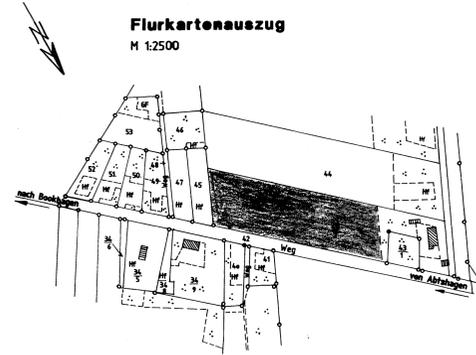
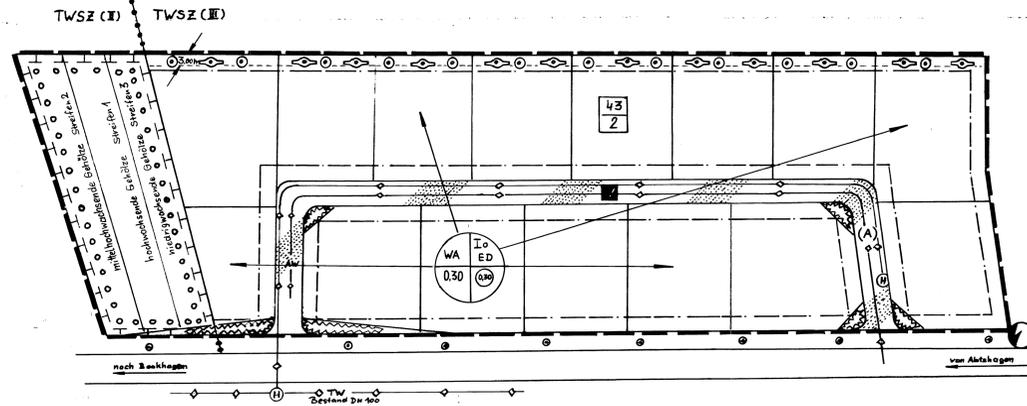


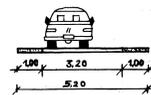
**PLANZEICHNUNG
TEIL A**



M 1:500

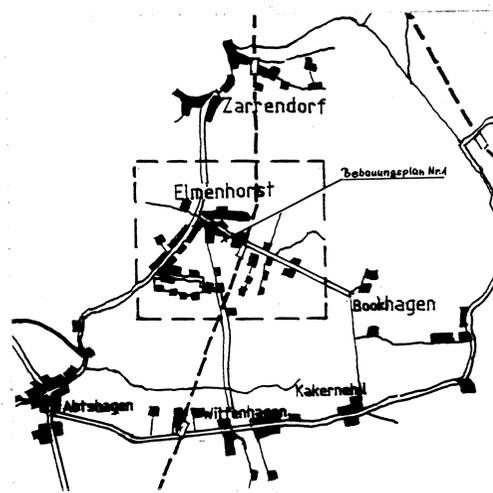


PLANSTRASSE (A)
M 1:100



26. JUNI 1995

**Übersicht
Maß 1:30000**



BEBAUUNGSPLAN NR. 1

"Wohnsiedlung Gemeinde Elmenhorst" an der Dorfstraße von Elmenhorst nach Bookhagen (Bahnhofstraße)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(Nach der Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Grundstücksgrenze
- offene Bauweise
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des BauGB, § 4 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, § 16 und § 20 BauNVO)

- G Grundstückszahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- 0,30 Grundstückshöhe

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsüberlagerter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Aufstapeln von Blöcken, Schuttsteinen und sonstigen Bauelementen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Baunormen 4) und Abs. 6 BauGB) und zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft von Vorhöfen und Landeinfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sichtschutz, Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

TWSZ (II) Neuchronische Begrenzung der Trinkwasserschutzzone (II) (siehe: Der § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVWVG) vom 30.11.92 (GVBl. S. 669) geändert durch Gesetz vom 01.03.93 (GVBl. S. 178), die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W101 vom Februar 1995)

TWSZ (III) Statische Begrenzung der Trinkwasserschutzzone (III) (siehe: Richtlinien TWSZ (III) (siehe: Ordnungsmaßstab TWSZ (III) Grenze für Bepflanzung (3,00m))

Hydrom: Planweise

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Abwasser
- Trinkwasser

Satzung der Gemeinde Elmenhorst über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnsiedlung Gemeinde Elmenhorst" an der Dorfstraße von Elmenhorst nach Bookhagen (Bahnhofstraße)

Teil B - Text

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der LändM-V vom 26. April 1994 (GS N-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.95 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnsiedlung Gemeinde Elmenhorst" an der Dorfstraße von Elmenhorst nach Bookhagen (Bahnhofstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1, 4 BauNVO)

In der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baulfläche sind die Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) wie Betriebe, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der LändM-V vom 26. April 1994 (GS N-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.95 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnsiedlung Gemeinde Elmenhorst" an der Dorfstraße von Elmenhorst nach Bookhagen (Bahnhofstraße), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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

Untergeordnete Gartenhäuser und überdachte Sitzplätze bis zu einer Fläche von 8 qm (Paragraph 14(1) und Paragraph 23 (5) BauNVO) können die Baugrenze überschreiten. Der Anteil des Baugrundstückes, welcher durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind Nebenanlagen, sonstige bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) sowie die Zufahrten mit einzubeziehen.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen nach § 21a BauNVO, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 (6) BauNVO), sofern in der Planzeichnung keine andere Festsetzung getroffen wurde.

