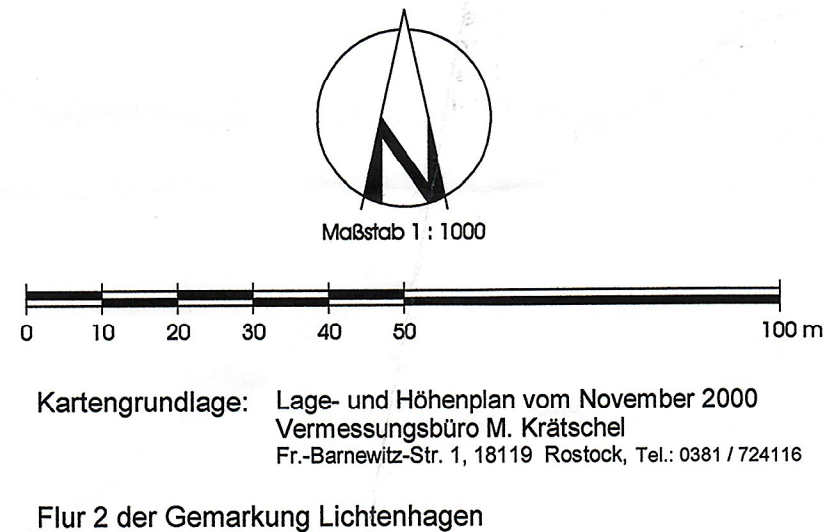


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 16 FÜR DAS WOHNGEBIET AN DER DORFSTRASSE (EHMALIGES BETRIEBSGELÄNDE VON QUADROBAU) IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (OVO BI. M-V S. 488 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.08.2002 und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Wohngebiet an der Dorfstraße (ehemaliges Betriebsgelände von Quadrobau) in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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)

WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete	(§ 6 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
SD	Satteldach
—	Baugrenze

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

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V	Mischverkehrsfläche
—	Fuß- und Radweg

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

—	Anpflanzen von Bäumen
—	Erhaltung von Bäumen
—	Bäume, die einer Fallgenehmigung bedürfen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Abschnitt 5.1, hier LPG III	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ

—	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
---	---	--------------------

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—	vorhandene Höhe nach HN
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	Bemaßung (z.B. 5,0 m)
—	vorhandene hochbauliche Anlage
—	entfallende hochbauliche Anlage

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Im Mischgebiet – Baufeld 4 der Planzeichnung – sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Als Höchstmaß der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist 0,50 m über der Achse der Grundstückszufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Das Höchstmaß für die Traufhöhe beträgt 4,0 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Hauseingang und dem Schnittpunkt der senkrechten Aussenwand mit der Oberkante der schrägen Dachhaut. Das Höchstmaß für die Firsthöhe beträgt 9,0 m. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur bis zu ± 0,5 m verändert werden.
- Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude mit 1 Wohnung als Einzelhaus und mindestens 600 m² Grundstücksfläche und Wohngebäude mit 2 Wohnungen als Doppelhaus und mindestens 375 m² Grundstücksfläche je Doppelhaushälfte zulässig. Reihenhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Bauflächen unzulässig.

2. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Punkt 2 LBauO M-V)
- Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 32° zulässig.
 - Dachaufbauten (Dachgauben, Dachabschnitte) sind nur bis zu 2/3 der Traufhöhe zulässig.
 - Metallisch glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Es sind nur Dacheindeckungen in folgenden Farbönen zulässig:
 - Mittelbraun / Nussbraun / Rotbraun
 - Anthrazitgrau / Dunkelgrau / Schieferfarben.

3. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und Abs. 1a BauGB)

- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je Einzelgrundstück und darüber hinausgehend je 350 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Eiche, Eberesche, Winterlinde, Schwarzerle, Salweide, Pappel) in der Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verplanter Baumschulqualität zu pflanzen.
- Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pflanzenarten: Gewöhnliche Waldrebe, Efeu, Kletterhortensie, Immergrünes Geißblatt, Jungfernebe, Knöterich.
- Als Ersatz für die zwei zu fallenden Pappeln im Bau Feld 2 der Planzeichnung ist eine solitäre Linde in einer Größe von mindestens 3 m Höhe in 3 x verplanter Baumschulqualität mit 16/18 cm Stammumfang auf der Wendefläche zu pflanzen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ-FESTSETZUNGEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/Lärmpegelbereich wie folgt zu realisieren:
- | Lärmpegelbereich | maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{W,ext} in dB | |
|------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büro- und ähnliche Räume |
| II | 56 – 60 | 30 | 30 |
| III | 61 – 65 | 35 | 30 |
- Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

