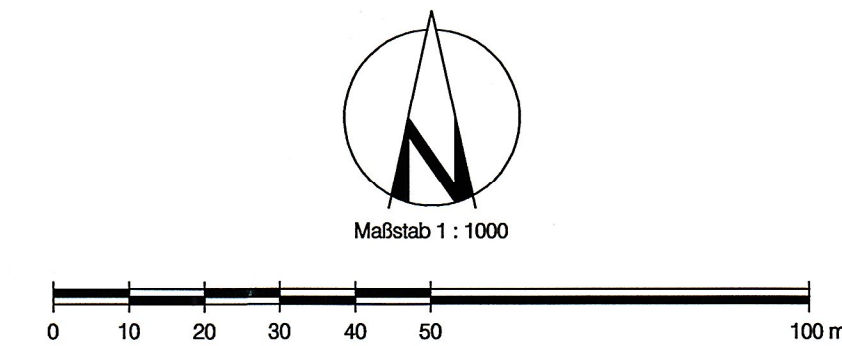


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 FÜR DAS WOHNGEBIET NÖRDLICH DER HAUPTSTRASSE (EHEMALS HOF GRIMNITZ) IN ELMENHORST

TEIL A: PLANZEICHNUNG



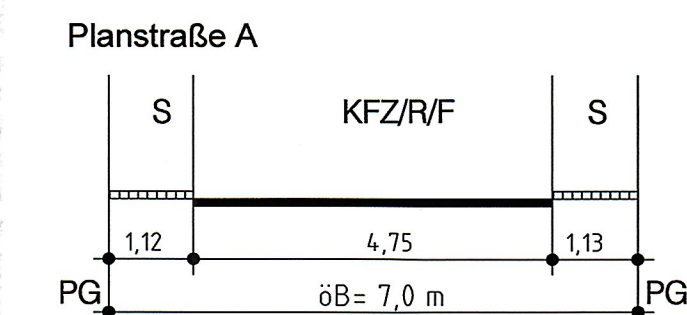
Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Dezember 2003
Vermessungsbüro Hansch & Bernau
Talliner Str. 1, 18107 Rostock, Tel. 0381-776710

Festsetzungen je Baugebiet:						
Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl, Obergrenze	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
1, 2	WA	0,3	I	o		SD



STRASSENQUERSCHNITT

Empfehlung, M. 1: 100, Maße in m



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger;
S = Sicherheitsabstand; PG = Privatgrund; öB = Öffentlicher Bereich

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. 19 für das Wohngebiet nördlich der Hauptstraße (ehemals Hof Grimnitz) in Elmenhorst, 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)

Allgemeine Wohngebiet 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
 Satteldach
 Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
 öffentliche Parkfläche
 öffentliche Mischverkehrsfläche
 öffentlicher Fußweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

private Grünflächen
Zweckbestimmung:
 Hausgärten ohne bauliche Anlagen
 naturbelassene Grünfläche

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung 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 Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsbetriebs
 Umgrenzung von Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Sichtdreieck
 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)
 Firstrichtung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
 Bemaßung (z.B. 20,0 m)
 vorhandene hochbauliche Anlage
 künftig entfallende hochbauliche Anlage
 Schnittführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 unterirdisch
 unterirdisch, entfallend
 Grenze des Bodendenkmalpfandgebietes
 Lärmpegelbereichsgrenze

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO
1.1 Es gelten die „Festsetzungen je Baugebiet“ der nebenstehenden Tabelle.
1.2 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.
1.3 Die Mindestbreite der Baugrundstücke je Einzelhaus beträgt 19 m. Grünflächen zählen nicht zum Baugrundstück.
- Nebenanlagen, Garagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind im Baufeld 2 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.
2.3 In den Hausgärten sind Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, Tierställe, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Wasserbecken und Spielgeräte unzulässig.
- Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
3.1 Die Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
3.2 Die Sichtfelder sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über der Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich behinderndem Bewuchs freizuhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4.1 Leitungsrechte umfassen für die Ver- und Entsorgungsbetriebe die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.
4.2 Die Erschließung von Grundstücken in der zweiten Reihe ist mittels Bausteineneintrag öffentlich-rechtlich zu sichern.
- Lärmschutz: § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB
5.1 Innerhalb der Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist festgesetzt: An den zur Hauptstraße gerichteten Gebäudeseiten sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern vorzunehmen. Durch die Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrhythmen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmgegenwärtigen Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzelemente bzw. Fenster und Wandaufbau 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.
6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
6.1 Entlang der Hauptstraße sind auf den Hausgartenflächen am Baugebiet 1 der Planzeichnung 14 Winterlinde und auf der Wohngebietsfläche des Baugebietes 2 der Planzeichnung 3 Winterlinde zu pflanzen.
6.2 Auf der Wendefläche an der Planstraße A ist auf dem vorgegebenen Standort eine Winterlinde zu pflanzen.
6.3 An den Grenzen von Hausgärten zu öffentlichen Bereichen sind außerhalb der Einfriedungen einreihige Hecken aus Hundrosen, Hechtrosen (1 Stück pro 10 m²) zu pflanzen.
6.4 Innerhalb der Baulflächen 1 und 2 sind je Einzelhausgrundstück ein Baum und 5 Sträucher gemäß Pflanzenliste mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.
6.5 Pflanzenliste
Baumarten:
Gemeine Birne, Holz-Apfel, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde
Straucharten:
Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Hasel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn, Hechtrose
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 Bodenfläche von mindestens 9 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
6.6 Gehölze, die als Einzelbäume oder auf Flächen zur Erhaltung festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.7 Für die neuen Anpflanzflächen sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 zu schaffen.
- Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1a BauGB
7.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB und die Anpflanzgebote für Bäume und Hecken innerhalb des Plangebietes werden den Baugrundstücken jeweils direkt zugeordnet.
7.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Kompensationsmaßnahmen in Form einer Feldhecke (10x152 m) am geplanten Regenrückhalteleichen des B-Planes Nr. 20 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen erforderlich.
- Höhenlagen: § 9 Abs. 2 BauGB
8.1 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 Dachfläche und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.
8.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.
- 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. Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform der Satteldächer 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. Blaue und grüne Farben für Dachdeckungen sind unzulässig.
d) Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 6,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Giebelbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Traufhöhe des Hauptdaches.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 22.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 10.05.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ veröffentlicht worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.10.2004 durchgeführt worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.09.2004 und vom 20.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2004 bis zum 31.01.2005 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 20.12.2004 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekannt gemacht worden.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand entsprechend des Katasterverfahrens Elmenhorst, Teilbodenordnungsplan XXII im Plangebietsbereich am 02.03.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Rostock, 09.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- 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.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

