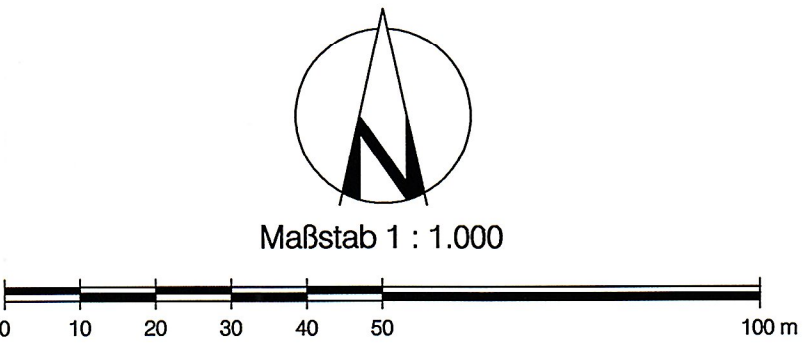


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 15
FÜR DAS WOHNGEBIET AN DER HAUPTSTRASSE (EHEMALS HOF HARTMANN) IN ELMENHORST

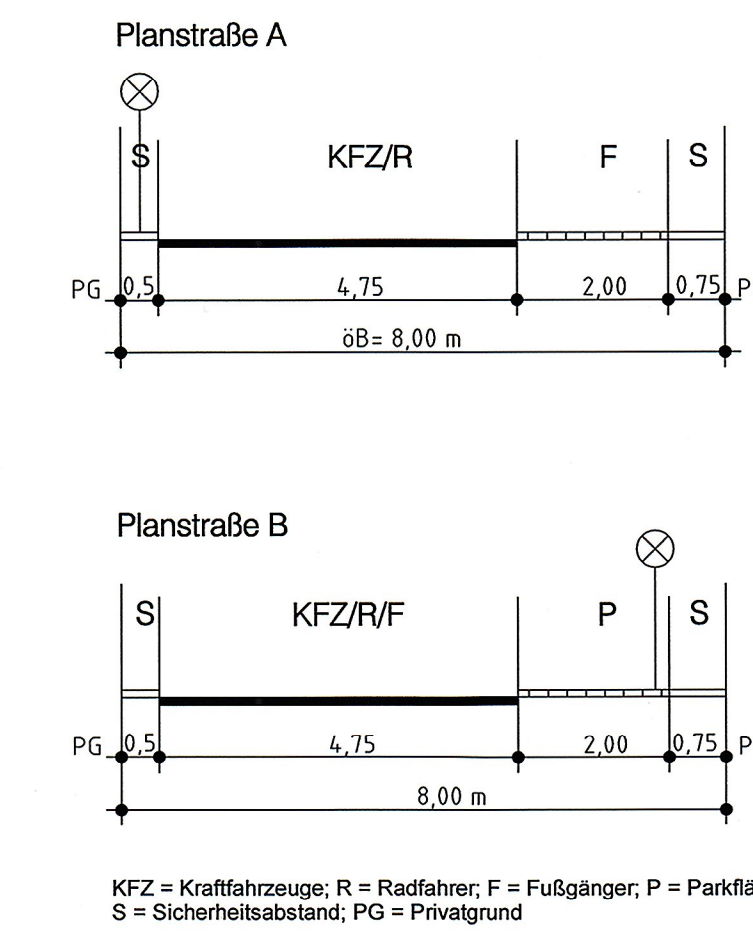
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 08.07.2008
Vermessungsbüro Golnik öbVI
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Tel. 0381/40 56 90
Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst



STRASSENQUERSCHNITTE
Empfehlungen, M. 1: 100, Maße in m



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Wohngebiet an der Hauptstraße (ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl, Obergrenze	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
1-3	WA	0,3	I	o	E	SD
4	WA	0,4	I	o	E+D	SD

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 Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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)

0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Mischverkehrsfläche

Fußweg

Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Hausgärten ohne bauliche Anlagen

Feuchtniederung

Obstwiese

Schutzgrün

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

gesetzlich geschütztes Biotop (nachrichtliche Übernahme)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen

Firstichtung der Hauptbaukörper

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 6, § 86 LBauO M-V)

SD Satteldach

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

3 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3

21,0 Bemaßung (z.B. 21,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende hochbauliche Anlage

Zuordnung

Lärmpegelbereichsgrenze

Baumstandorte der Kartengrundlage (Zu erhaltende Bäume sind als Einzelstandort oder in der Fläche durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.)

