

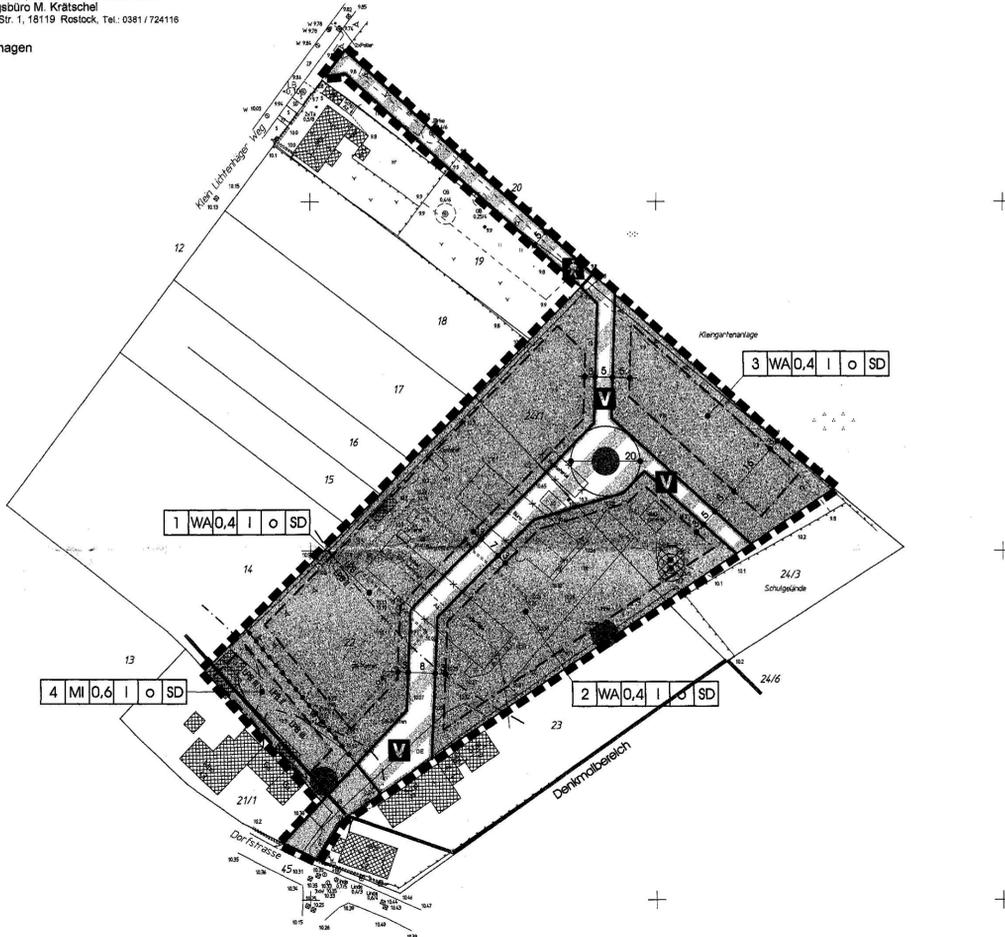
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 FÜR DAS WOHNGEBIET AN DER DORFSTRASSE (EHEMALIGES BETRIEBSGELÄNDE VON QUADROBAU) IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom November 2000
Vermessungsbüro M. Krätzel
Fr.-Barnewitz-Str. 1, 18119 Rostock, Tel.: 0381 / 724116

