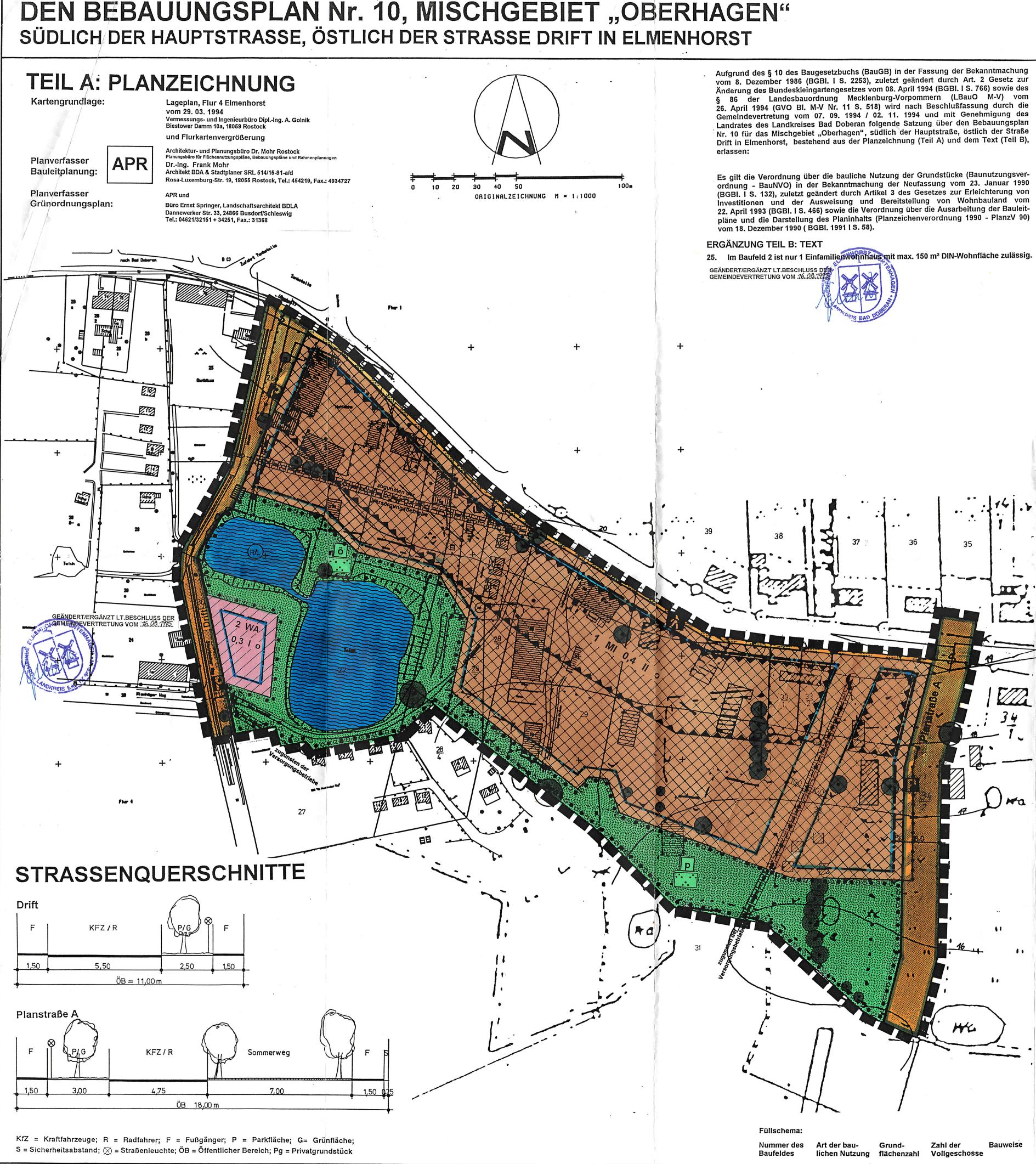
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 10, MISCHGEBIET "OBERHAGEN"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990) (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) Mischgebiete (§ 6 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) GEÄNDERT/ERGÄNZT LT.BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM .16.08.1995. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Grundflächenzahl GRZ, z.B.: 0.6 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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

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 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)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-(§ 9 Abs. 7 BauGB) planes

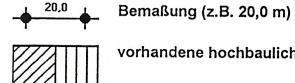
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. KENNZEICHNUNGEN/DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER oberirdische Hauptleitung

Regenrückhaltebecken

Löschwasserentnahmestelle Nummer des Baufeldes

O vorhandene Flurstücksgrenze O-O in Aussicht genommene Flurstücksgrenze OX Künftig entfallende Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung



SONSTIGE PLANZEICHEN

unterirdisch

vorhandene hochbauliche Anlage



entfallende hochbauliche Anlage

Höhenlinie, voller Meter

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO 1. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des

Die maximale Traufhöhe beträgt bei zwei Vollgeschossen 7,0 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachfläche. Bezugspunkt im Gelände ist der Schnittpunkt der Achse der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,70 m über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. nichtbehindernder Nutzung freizuhalten, ausgenommen sind vorhandene Bäume mit einem Kronenansatz ab 2.5 m.

