SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 15

FÜR DAS WOHNGEBIET AN DER HAUPTSTRASSE (EHEMALS HOF HARTMANN) IN ELMENHORST

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 08.07.2008
Vermessungsbüro Golnik ÖbVI
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Tel. 0381/40 56 90

Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Wohngebiet an der Hauptstraße (ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Festsetzungen je Baugebiet:

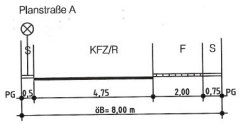
Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl, Ober-grenze	Anzahl der Voll-geschosse	Bau-weise	Haus-form	Dach-form
1-3	WA	0,3	I	o	E	SD
4	WA	0,4	I	o	E	SD



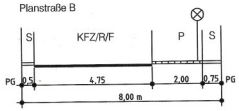
STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlungen, M. 1: 100, Maße in m

Planstraße A



Planstraße B



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche
S = Sicherheitsabstand; PG = Privatgrund

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBKl. 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 Bauleitpläne 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), §§ 1 – 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

E, ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze entfällt

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Mischverkehrsfläche

Fußweg

P — Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Poller, Durchfahrt nur mit Sondergenehmigung

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Hausgärten ohne bauliche Anlagen

Hausgärten ohne bauliche Anlagen — Feuchtniederung

Obstwiese — Feuchtniederung

Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen — Erhaltung von Bäumen

B — gesetzlich geschütztes Biotop (nachrichtliche Übernahme)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 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 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

S — Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Firstrichtung der Hauptbaukörper

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 6, § 86 LBauO M-V)

SD — Satteldach

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 — Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

3 — Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3

21,0 — Bemaßung (z.B. 21,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende hochbauliche Anlage

Zuordnung

Lärmpegelbereichsgrenze

Baumstandorte der Kartengrundlage (Zu erhaltende Bäume sind als Einzelstandort oder in der Fläche durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke je Einzelhaus beträgt 600 m².

1.3 Im südlichen Bereich des Baugebietes Nr. 4 beträgt die Mindestgröße des Wohnbaugrundstückes für ein Einzelhaus ausnahmsweise 570 m².

2. Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 In den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Mülltonnenstellen.

3. Wohnungen in Wohngebäuden: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In einem Einzelhaus ist jeweils nur 1 Wohnung zulässig.

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

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehinderende Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5.2 In der Planstraße B sind 6 Pkw-Parkplätze anzulegen.

5.3 Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen Wendefläche und Hauptstraße kann aufgehoben werden, wenn die Hauptstraße als Gemeindestraße gewidmet ist.

6. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandaufbau folgender Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich: bis 19 m von der Straßenachse der Hauptstraße: Lärmpegelbereich (LpB) IV; von 20 bis 48 m: LpB III; von 49 bis 70 m: LpB II.

7. Grünordnerische Festsetzungen: §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 LBauO M-V

7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Obstwiese" sind bestehende Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte, Obstgehölze einer regionalen Baumschule zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 30 m² freie Fläche ist ein Baum ergänzend zu pflanzen. Die Zwischenflächen werden als kräuterreiche Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

7.2 In der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung" ist ein Graben auszumodellieren, wobei die Böschungsneigungen zwischen 1:2 – 1:5 auszumodellieren sind. Die Grabensohle soll eine Tiefe von 1,5 m erreichen. Auf 10 % der verbleibenden nördlichen Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen und die südliche Fläche werden mit kräuterreichen Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Eine einseitige ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gewässers ist zulässig.

7.3 Auf dem Anpflanzgebot der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung" sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

7.3 Auf dem Anpflanzgebot der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung" sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Entfang der Baugrenze zu Baugebiet Nr. 4 sind auf einer Breite von 3 m keine Gehölze zulässig.

7.4 Pflanzenliste

Baumarten:	Acer campestre	Feld-Ahorn
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Straucharten:	Corylus avellana	Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Salix caprea	Sal-Weide
	Salix aurita	Ohr-Weide
	Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem von 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, von 14-16 cm für kleinkronige bzw. 16-18 cm für größere Bäume festgesetzt. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.

7.5 Auf der Grünfläche Nr. 5 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
Innerhalb der mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bäume mit einem Stammumfang unter 50 cm können beseitigt werden. Ein Auslichten vorhandener Sträucher ist zulässig.

7.6 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Kleingewässer einschließlich eines 5 m breiten Randstreifens aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Eine Mahd des Ufers ist nicht zulässig. Der Randstreifen darf maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Anpflanzgebote innerhalb der Grünflächen und der Baugebiete werden in vollem Umfang den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet.

9. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe der Dach-Hauptfläche mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Traufhöhe ist der Abstand zwischen Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und Traufpunkt. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dieser Abstand darf maximal 0,5 m betragen. Traufpunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Oberkante der schrägen Dachhaut und der Außen-kante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

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

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

a) In den Baufeldern mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachflächen von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

b) 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.

c) Bedachungen von Gebäuden sind aus nicht glänzenden Tonziegeln oder Betondachsteinen herzustellen. Blaue und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.

d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufläge des Hauptdaches.

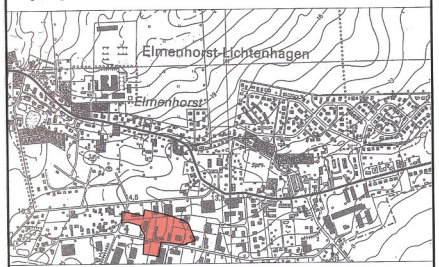
HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B 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 Gesetz vom 25. 08. 1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-AbfG.

C Wenn es innerhalb des Geltungsbereiches Eulen, Fledermausbestände und Hornissen geben sollte, so unterliegen diese den Bestimmungen der Bundesartenschutz-Verordnung (BArtSchV). Mit Beseitigung dieser Quartiergebäude ist eine Befreiung von den Verboten des § 42BNatSchG nach § 62 BNatSchG erforderlich. Notwendiger Gebäudeabriss von nachgewiesenen Fledermausquartieren darf nur in den Wintermonaten nach erfolgter Auskühlung, möglichst nach mehrtägiger intensiver Frostphase erfolgen, um den Aufenthalt von Fledermäusen sicher auszuschließen.
Abrissarbeiten sollen vorsichtig und unter vorheriger Aufnahme der Dachhaut bzw. Drempelbleche an den Quartieren erfolgen. Das Hinzuziehen eines Sachkundigen zur ordnungsgemäßen Bergung möglicherweise aufgefundener Tiere ist ratsam. Vor dem Abriss ist Quartierersatz in ausreichendem Maß und in quartiergleicher oder -ähnlicher Ausführung nahe dem ursprünglichen Quartier zu schaffen. Sollten keine vorgreifenden Quartier-ersatzmaßnahmen geschaffen werden können, ist die Neuanlage geeigneter Quartiere in die Neuplanung von Gebäuden zu integrieren. Für die zerstörten Quartiere ist mehrfach Ersatz zu leisten. Durch bauliche Differenzierung sind unterschiedliche Quartiertypen anzubieten. Es sollte zu den Planungen ein sachkundiger Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde bzw. des NABU hinzugezogen werden.

Lage des gekennzeichneten Plangeltungsbereiches, M. 1:10.000



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

MIT DER DARSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG

Wohngebiet

an der Hauptstraße (ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst

Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung vom: 26.03.2015
in Kraft seit: 16.04.2015

Elmenhorst/Lichtenhagen, 16.04.2015

H. Harbrecht
Bürgermeister