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke je Einzelhaus beträgt 600 m².

2. Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

3. Wohnungen in Wohngebäuden: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In einem Einzelhaus ist jeweils nur 1 Wohnung zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

5. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5.2 In der Planstraße B sind 6 Pkw-Parkplätze anzulegen.

5.3 Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen Wendefläche und Hauptstraße kann aufgehoben werden, wenn die Hauptstraße als Gemeindestraße gewidmet ist.

6. Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeselten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeselten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster bzw. Fenster und Wandtaubau folgender Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich: bis 19 m von der Straßenseite der Hauptstraße: Lärmpegelbereich (LPB) IV; von 20 bis 48 m: LPB III; von 49 bis 70 m: LPB II.

7. Grünordnerische Festsetzungen: §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 LBauO M-V

7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind bestehende Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte, Obstgehölze einer regionalen Baumschule zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 30 m² freie Fläche ist ein Baum ergänzend zu pflanzen. Die Zwischenflächen werden als kräuterreicher Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pesticiden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

7.2 In der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ ist ein Graben auszumodellieren, wobei die Böschungsschneigungen zwischen 1:2 – 1:5 auszumodellieren sind. Die Grabensohle soll eine Tiefe von 1,5 m erreichen. Auf 10 % der verbleibenden nördlichen Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen und die südliche Fläche werden mit kräuterreichen Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Eine einseitige ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gewässers ist zulässig.

7.3 Auf dem Anpflanzgebot der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

7.4 Pflanzenliste

Baumarten:

- Acer campestre
- Malus sylvestris
- Carpinus betulus
- Pyrus salicifolia
- Sorbus intermedia
- Euonymus europaeus
- Corylus avellana
- Ligustrum vulgare
- Prunus padus
- Viburnum opulus
- Viburnum lentana
- Salix caprea
- Salix aurita
- Ribes alpinum
- Sambucus nigra
- Sambucus racemosa

Feld-Ahorn

- Holzapfel
- Hainbuche
- Weidenblättrige Birne
- Schwedische Mehlbeere
- Pfaffenhütchen
- Hassel
- Liguster
- Traubenkirsche
- Gemeiner Schneeball
- Volliger Schneeball
- Sal-Weide
- Ohr-Weide
- Alten-Johannesbeere
- Schwarzer Holunder
- Trauben-Holunder

Straucharten:

Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem von 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, von 14-16 cm für kleinkronige bzw. 16-18 cm für größere Bäume festgesetzt. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten.

7.5 Auf der Grünfläche Nr. 5 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

Innerhalb der mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bäume mit einem Stammumfang unter 50 cm können beseitigt werden. Ein Auslichten vorhandener Sträucher ist zulässig.

7.6 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Kleingewässer einschließlich eines 5 m breiten Randstreifens aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Eine Mahd des Ufers ist nicht zulässig. Der Randstreifen darf maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: § 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Anpflanzgebote innerhalb der Grünflächen und der Baugebiete werden in vollem Umfang den Baugrundstücken des Bebauungsplans zugeordnet und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet.

9. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe der Dach-Hauptfläche mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsflächen 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 Fertigfußbodens 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.