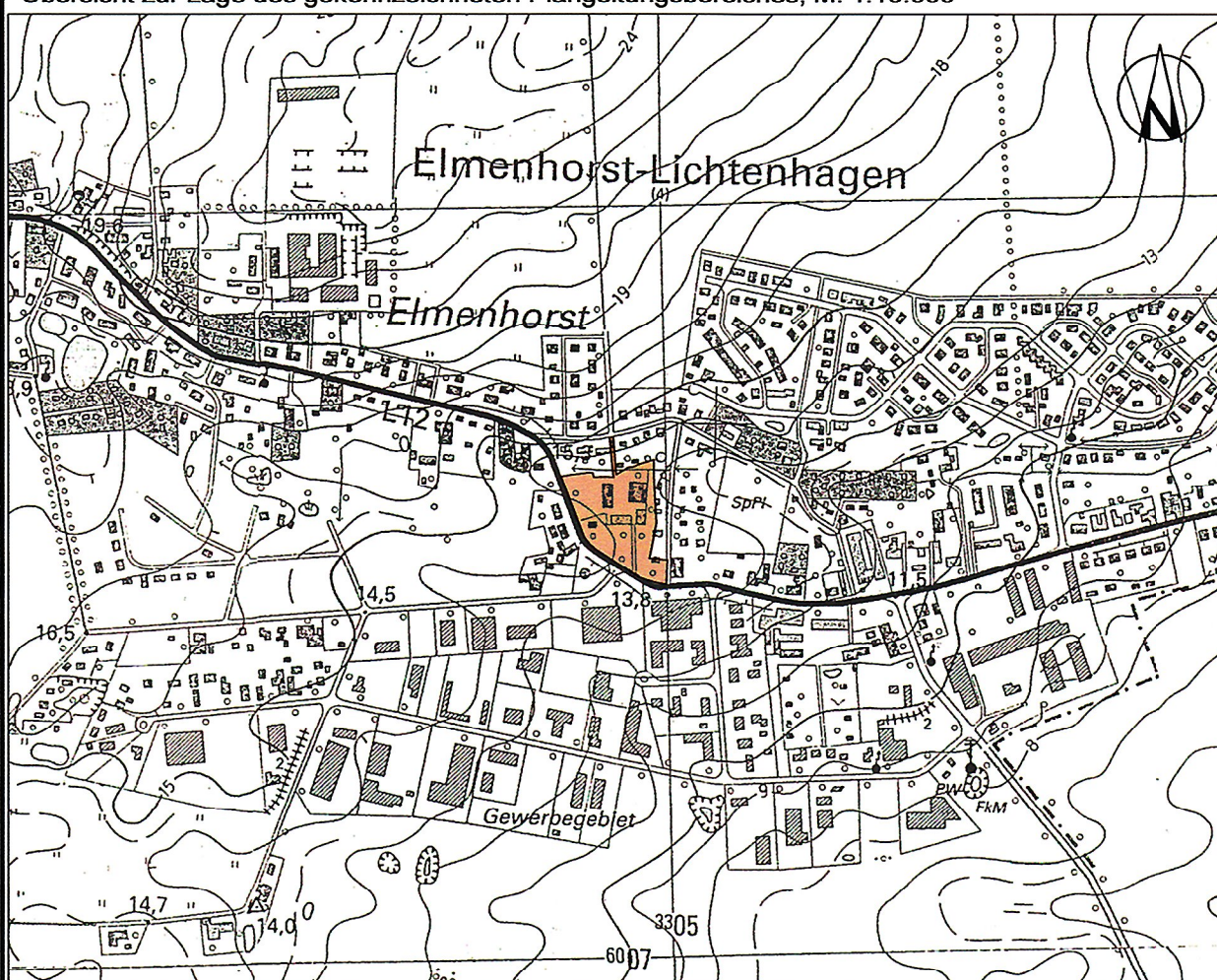
H. Harbrecht
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.02.2005 gebilligt.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 01.03.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 30.08.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister
- 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 05.09.2005 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“ bekannt gemacht 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 05.09.2005 in Kraft getreten.
Elmenhorst/Lichtenhagen, 06.09.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten Plangebietes, M. 1:10.000



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19

Wohngebiet
nördlich der Hauptstraße
(ehemals Hof Grimnitz) in Elmenhorst

Elmenhorst/Lichtenhagen, 30.08.2005

H. Harbrecht
Bürgermeister