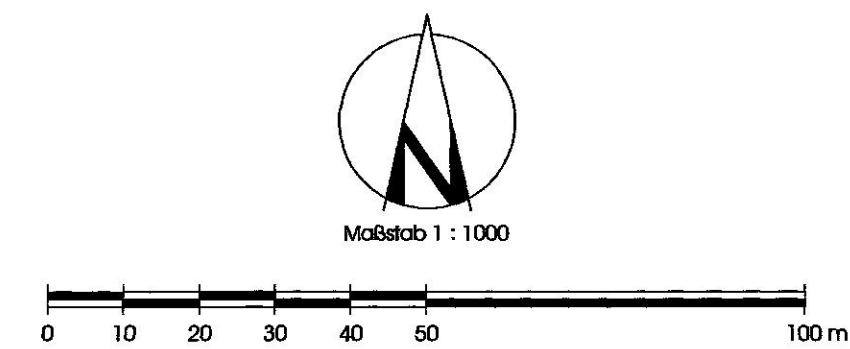


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 FÜR DAS WOHNGEBIET UND DIE GRÜNLAGE ÖSTLICH VOM EVERSHÄGER WEG IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

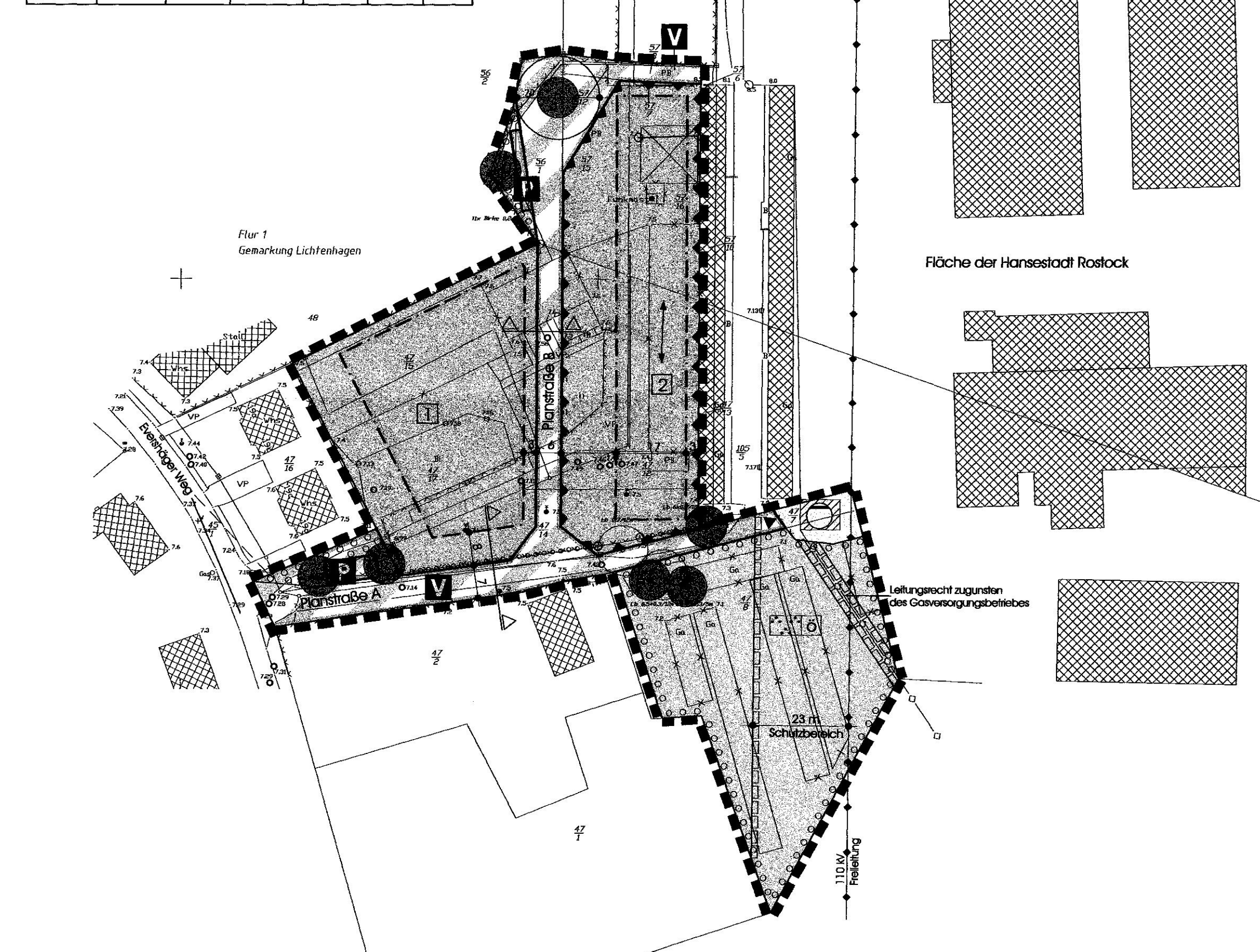


Flur 1 der Gemarkung Lichtenhagen

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 07.04.2004
Vermessungsbüro Brekenfelder
Rosa-Luxemburg-Str. 25-26, 18055 Rostock, Tel. 0381/377 99 11

