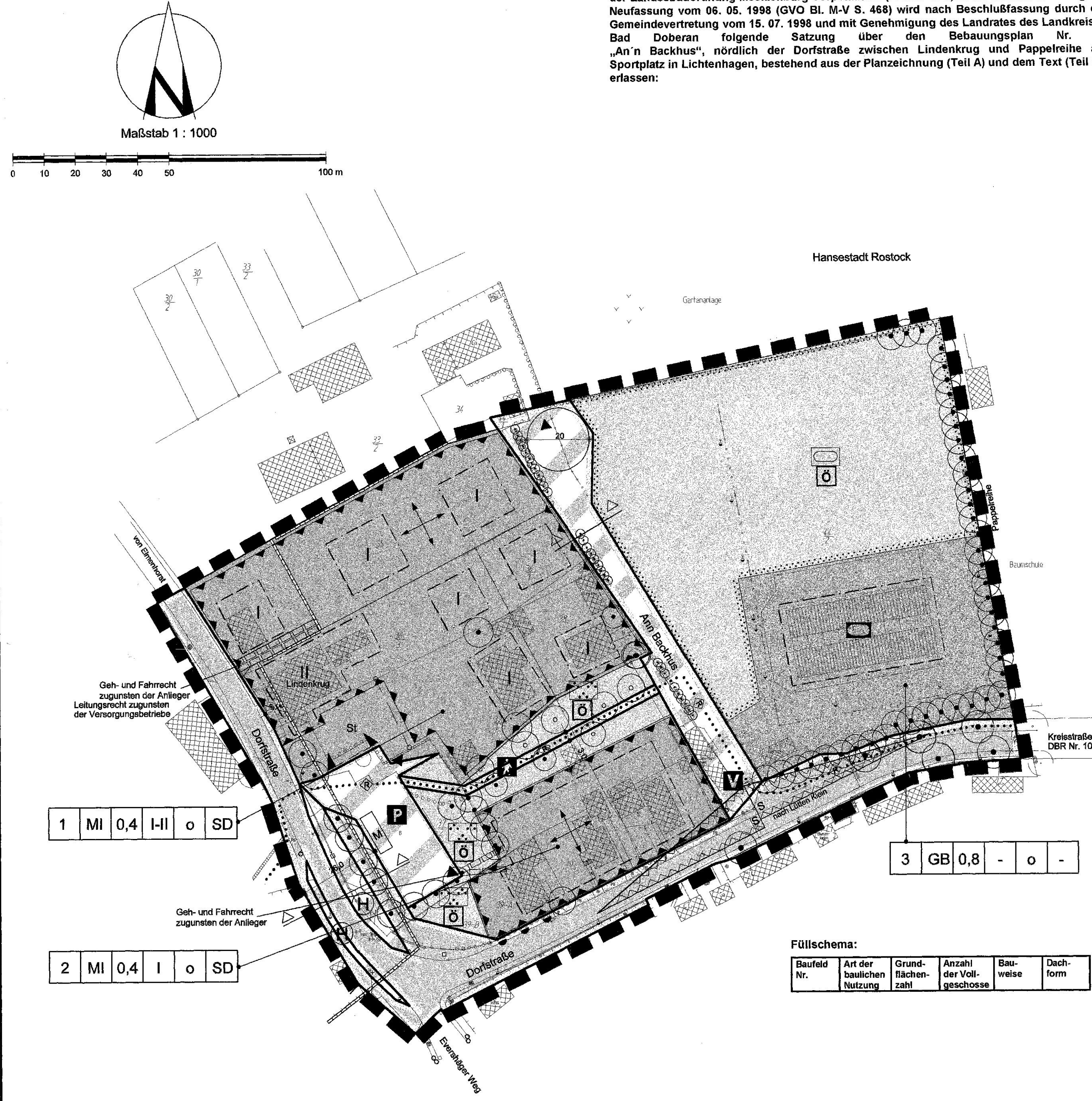


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 12 „AN'N BACKHUS“

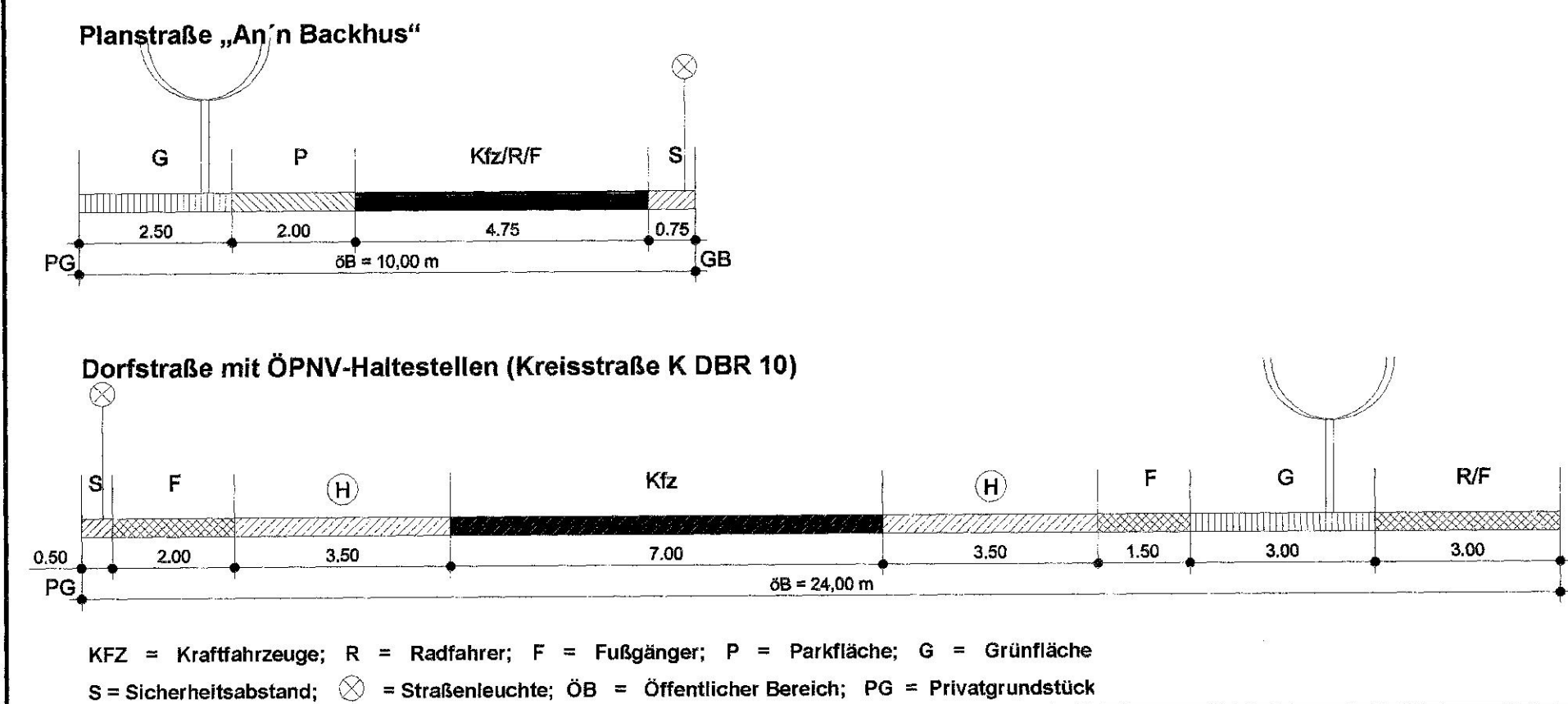
NÖRDLICH DER DORFSTRASSE ZWISCHEN LINDENKRUG UND PAPPELREIHE AM SPORTPLATZ IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



STRASSENQUERSCHNITTE

M. 1: 100 (EMPFEHLUNGEN)



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche
S = Sicherheitsabstand; ⊗ = Straßenleuchte; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Gemischte Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O	Offene Bauweise
SD	Satteldach
—	Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEGARTEN, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf GB	
Einrichtungen und Anlagen:	
Flächen für Sport und Spielanlagen	
Sportanlagen	

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE (§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Hauptwanderweg / überörtlicher Radweg	
---------------------------------------	--

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:	
Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	
Öffentliche Parkfläche	
Fußgängerweg	
Haltestelle ÖPNV	
Stellplatz für Abfall- und Recyclingbehälter	

