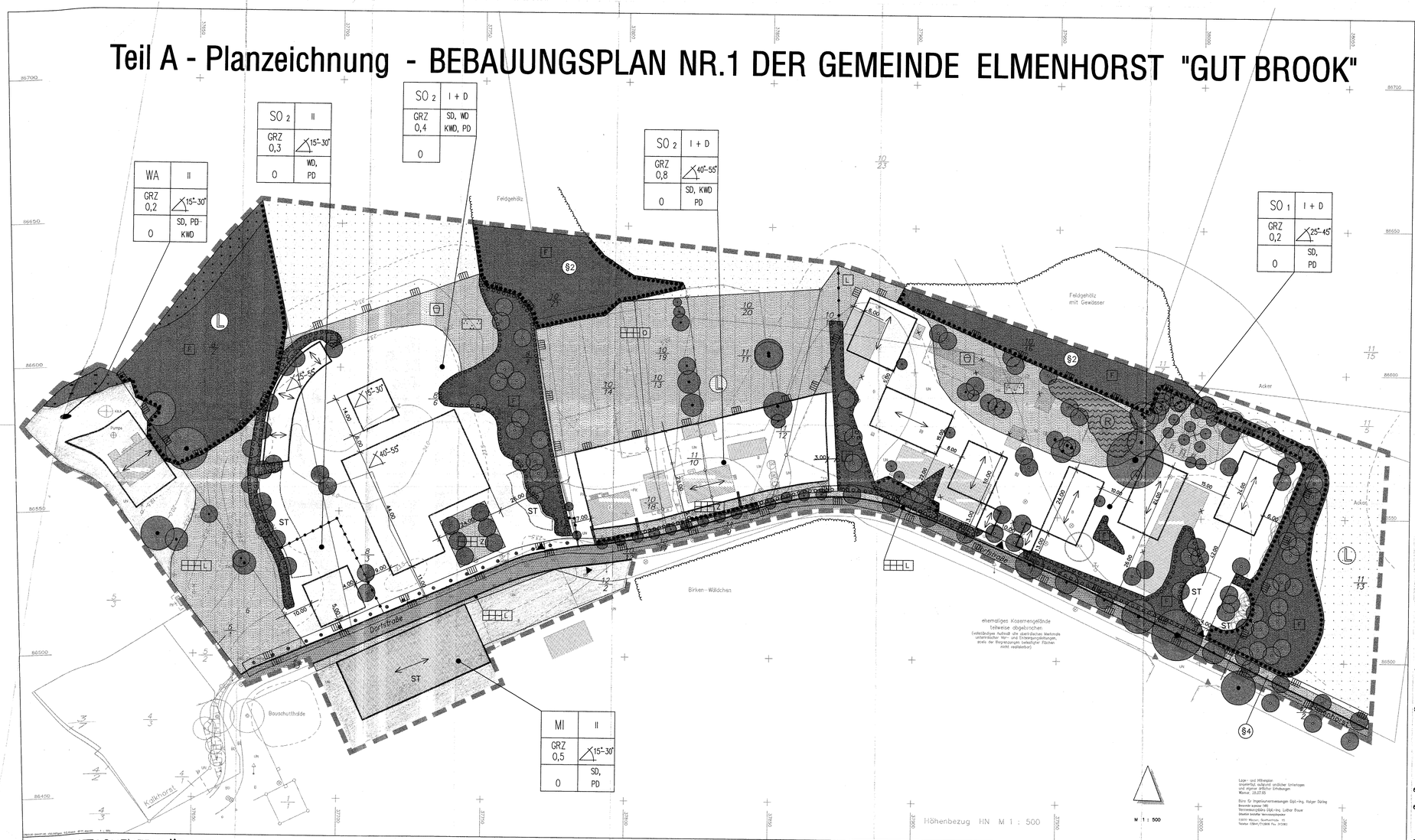
Teil A - Planzeichnung - BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE ELMENHORST "GUT BROOK"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§9 ABS.1 Nr.1 BauGB §§1–11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§4 BauNVO
SO1	Sondergebiete Ferienhausgebiet	§10 BauNVO
SO2	Sonstige Sondergebiete Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr	§11 BauNVO
MI	**Mischgebiete**	**§ 6 BauNVO**
MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG		§9 ABS.1 NR.1 BauGB §§16 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§9 ABS.1 NR.2 BauGB §§22–23 BauNVO
O	Offene Bauweise	
	Baulinie	
	Baugrenze	
↔	Hauptfirstrichtung	

VERKEHRSFLÄCHEN — §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN – PRIVAT — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

- Parkanlage
- Garten Zweckbestimmung: O: mit Obstbäumen L: Landschaftsrasen Z: Zier- und Nutzgarten
- Spielplatz
- Feldgehölz, Gebüsch

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — §9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB

- Anpflanzung von Bäumen (großkronig)
- Anpflanzung von Bäumen (mittelkronig)
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD — §9 Abs.1 Nr.18 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

- Wasserfläche
- (R) Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — §9 Abs. 1/4/22 BauGB
- ST Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — §9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder des Masses der Nutzung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- PD Pultdach

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Vorhandene Grundstücksgrenzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME — §9 Abs.6 BauGB

- (§2) noch §2 1. Ges. z. Naturschutz M–V (Feldgehölz) Geschützte Flächen – vorbehaltlich der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
- Geplante Grenze Landschaftsschutzgebiet
- (§4) noch §4 1. Ges. z. Naturschutz M–V Geschützte Allee

Teil B - Text

1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1/ 1 BauGB)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den sonstigen Sondergebieten "Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr" sind folgende Nutzungen zulässig:
– Kureinrichtungen,
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
– Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
– Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
– Wohnungen.