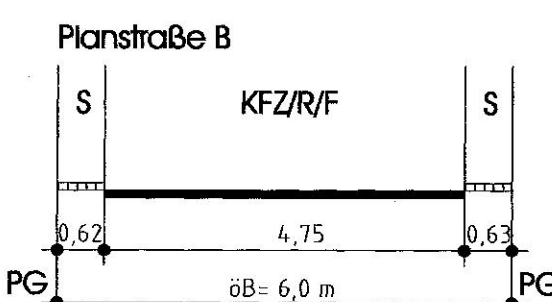
Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
1	WA	0,4	I	o		SD
2	WA	0,4	I	a	-	SD



STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlungen, M. 1: 100, Maße in m



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger
S = Sicherheitsabstand; PG = Privatgrund; öB = Öffentlicher Bereich

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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 445) 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)		
	Allgemeine Wohngebiete (WA)	(§ 4 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	
a	abweichende Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
SD	Satteldach	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	öffentliche Parkfläche	
	verkehrsberuhigter Bereich	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Parkanlage	
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)		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Firsttrichtung	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
2	Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2	
	Bemaßung (z.B. 20,0 m)	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	künftig entfallende hochbauliche Anlage	
	Schnittführung	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		
	oberirdisch	
	unterirdisch	
	Abwasserpumpwerk	

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig.	
1.2 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle.	
2. Bauweise:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO
2.1 In der abweichenden Bauweise ist eine Hausgruppe als Verkettung von Eigenheimen und Garagen zulässig.	
3. Nebenanlagen, Garagen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
3.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung von 50 % der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig.	(i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
3.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind in Vorgärten nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammlern, Vorgärten sind die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen, meist parallelen Bauflucht (Trauf- oder Giebelstellung) der Einzelhäuser. An Eckgrundstücken befindet sich der Vorgarten an der Traufseite der Einzelhäuser.	
4. Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
4.1 Für jede Wohnung ist mindestens eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.	
4.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.	

5. Leitungsrechte:	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.	
6. Lärmschutz:	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB
6.1 Für das Baugebiet 2 ist ein Baukörper mit einer abweichenden Bauweise in einer Länge von 101 m vorzusehen. Dabei ist zu beachten, dass auf der Linie des Firstes der Garage das Hausdach bereits eine Höhe von 5 m aufweist. Die Grundstücke sind in Firsttrichtung von Grenze zu Grenze lückenlos zu bebauen.	
6.2 Schlafräume und Kinderzimmer in Gebäuden innerhalb des Baugebietes 2 sind auf den Westseiten der Gebäude anzuordnen.	
6.3 Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Nord-, Ost- und Südseite der Gebäude innerhalb des Baugebietes 2 sind mit nachfolgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maßen zu realisieren:	
Ostfassade: $R_{w,ext} = 35 \text{ dB}$	
Nordfassade: $R_{w,ext} = 30 \text{ dB}$	
Südfassade: $R_{w,ext} = 30 \text{ dB}$	
Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Nord- und Südseite der Gebäude, die über keine Lüftungsmöglichkeiten zur Westseite verfügen, ist eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen.	
6.4 Gebäudeseiten und Dachflächen von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der Ostseite der Gebäude innerhalb des Baugebietes 1 sind mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R_{w,ext} = 30 \text{ dB}$ zu realisieren.	
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Park sind auf 20 % der Fläche mindestens 120 Sträucher der Pflanzenliste in Gruppen anzupflanzen. Fußwege innerhalb der Grünflächen sind zulässig.	
7.2 An der öffentlichen Parkfläche und auf der Wendefläche an der Planstraße A sind auf den vorgegebenen Standorten Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.	
7.3 Innerhalb der Bauflächen 1 und 2 sind je Einzelhausgrundstück ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.	
7.4 Auf der mit einem Anpflanzungsgebot gekennzeichneten Fläche an der Planstraße A sind Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.	
7.5 Pflanzenliste	
Bäume: Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde	
Straucharten: Flieder, Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Roldorn, Schlehe, Weißdorn, Wein-Rose	
Mindestqualität:	
Bäume: 3x verjanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1 m Höhe	
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.	
Bei Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 9 m ² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.	
8. Höhenlagen:	§ 9 Abs. 2 BauGB
8.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugswert für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe 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 Erdfußbodens 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 Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.	
8.2 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 Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt. Krüppelwalmhäuser gelten als Sonderform des Satteldaches und sind im Baugebiet 1 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.	
d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Trauflänge 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 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 Werktage 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 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.	

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 20.09.2000 und vom 18.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.10.2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.01.2004 durchgeführt worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2004 bis zum 21.06.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.05.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
7. Der katastralmäßige Bestand am 12.02.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Rostock, 09.11.2004	obVI
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.09.2004 gebilligt.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister
11. Der Beschluss zum 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 18.06.2006 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 Erfachen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.06.2006 in Kraft getreten.	
Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006	H. Harbrecht Bürgermeister

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES GEKENNZEICHNETEN PLANGELTUNGSBEREICHES M. 1: 10 000



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18

Wohngebiet und Grünanlage
östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen
(ehemals „Bauhütte“ und „Garagenkomplex“)

Elmenhorst/Lichtenhagen, 19.06.2006
H. Harbrecht
Bürgermeister