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Einfahrt	
Einfahrtbereich	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen	
öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:	
Parkanlage	
Sportplatz	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen	
Erhaltung von Bäumen	

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	
Zweckbestimmung:	
Stellplätze	
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	
Sichtdreieck	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	
Firststrichungen	
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	
Nummer des Baufeldes	
vorhandene Flurstücksgrenze	
künftig entfallende Flurstücksgrenze	
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
Flurstücksbezeichnung	
Bemaßung in m (z.B. 10,0)	
vorhandene hochbauliche Anlage	
Schnittführung	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

Art der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Im Mischgebiet (MI) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen mit zulässig:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Entgegen § 6 Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Grundstücksflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
2. Die in den Baufeldern festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht zulässig.

3. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Anzahl der Wohnungen: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
4. In Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Öffentliche Parkflächen und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

7. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Wiese anzulegen und jährlich 2 x zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Weitere Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, so daß zusammen mit dem Baumbestand mindestens je 100 m² ein Baum vorhanden ist.

8. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Mischgebietsflächen durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücksflächen zu versickern.

Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. In den Baufeldern 1 und 2 sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundritzgestaltungen die Wohn- und Schlafzimmern bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, das Schalldämm-Maß weniger als 50 dB(A) beträgt und/oder die Raumtiefe der schützenswerten Räume geringer als 4,5 m ist, sind Schallschutzwände bzw. Fenster und Wandaufbau folgender Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich:
Lärmpegelbereich IV für Außenbauteile zur Straßenseite
Lärmpegelbereich III für Außenbauteile auf der straßenabgewandten Seite

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

10. Nicht bebaute Grundstücksstelle auf den Mischgebietsflächen und der Gemeinbedarffläche sind zu begrünen. Je 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eberesche, Linde) in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils mindestens 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Vorhandene Bäume, auch Obstbäume, sind anzurechnen.

11. Entlang der Planstraße „An'n Backhus“ ist eine Baumreihe im Abstand von im Mittel 12 m - mit Linde, Berg-Ahorn, Eberesche oder Feld-Ahorn - in einer Größe von mindestens 10 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

12. Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Parkplätzen/Stellplätzen ein Laubbaum (siehe Nr. 10) zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.

13. Die als Sport- und Spielfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist durchsickerungsfähig auszubauen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 10 % der Fläche sind mit standortgerechten, heimischen, nicht giftigen bzw. nicht giftigen Beeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Zuordnung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

14. Für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft auf den Bauflächen und den neu geplanten Straßenflächen sind die öffentlichen Grünflächen „Parkanlage“ gesammelt den einzelnen Grundstücken und den öffentlichen Straßen zugeordnet. Darüber hinaus benötigte Ausgleichsflächen regeln sich nach der gemeindlichen Ausgleichssatzung, gegebenenfalls sind Geldzahlungen zu leisten. Als Verteilungsmaßstab für die Kosten der Durchführung gilt der m² neu überbauter bzw. befestigter Fläche.

Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

15. Für die eingeschossigen Häuser ist die Traufhöhe mit 4,5 m und die Firsthöhe mit 12,0 m festgesetzt. Bezugsmäß für die Erdgeschosßfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienenden, öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.

16. Die Sporthalle im Baufeld 3 ist mit einer Höhe von 13 m zulässig.

17. Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um +/-0,5 m verändert werden.

Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Für die Hauptgebäude auf Mischgebietsflächen (Baufelder 1 und 2) sind Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 42 - 50° festgesetzt, Krüppelwäldächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

19. Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

20. Bedachungen von Gebäuden mit Satteldächern oder Krüppelwäldächern sind aus Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

HINWEIS:

