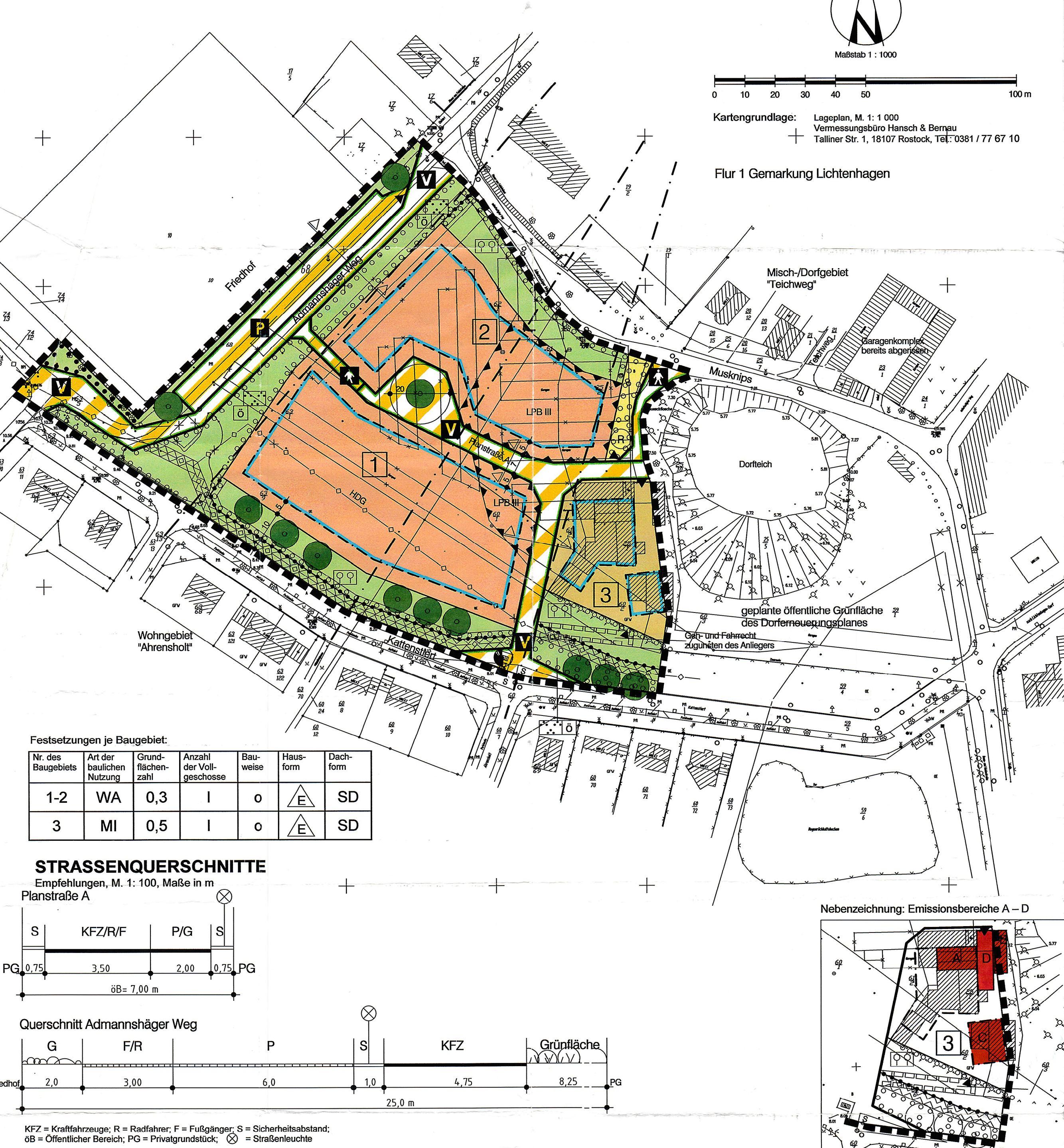


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

Wohngebiet „Am Dorteich“, nördlich vom Kattenstiert in Lichtenhagen

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete MI (§ 6 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)

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

SD Satteldach

Baugrenze

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

Verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Fußweg

öffentliche Parkfläche

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

Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen hier: Sedimentgräben oder -schacht

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Hausgärten, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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)

auf schmalen Flächen

Anpflanzen von Bäumen

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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

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

Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sichtdreieck, hier Anfahrtsicht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Sichtachsen zur Kirchturmspitze

Schnittführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

unterirdische Leitung, hier Hochdruckgasleitung (HDG)

unterirdische Leitung, künftig entfallend

Trafo

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 (GVO Bl. M-V S. 468 und S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 für das Wohngebiet „Am Dorteich“, nördlich vom Kattenstiert in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

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

1.1 Im Baugebiet Nr. 3 der Planzeichnung sind Wohngebäude und ein Gewerbebetrieb zulässig, der das Wohnen nicht wesentlich stört. § 1 Abs. 5 und § 6 BauNVO

1.2 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle. Die GRZ bezieht sich auf das Baugrundstück, Hausgartenflächen zählen nicht zum Baugrundstück.