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

Im Wohngebiet ist der Verkehrsanschluss zu den Grundstücken über eine parallel zur Dorfstraße (Bahnhofstraße) verlaufende einspurigen Fahrbahn mit zwei Anbindungen an die Dorfstraße geplant. Die Verkehrsfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsüberlagerter, Einbahnstraße) zu planen.

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In den, in der Planzeichnung eingetragenen, Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

5a. MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9, ABSCHN. 1, ZI. 20 BAUGB)

Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen entsprechend des Pflanzenschemas des Grünordnungsplanes, Anlage 3 - Feldgehölz für die Ausgleichsfläche der Trinkwasserschutzzone (vgl. dazu Anlage zur Begründung) - vorgesehen. Der Einsatz von Wirtschaftsgehölzen wird ausgeschlossen.

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSBAUELEMENTE (gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LändM-V))

6. DÄCHER

Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Krüppelwalb- oder Walmdach zu versehen. Dachneigungen zwischen 48 - 58 und 22 - 35 Grad sind möglich.

7. AUSSENWÄNDE

Für die Sichtflächen der Außenwände ist rotes bis rotbraunes, gelbbraunes bzw. weißes Mauerwerk (Klinker) zu verwenden. Die Außenwände können auch mit einem strukturierten weißen oder andersfarbigen durchgefärbten Putz versehen werden. Doppelhäuser sind ansichtsgleich in den Einheiten zu bauen.

8. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser der Verkehrsfläche ist über zwei flache offene Gräben (unmittelbar rechts und links neben der Verkehrsfläche verlaufende Verdunstungsgräben) des Straßengrabens der Dorfstraße (Bahnhofstraße) zuzuleiten. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig in die an den Grundstücken angrenzenden Verdunstungsgräben einzuleiten. Die an die Grundstücke angrenzenden Straßen- und Verdunstungsgräben sind zu erhalten und jährlich zu beräumen.

Auf dem Grundstück vorhandene Drägen sind in ihrer Gesamtfunktion zu erhalten. Bei ungenügendem Anstieg kann in anderen Fällen eine Bewässerung des Grundstückes erfolgen.

9. SCHNITZWASSERENTSORGUNG

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Freispiegelleitung mit Übergabepunkt an der westlichen Einmündung der Anliegerstraße auf die Dorfstraße an den Abwasserwerkverbund Miltzow zur Einleitung des Abwassers in die Kläranlage Elmenhorst.

10. LÖSCHWASSER FÜR DIE BRANDKÄMPFUNG

Für die Erstbrandbekämpfung wird ein Löschwasserbedarf von 48 qm/h über zwei Hydranten gemindert. Der Hauptteil der Löschwasserbereitstellung erfolgt durch das offene Löschwasserbecken an der Kreuzung der Straßen v.m. Abshagen nach Zarrendorf, Abweg Bookhagen, in einer Entfernung von ca. 400 m.

Nachrichtlicher Hinweis
Auf der Grundlage der Paragraphen 5, Abs. 4 und 9, Abs. 6 BauGB werden folgende Auflagen des Landesamtes für Bodenkundliche Maßnahmen hinsichtlich in den Bebauungsplan übernommen:
1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenerfahrungen entdeckt werden, ist gemäß Paragraph 11 DSAG M-V (GV M. M. V. Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 973 ff) die zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen des Landesamtes für Bodenkundliche Maßnahmen oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die die Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Wochen nach Zugang der Anzeige.
2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundliche Maßnahmen spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und vorab mündlich mitzuteilen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 09.07.95 bis zum 22.07.95.

Elmenhorst, 05.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmensgesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Elmenhorst, 07.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.07.95, 16.07.95, 23.07.95, 30.07.95 durchgeführt worden.

Elmenhorst, 05.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Bürger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst, 07.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.07.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst, 05.07.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.95 bis zum 23.08.95 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst, 25.08.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.09.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grimmen, 24.09.95 (Ort, Datum, Stempel des KVG-Antes) Im Auftrag des Bürgermeisters

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst, 20.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.

Deher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in in der Zeit vom bis zum durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.09.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.09.95 gebilligt.

Elmenhorst, 20.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.09.95, Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.09.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.09.95, Az.: bestätigt.

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 24.09.95 im amtlichen Verkündungsblatt) und in der Zeit vom 24.09.95 bis zum 31.08.95 durch Aushang ortsüblich 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 Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.95 in Kraft getreten.

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Elmenhorst, 28.09.95 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister