

**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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.09.1995 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 "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 Baufläche sind die Ausnahmen (§ 4 (3) BauNVO) wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. MAB 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 Grundstücksflächen 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) verlaufenden einspurigen Fahrbahn mit zwei Anbindungen an die Dorfstraße geplant. Die Verkehrsfläche ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigt, 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.

Für die Fläche an der südöstlichen Begrenzung des Bebauungsplanes Nr. 1, der in der engeren Trinkwasserschutzzone (SZ II) liegt, wird eine Bebauung ausgeschlossen, eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen entsprechend des Pflanzschemas des Grünordnungsplanes für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgesehen, der Einsatz von Wirtschaftsdüngern ausgeschlossen.

#### **FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN (gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V))**

#### **6. DÄCHER**

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

Für eine Hartendeckung sind Dachsteine in allen Farben, Formen und Oberflächen 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 von der Verkehrsfläche ist über zwei flache offene Gräben (unmittelbar rechts und links neben der Verkehrsfläche verlaufende Verdunstungsgräben) dem Straßengraben 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 Dränagen sind in ihrer Gesamtfunktion zu erhalten. Bei ungünstigem Anstich kann im anderen Falle eine Bewässerung des Grundstückes erfolgen.

## 9. SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

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

## 10. LÖSCHWASSER FÜR DIE BRANDBEKÄMPFUNG

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

Elmenhorst, den 19. September 1995



Wolfgang van Es  
- Bürgermeister -