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

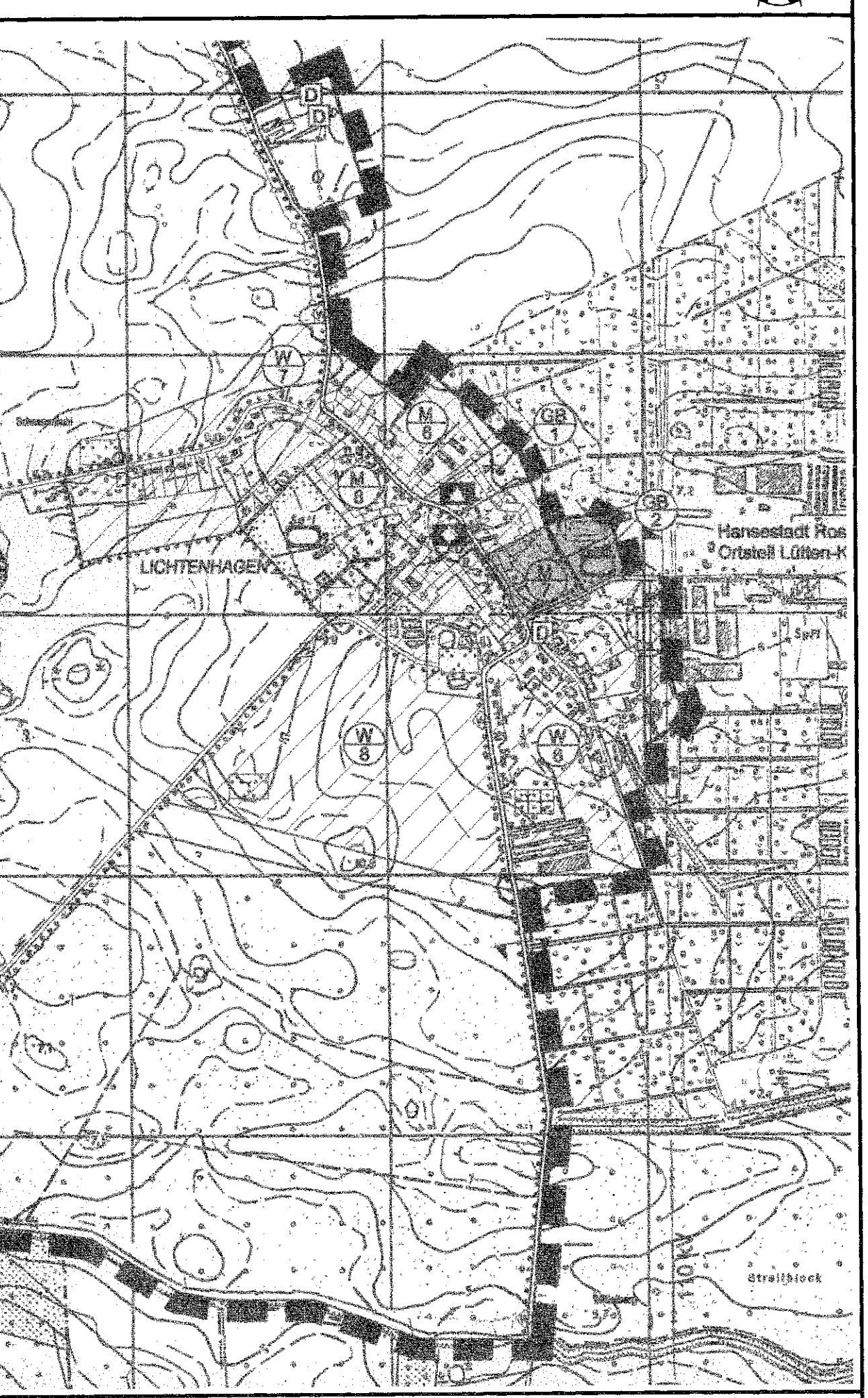
Kartengrundlage: Lageplan Nr. 22986-0197-01 v. 22. 01. 1997

Planverfasser: Architekturbüro Dr. Mohr Rostock
Bauleitplanung: Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 614-16-91-41
Gründungsplanung: Arbeitsgemeinschaft: Frank Springer Freier Landschaftsarchitekt BDLA