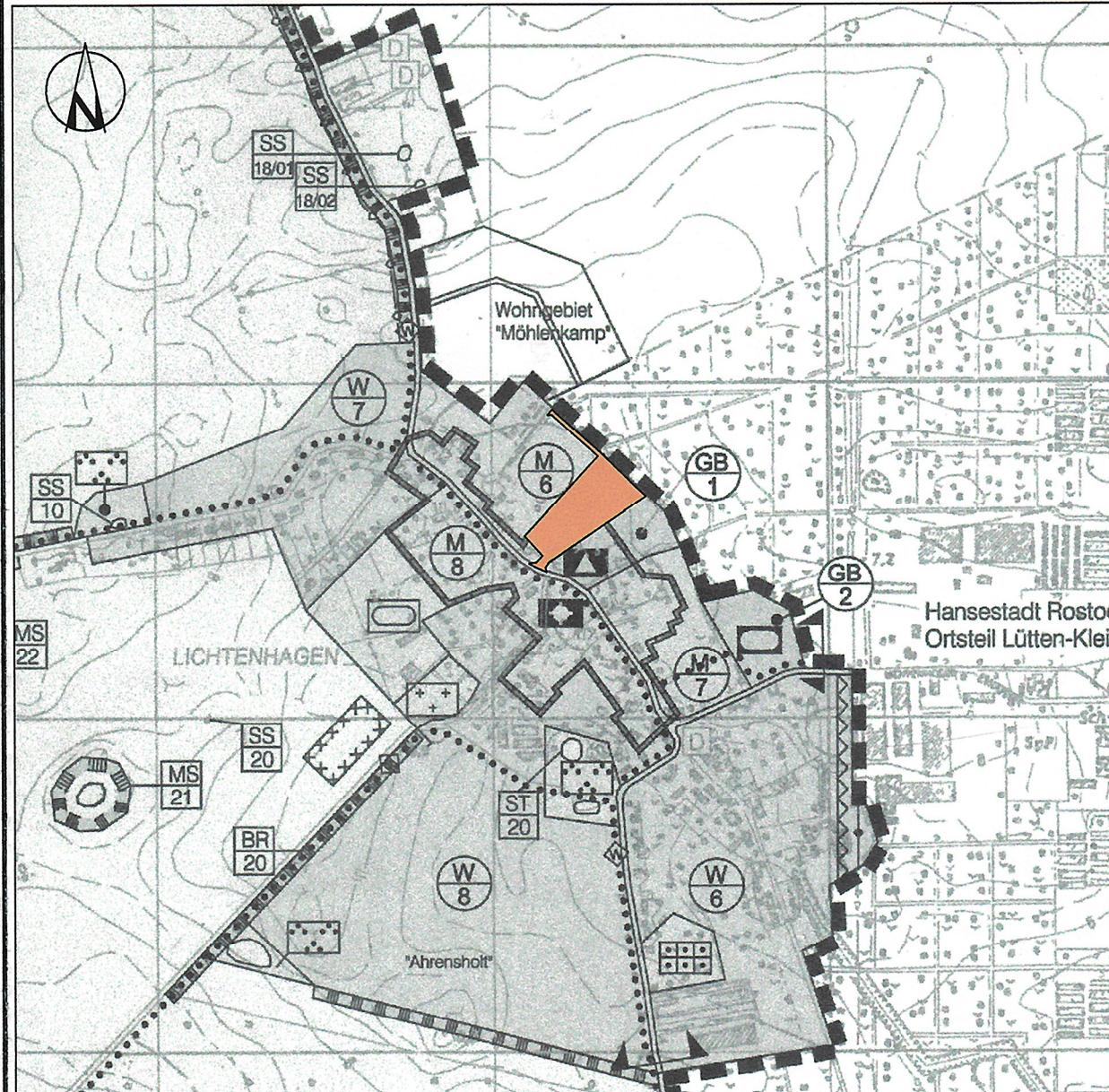
HINWEISE:

- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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 DöSchG 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, anomale 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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.05.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.06.2000 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.04.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2002 bis zum 07.05.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.03.2002 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 19.08.2002 wird 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: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.08.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.08.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.08.2002 gebilligt.
- Der Bebauungsplan ist mit Schreiben vom 22.08.2002 dem Landrat des Landkreises Bad Doberan gemäß § 8 Nr. 2 Baugesetzbuchausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (AG-BauGB M-V) i.V.m. § 1 Anzeigepflichtverordnung (AnzVO) angezeigt worden.
- Zur Erfüllung einer Maßgabe aus der Prüfung der Anzeige wurde am 22.05.2003 der Beiratsbeschluss/ergänzender Satzungsbeschluss gefasst.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Satzung über den 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 20.05.2003 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.05.2003 in Kraft getreten.

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1: 10 000 MIT FARBIG GEKENNZEICHNETEM BEBAUUNGSPLAN - GELTUNGSBEREICH



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 16

Wohngebiet an der Dorfstraße
(ehemaliges Betriebsgelände von Quadrobau)
in Lichtenhagen

Elmenhorst/Lichtenhagen, 20.06.2003

Harbrecht
Bürgermeister