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger oder Versorgungsunternehmen festgesetzten Flächen sind Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist fest-An den zur Lärmseite gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrißgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume, bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen. Es sind Schallschutzfenster der Klasse 2 bzw. Fenster und Wandaufbau des Lärmpegelbereiches 2 gemäß DIN 4109, Tabelle 8, erforderlich.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Die Parkplatzfläche kann durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: 7. Für eingeschossige Gebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dach-

neigung der Hauptdachfläche von 38 - 50 Grad festgesetzt. 8. Für mehrgeschossige Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von

mindestens 22 Grad festgesetzt. 9. Die Firstrichtungen der Hauptbaukörper sind parallel oder rechtwinklig zur nächst-

gelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. Grundstücksgrenze festgesetzt.

10. Müllstandplätze und andere Gemeinschaftsanlagen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubeziehen. Standplätze von Abfallsammelbehältern sind so auszubauen, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Ungezieferansammlung oder -entwicklung darf

11. Einfriedungen sind nur als Hecke, Strauchpflanzung oder Holzzaun zulässig. Maschendrahtzäune sind nur an der Innenseite der Pflanzung zulässig.

Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung im Wechselbetrieb und Großwerbeanlagen

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und Abs. 3 BauGB und §§ 9 und 83 BauO) 13. Es sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu pflanzen.

14. Dachwässer sind durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) weitmöglichst auf den Grundstücksflächen zu versickern. Nur Überschußwasser darf an die Vorflut abgegeben werden.

15. Stellplätze auf den Privatgrundstücken sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

16. Je Einzelgrundstück und darüberhinausgehend je 350 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein den Grundstücksverhältnissen angemessener Lauboder Obstbaum anzupflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.

Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen. Die Stellplatzanlagen sind zusätzlich durch Strauchpflanzungen, Schnitthecken oder berankte Pergolen weitmöglich einzu-

Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudefassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine

19. Abfall- und Müllbehälter sind dauerhaft so einzugrünen, daß sie nicht einsehbar sind.

20. Auf den Grünflächen - naturnahe Parkanlage - sind die vorhandenen Gehölze im Bestand zu erhalten. Wo nötig, sind die vorhandenen Gehölzstrukturen mit den geeigneten Arten zu vervollständigen. Die Zwischenräume sind als extensive Mähwiese anzulegen, wobei der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel untersagt ist. Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist innerhalb der Grünflächen nicht zulässig. Die Anlage von befestigten Wegen ist nicht gestattet.

Verdrängter Mutterboden ist vollständig innerhalb des Plangebietes zur Erdmodellierung oder in nährem Umfeld erweitert zu verwenden.

22. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Neubebauung (Versiegelung) regelt sich nach der gemeindlichen Ausgleichssatzung. Wenn der Naturausgleich auf der eigenen Grundstücksfläche nicht möglich ist, sind Geldzahlungen entsprechend der Satzung zu leisten.

23. Als Ersatzmaßnahme ist eine intensiv genutzte Ackerfläche auf Dauer der sukzessiven Entwicklung zuzuführen (Teile des Flurstückes 52/2 der Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst gemäß Flächennutzungsplan und Landschaftsplan).

24. Im Hausgartenbereich gerodete Bäume sind ab 15 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1 m Höhe, durch 3 x verschulte Gehölze gleicher Art mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu ersetzen. Bei steigenden Durchmessern ist je angefangener 15 cm Durchmesser ein weiterer, gleichartiger Baum zu pflanzen.

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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.

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

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des - abartiger Geruch - anomale Färbung

27. August 1986 (BGBI. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG

- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten

wird ausdrücklich hingewiesen.

- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom

Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für die problemlose Benutzung durch Rollstuhlfahrer auszulegen (abgesenkte Borde).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. 10. 1993 und 04. 05. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22, 10, 1993 bis zum 05, 12, 1993 und vom 11, 05, 1994 bis zum 13, 06, 1994 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck)

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck)

. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04. 05. 1994 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17, 11, 1994 (Siegelabdruck)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07, 06, 1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck) 5. Die Gemeindevertretung hat am 04. 05. 1994 den Entwurf des Bebauungsplan

mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck)

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08 06. 1994 bis zum 11. 07. 1994 während der Dienst- und Öffnungszeiten 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, in der Zeit vom 18. 05. 1994 bis zum 11. 07. 1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht

dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3860... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07. 09. 1994 und am 02. 11. 1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07, 09, 1994 und am 02, 11, 1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07. 09. 1994 und 02. 11. 1994 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17. 11. 1994 (Siegelabdruck)

0. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Landrates des Landkreises Bad Doberan, als zuständige Genehmigungs ... 20.12.1994 Az: ICO1.3020.13051019. B10... erteilt.

Elmenhorst-Lichtenhagen,25.0 8.199 📆 (Sie

11. Die Maßgabenund die Auflage

Elmenhorst-Lichtenhagen, 06. A2. 1995

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, 06.12.1995 (Siegelaber

. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist am 12. 12. 1995 im Amtsblatt "Der Landbote" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensund Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12. 12. 1995 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 06.12.19955 (Siegelabd)

Bürgermeisterin

idschaftsschutzgebiet Gewerbe-u/mischgebiet/ Stambecker weg **ELMENHORST-LICHTENHAGEN** Kreis Rostock-Land / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 Mischgebiet "Oberhagen"

südlich der Hauptstraße, östlich der Straße Drift in Elmenhorst

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02. 11. 1994 GEÄNDERT/ERGÄNZT LT.BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 16.08.1995