Flur 2 der Gemarkung Lichtenhagen



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.08.2002 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet an der Dorfstraße (ehemaliges Betriebsgelände von Quadrobau) in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 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))		
	Allgemeine Wohngebiete WA	(§ 4 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	
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	
SD	Satteldach	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	Mischverkehrsfläche	
	Fuß- und Radweg	
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 und Abs. 6 BauGB)		
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Bäume, die einer Fallgenehmigung bedürfen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Abschnitt 5.1, hier LPG III	
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ		
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Höhe nach H-N	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung (z.B. 5,0 m)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	entfallende hochbauliche Anlage	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Mischgebiet - Baufeld 4 der Planzeichnung - sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Die Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Als Höchstmaß der Erdgeschosfußbodenhöhe ist 0,50 m über der Achse der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 4,0 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Hauseingang und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Oberkante der schrägen Dachhaut. Das Höchstmaß für die Firsthöhe beträgt 9,0 m. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur bis zu ± 0,5 m verändert werden.
 - Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit 1 Wohnung als Einzelhaus und mindestens 600 m² Grundstücksfläche und Wohngebäude mit 2 Wohnungen als Doppelhaus und mindestens 375 m² Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte zulässig. Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 - Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Bauflächen unzulässig.
 - GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Punkt 2 LBauO M-V)
 - Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 32° zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben, Dacheinschnitte) sind nur bis zu 2/3 der Traufhöhe zulässig.
 - Metallic glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Es sind nur Dacheindeckungen in folgenden Farbtonen zulässig:
 - Mittelbraun / Nussbraun / Rotbraun
 - Anthrazitgrau / Dunkelgrau / Schieferfarben.
 - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 1a BauGB)
 - Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je Einzelgrundstück und darüber hinausgehend je 350 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Eiche, Eberesche, Winterlinde, Schwarzerle, Salweide, Pappel) in der Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.
 - Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudewände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzensorten: Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Immergrünes Geißblatt, Jungfernnrebe, Knöterich.
 - Als Ersatz für die zwei zu fallenden Pappeln im Baufeld 2 der Planzeichnung ist eine solitäre Linde in einer Größe von mindestens 3 m Höhe in 3 x verpflanzter Baumschulqualität mit 16/18 cm Stammumfang auf der Wendefläche zu pflanzen.
 - IMMISSIONSSCHUTZ-FESTSETZUNGEN:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich wie folgt zu realisieren:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

HINWEISE:

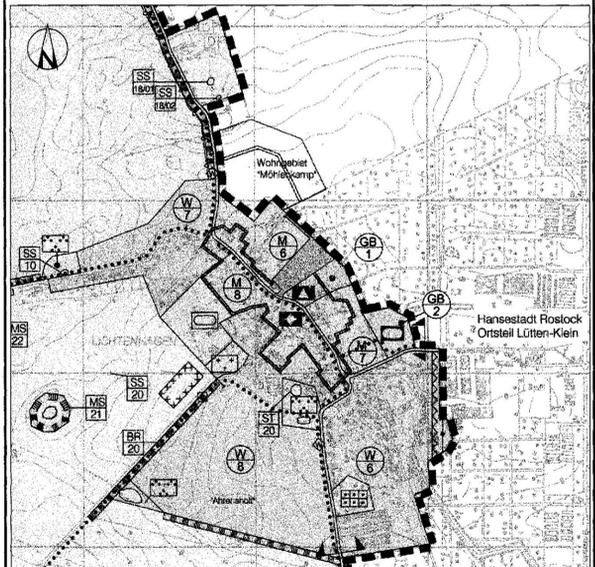
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

B Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.05.2000. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.06.2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.04.2002 durchgeführt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung herangezogen.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2002 bis zum 07.05.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.2002 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 19.08.2002 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Rostock, 19.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.08.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.08.2002 gebilligt.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 22.08.2002 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 6 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.08.2002
 Harbrecht
Bürgermeister
- Zur Erfüllung einer Maßgabe aus der Prüfungsanzeige wurde am 08.05.2003 der Beitrittsbeschluss/ergänzender Satzungsbeschluss gefasst.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003
 Harbrecht
Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 20.06.2003 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 Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.06.2003 in Kraft getreten.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003
 Harbrecht
Bürgermeister

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000 MIT FARBIG GEGENZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN - GELTUNGSBEREICH



ELEMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

Wohngebiet an der Dorfstraße
(ehemaliges Betriebsgelände von Quadrobau)
in Lichtenhagen

Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003