1.3 In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Als zweite Wohnung ist eine Einliegerwohnung zulässig, die in der Größe der Hauptwohnung untergeordnet ist. Doppelhäuser und Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

1.4 Die Mindestbreite der Baugrundstücke je Einzelhaus beträgt 20 m.

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

2.1 Die in den Bauflächen 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 auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 In den Hausgärten sind Nebenanlagen, Tierställe, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserbecken und Spiegelgeräte unzulässig.

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

3.1 Für jede Wohnung ist eine PKW-Stellplatzfläche auf dem Grundstück oder in Stellplatzanlagen nachzuweisen.

3.2 Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

3.3 In der Planstraße A sind 6 öffentliche PKW-Parkflächen zu schaffen.

4. Geh- und Fahrrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Das Geh- und Fahrrecht zwischen Planstraße A und Baugebiet Nr. 3 dient der Erschließung des Südtails des Baugebietes Nr. 3 der Planzeichnung.

5. Immissionsschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Für gewerbliche Teilflächen im Baugebiet Nr. 3 werden im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO folgende maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

1. Emissionsbereich A: L_{WA} = 55 dB(A)

2. Emissionsbereich B: L_{WA} = 71 dB(A)

3. Emissionsbereich C: L_{WA} = 66 dB(A)

4. Emissionsbereich D: L_{WA} = 74 dB(A)

Es gelten die Emissionsbereiche der Nebenzeichnung. Die Größe der festgesetzten Werte der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel schließt gewerbliche Tätigkeiten in den Ruhe-Zeiträumen von 6.00-7.00 Uhr und von 20.00-22.00 Uhr im Beurteilungszeitraum Tag aus. An Sonn- und Feiertagen und im Nachtzeitraum von 22.00-6.00 Uhr sind lärmverursachende gewerbliche Tätigkeiten ausgeschlossen.

5.2 Die in den Baugebieten Nr. 1 und 2 der Planzeichnung umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden sich im Lärmpegelbereich III. Die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume müssen nach DIN 4109, Tabelle 6 hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume von betriebsbezogenen Wohnungen	Büroräume
LPB III	erf. R' _{w, res} =	35
		30

5.3 Aufgrund der Gemengelage zwischen den Gebietskategorien WA (Baugebiete 1 und 2) und MI (Baugebiet 3) wird der Immissionsrichtwert Tag für die Baugebiete 1 und 2 von 55 dB(A) (WA-Gebiet) auf 58 dB(A) (Zwischenwert WA - MI) angehoben.

5.4 Die Wohnstandorte in den Baugebieten 1 und 2 befinden sich im Einwirkungsbereich einer gewerblichen Anlage. Im Tagzeitraum sind in den mit dem Lärmpegelbereich gekennzeichneten Flächen Immissionsrichtwert-Überschreitungen bis 4 dB(A) durch zeitlich begrenzte Transport- und Verladearbeiten als unvermeidlich hinzunehmen.

5.5 Bei Wegfall von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet 3 der Planzeichnung ist die Lärmschutzfunktion zu sichern und sind entsprechende Maßnahmen zulässig.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind anzupflanzen:

- Sträucher gemäß Pflanzenliste, in Gruppen, mindestens auf 20 % der Fläche.

- Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind zulässig.

6.2 Auf der Wendefläche der Planstraße A und am öffentlichen Parkplatz am Admannshäger Weg/Friedhof sind Winterlinde als Solitär mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.

6.3 Innerhalb der Baugebiete 1 und 2 der Planzeichnung sind je Einzelhausgrundstück mindestens ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

6.4 Pflanzenliste

Baumarten:

Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde

Straucharten:

Flieder, Gemeiner Schneeball, Hasel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen, Rotdorn, Schlehe, Weißdorn, Wein-Rose

Mindestqualität:

Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

Bei Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

6.5 An der Versorgungsfläche und an den Grenzen von Hausgärten zu öffentlichen Bereichen sind außerhalb der Einfriedungen einreihige Hecken aus Straucharten der Pflanzenliste (1 Stück pro 1,5 m²) zu pflanzen, ausgenommen hiervon sind Zufahrten.

6.6 Auf der Hausgarten-Fläche am Baugebiet Nr. 1 sind 6 Winterlinde und am Baugebiet Nr. 3 sind 3 Winterlinde auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen.

6.7 Entlang der Planstraße A sind Einfriedungen und Hecken zur Wahrung der Sichtbeziehungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Oberkante Straße zulässig.

7. Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die Traufhöhe mit 4,0 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden, zur Verkehrserschließung des jeweiligen Grundstückes dienenden öffentlichen Verkehrsfläche 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.

7.2 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 Baugebieten mit der Festsetzung SD sind für Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 38°, höchstens 52° festgesetzt. Krüppelwalm-dächer 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.

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.

HINWEISE:

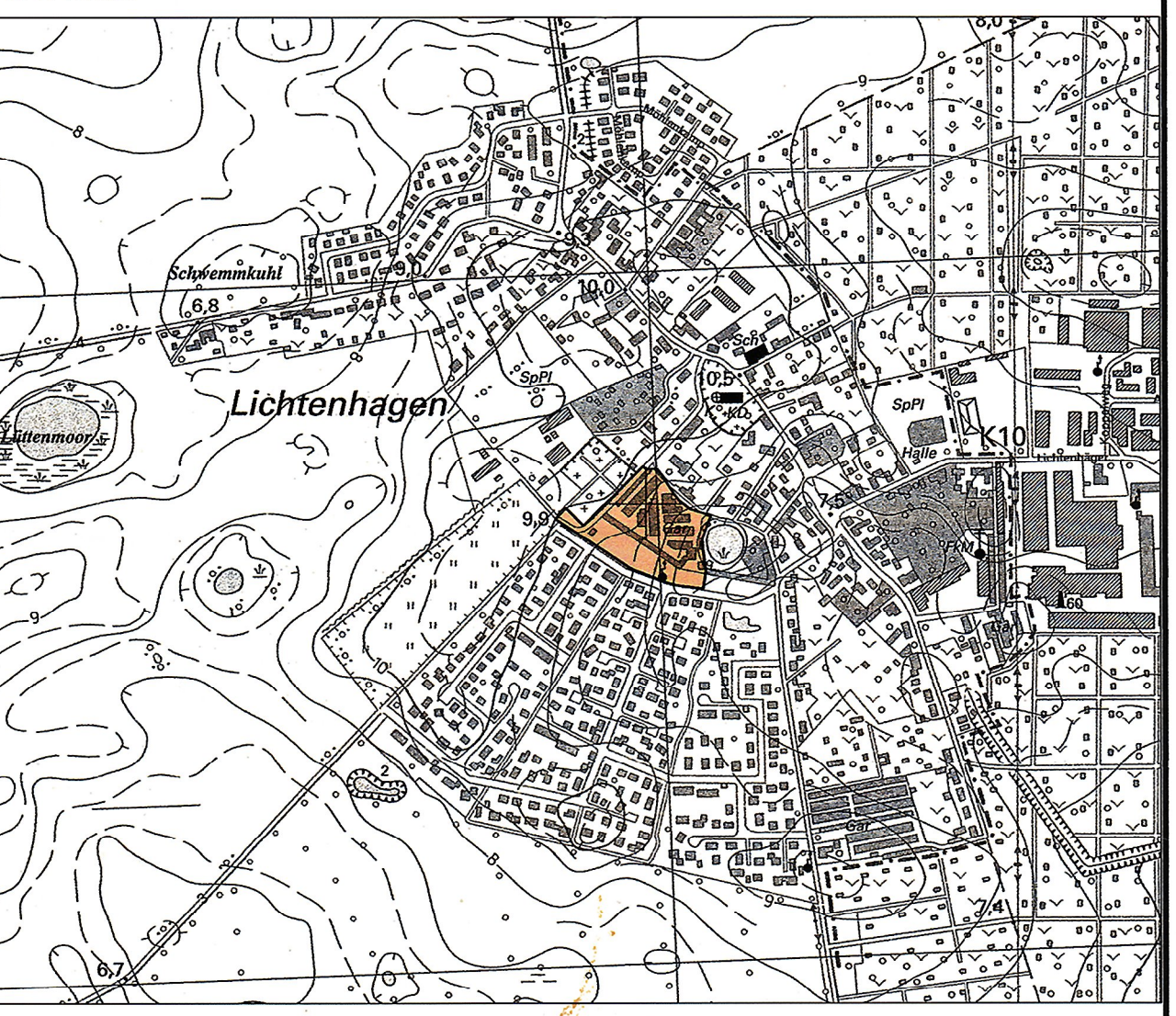
A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVOB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998 S. 12 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes 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 DStG 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, anormale 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 21. 05. 1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04. 09. 1997 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 27.01.2004 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.2004 und vom 06.10.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2004 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 02.11.2004 bis zum 07.12.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.10.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am 28.02.2005 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 1:10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2005 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2005 gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- 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 04.04.2005 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 Ablauf des 04.04.2005 in Kraft getreten.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES GEKENNZEICHNETEN PLANGELTUNGSBEREICHES M 1:10.000



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

Wohngebiet „Am Dorteich“

nördlich vom Kattenstiert in Lichtenhagen