1.3 Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO südlich der Kreisstraße weist die erforderlichen Stellplätze für die Sondergebiete 1 und 2 aus. (Sicherung durch Baulasteintragung)

1.4 Großflächentafeln als Fremdwerbung, sofern größer als 1 qm, sind nicht zulässig.

2.0 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)

2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen/Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind durch Büsche, Hecken, Rankgerüste oder Bäume gärtnerisch einzubinden.

3.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1/25 A + B)

3.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

3.2 Auf den im Entwurf gekennzeichneten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen.
– Einzelbäume:
  - o großkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Allee aus unterschiedlichen Baumarten: HS 18 – 20, 4 x verpfl., z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Berg–Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel–Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior)
  - o mittelkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Kirschenallee: HS 18 – 20, 4 x v., z.B. Japanische Zierkirsche (Prunus x serrulata)
  - o großkronige Laubbäume zur Begrünung des Landgasthofs und auf dem Ferienhaus–Gelände: HS, 18 – 20, 3 x v., z.B. Stiel–Eiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogel–Kirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Berg–Ahorn (Acer pseudoplatanus), Winter–Linde (Tilia cordata) Von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann in alle in alle Richtungen um 5m abgewichen werden.
  - o mittelkronige Laubbäume auf dem Ferienhaus–Gelände: HS und HEI, 3 x v., z.b. Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Obstbäume.
  Von den im Plan dargestellten Baumstandorten (Ausnahme: Strassenbäume) kann in alle Richtungen um 5m abgewichen werden.
– Baumstandorte:
  - o Baumstandorte in Geh- und Fahrflächen sind vor Überfahren zu sichern und versickerungs– und vegetationsfähig auszubilden.
– Hecken:
  - o die straßenseitige Einfriedung von Ziergärten soll durch geschnittene Hecken (Höhe max. 1,20 m) erfolgen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare) und Buchsbaum (Buxus sempervirens). Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.
– Strauchpflanzungen:
  - o Die dargestellten flächigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortheimischen Gehölzen hergestellt werden: 60 – 120,2 x v., z.B. Hundsrose (Rosa canina), Bibernell–Rose (Rosa pimpinellifolia), Wein–Rose (Rosa rubiginosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuß (Corylus avellana), Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Weißdorn (Crataegus monogyna).
  - o Die Pflanzungen können im hausnahen Bereich z.B. mit folgenden Ziersträuchern angereichert werden: Jasmin (Philadelphus coronarius), Flieder (Syringa vulgaris), Kornelkirsche (Cornus mas), Felsenbirne (Amelanchier laevis), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauch– und Kletterrosen.
– Die im Plan dargestellten flächigen Gehölzpflanzungen sowie die Straßenbaumpflanzungen sollen nach Beginn der Bauarbeiten jeweils abschnittsweise für die jeweiligen Bauflächen innerhalb einer Vegetationsperiode erfolgen.
– Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach der Bebauung durchzuführen.
– Die als Parkflächen dargestellten privaten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen (s.o.) sowie Rasenflächen zu gestalten und extensiv zu pflegen (2x jährlich Mahd). Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenbehandlungsmitteln erfolgt nicht. Hausnah intensiv genutzte Flächen können nach Bedarf gemäht werden.
– Anlage von Gehölzpflanzungen am Ortsrand
  Der östliche Ortsrand, der z.Z. als lockere Pappelpflanzung vorhanden ist, soll verbessert werden. Dazu sind die bestehenden Pappeln schrittweise zurückzunehmen und durch eine großflächige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern ersetzen zu.
  Der Gehölzrand ist buchtenreich und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautsaum (Breite 2–5m) zu legen.
  Gehölzauswahl siehe oben.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen mit Materialvorschlägen bzw. gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M–V)
Intensiv genutzte Plätze und Zufahrten sind mit Granitgroßsteinpflaster oder Wildpflaster, die Stellplätze und großen Terrassen am Gasthof mit einer Kiesdecke zu befestigen.

4.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (nach §9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
Das Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Dachflächenwassers ist mit buchtenreichen Flachwasserzonen naturnah auszubilden und mit Ufergehölzen und Uferstauden (z.B. Carex acutiformis – Sumpf–Segge, Eupatorium purpureum – Wasserdost, Iris pseudacorus – Schwertlilie, Scirpus lacustris – Teichsimse) zu bepflanzen (Böschungsneigung ca. 1:3 bis 1:7).