9.2 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 symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt, Krüppelwalmächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind 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. Blau- und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 22.04.2004. Die örtliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 10.05.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 11.05.2004 und am 23.10.2007 durchgeführt worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2008 und vom 21.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2008 bis zum 25.08.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.07.2008 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 21.10.2008 ist 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 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 23.10.2008

obVI

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2008 und am 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.09.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan, der Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2008 gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister

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

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

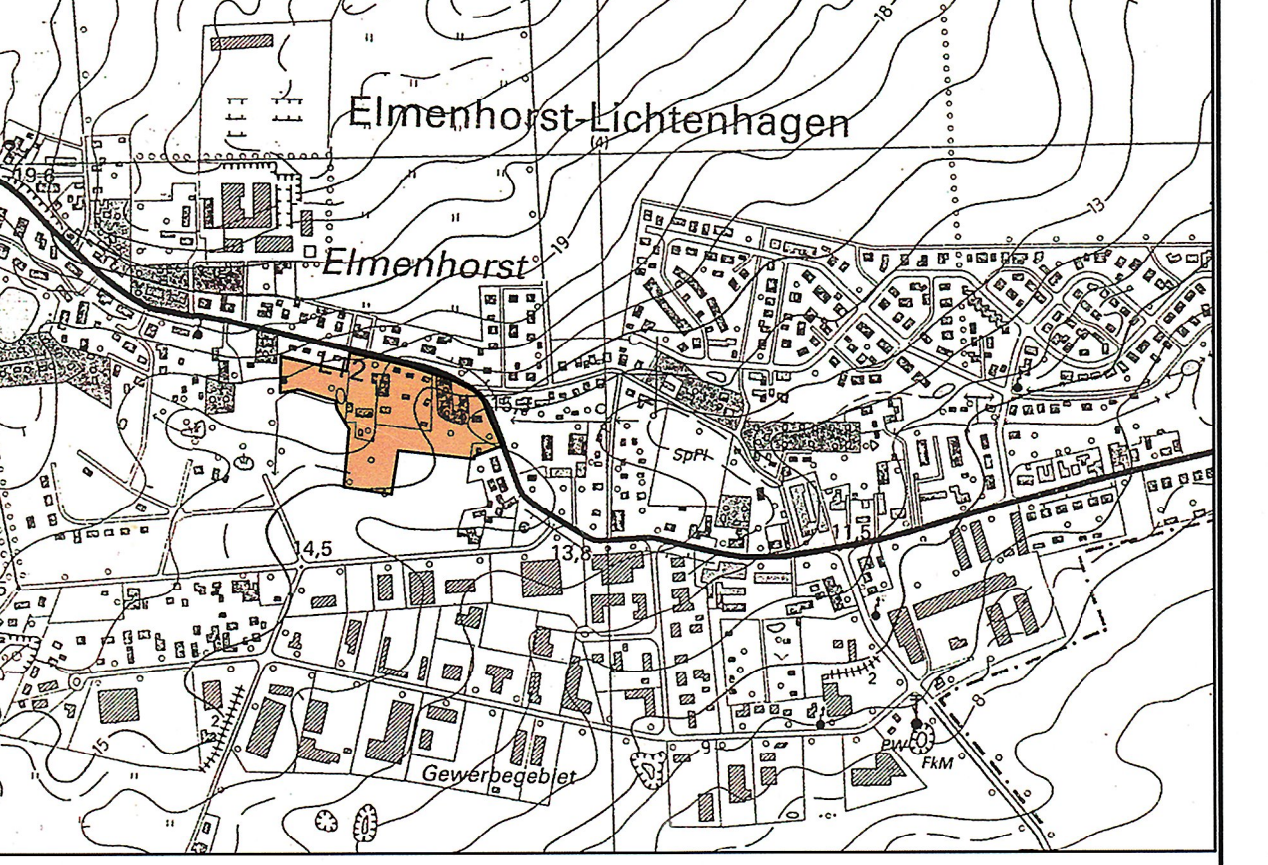
H. Harbrecht
Bürgermeister

10. 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 18.11.2008 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Abzug des Tages

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15

an der Hauptstraße (ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst

Elmenhorst/Lichtenhagen, 18.11.2008

H. Harbrecht
Bürgermeister