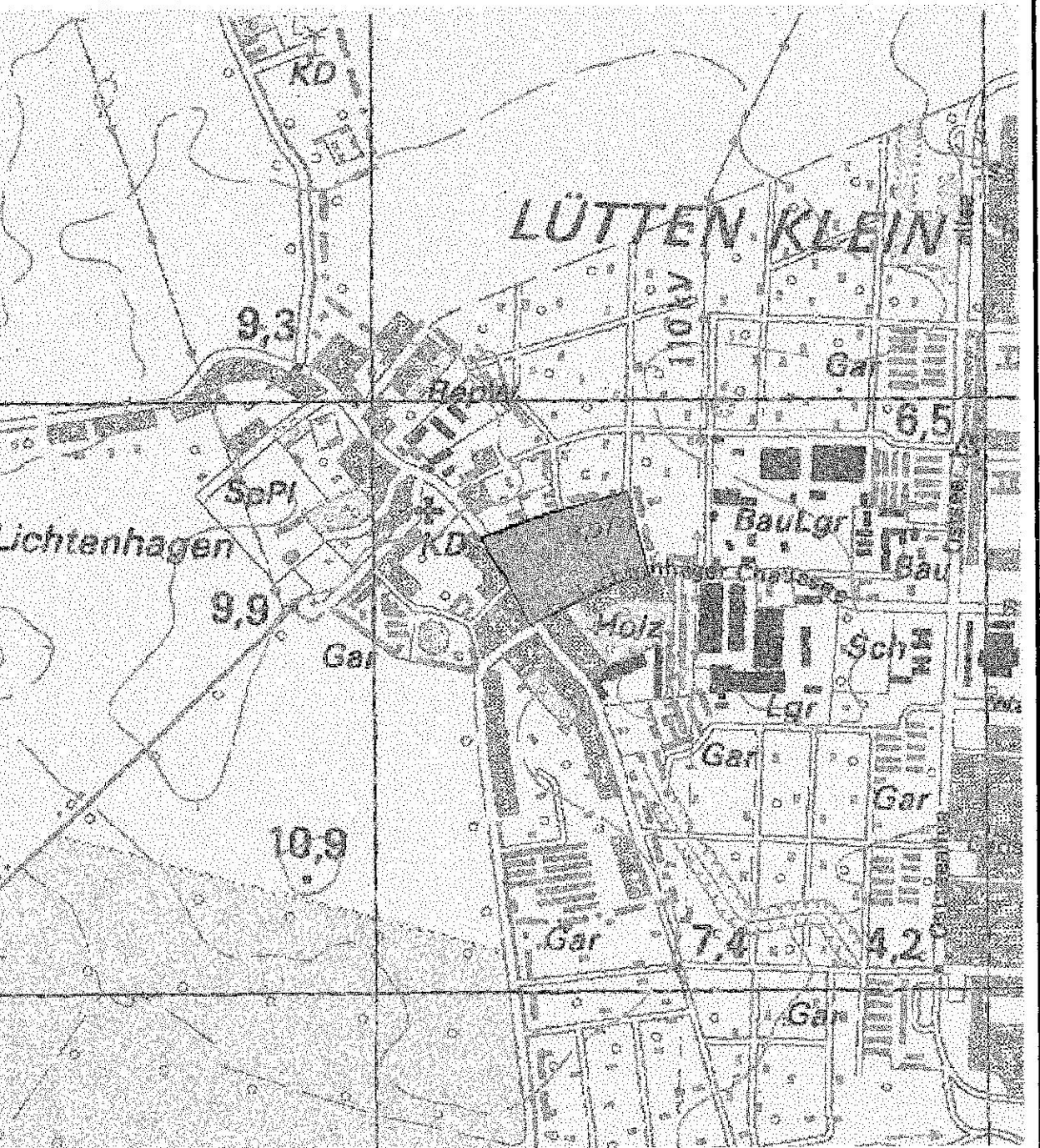
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 09. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ Nr. 21, 4.Jg vom 15. 10. 1996 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28. 10. 1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. 03. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10. 12. 1997 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01. 04. 1998 bis zum 04. 05. 1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17. 03. 1998 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 12. 09. 1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 25.000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15. 07. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15. 07. 1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. 07. 1998 gebilligt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 15. 07. 1998 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Bad Doberan vom 11. 01. 1999, Az. 11.01.1999, bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12. 02. 1999 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 46 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12. 02. 1999 in Kraft getreten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Neufassung, M. 1: 10 000 mit eingetragenem Plangebungsbereich



Auszug aus dem CD-Atlas M-V mit eingetragenem Plangebungsbereich, o.M.



ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow-West
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 12

„An'n Backhus“
nördlich der Dorfstraße zwischen Lindenkrug und
Pappelreihe am Sportplatz in Lichtenhagen

Elmenhorst-Lichtenhagen, 15. 07. 1998
22. 02. 1999