5.0 Höhenlage der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
– bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
– bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
– bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M–V)

6.1 Im Sondergebiet 1 muß die Dacheindeckung in roten, gelblich–roten, grauen oder bräunlichen Pfannen, Blech oder als Gründach erfolgen. Die Fassaden sind in Naturstehmauerwerk, Ziegelsichtmauerwerk in roten bis gelblichen Farbtönen, Fachwerk und/oder Putz in hellen Farben sowie mit Holzverschalung in Naturtönen oder farbigem Anstrich herzustellen.

6.2 Im Sondergebiet 2 – Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr– muß die Dacheindeckung in roten bis gelbroten Pfannen oder Schilfrohrdeckung hergestellt werden. Im Teilbereich SO 2, der an das WA angrenzt, ist auch Schiefer–, Kupfer– und Blecheindeckung in grauen bzw. grünen Farbton erlaubt. Die Fassaden sind in Fachwerk oder rotem bis gelbrotem Ziegelsichtmauerwerk , Putz in hellen Farbtönen oder mit Holzverschalungen herzustellen.
Untergeordnete Gebäude (Spielhäuser und Radlerhütten) können auch in Fachwerk mit Lehmausfachung errichtet werden.

6.3 Eingeschossige Gebäude dürfen die Traufhöhe von 3 m, zweigeschossige von 5,50 m, bezogen auf den unter Punkt 4.0 definierten Bezugspunkt, nicht überschreiten.

6.4 Einfriedungen müssen im Sondergebiet 1 als Knickwall mit Feldsteinböschung zur Straße ausgeführt werden. Die Bepflanzung muß zur einen Hälfte aus standortheimischen Gehölzen zur anderen Hälfte aus Duft– und Blütengehölzen (z.B. Flieder, Jasmin, Heckenrosen) bestehen.
Im Mischgebiet ist eine Feldsteinmauer bis 1,20 m Höhe oder ein Feldsteinsockel mit deckend gestrichenem Lattenzaun oder Metallgitterzaun vorzusehen.

7.0 Denkmalpflege

7.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M–V (Gvbl. Mecklenburg–Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 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.

7.2 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 gem. § 11 DSchG M–V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Es gilt die BauNVO 1990

Verfahren

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. I S. 2253), geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsgesetz v. 23.11.1994 (BGBL. I S. 3486) BGBL. III 213–1 und § 7 Abs. 3 des Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung vom sowie 28.04.1993 (BGBL. I S. 622) BGBL. III 213–15 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M–V (LBauO M–V) vom 26.April 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersatzung vom.... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet – Gut Brook – bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.8.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 18.8.95 an den Bekanntmachungstafeln vom 18.8.95 bis zum 1.9.95 durch Abdruck in der LN am 24.8.95 erfolgt.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerinnenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden./ Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerinnenbeteiligung abgesehen worden.

Elmenhorst, den ... – Der Bürgermeister –

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.10.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

5. Die Gemeindeverwaltung hat am 9.11.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst, den 25.1.96 – 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 9.11.95 bis zum 9.12.95 während folgender Zeiten ..... 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, am 18.10.95 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.10.95 bis zum 9.11.95 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 11/95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da rechtsverbindliche Flurkarten im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

GVM, den 11.07.96 – Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürgerinnen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.12.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 19.12.95 bis zum 19.1.96 während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). 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 5.12.95 bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 5.12.95 bis zum 20.12.95 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

,oder:

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.v.m. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Elmenhorst, den 25.1.96 – Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 9.11.95 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.11.95 gebilligt.

Elmenhorst, den 25.1.96 – 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 11.4.96 – Az.: 610-5-5/96 – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Elmenhorst, den 7.11.96 – Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den ~~satzungsänderenden~~ Beschluß der Gemeindevertretung vom 5.7.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. ~~Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.~~

Elmenhorst, den 7.11.96 – Der Bürgermeister

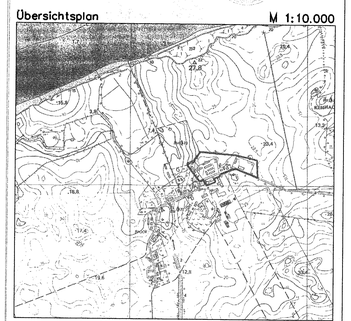
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst, den 7.11.96 – 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 9.11.96 gem. LN – ~~Die Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom ..... bis zum ..... ist 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.11.96 in Kraft getreten.

Elmenhorst, den 7.11.96 – Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10.000



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR:1"GUT BROOK"

TOP Landschaftsarchitekten BDLA, An der Untertrave 17, 23552 Lübeck, Fon 0451/79882–0, Fax 0451/79882–22
Konstanze Guhr, Dipl.–Ing. Stadtplanung & Architektur, Klützer Weg 12, 23564 Lübeck, Fon 0451/605197