

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 FÜR DAS GEBIET "SANDDORNWEG" NÖRDLICH DES SCHULWEGES

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen für Bauleitpläne
(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Geschosflächenzahl GFZ
0,4 Grundflächenzahl GRZ
I Zahl der Vollgeschosse
TH=3,5m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe über Gehweg

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

offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt
Einfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Hauptwanderweg

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

Öffentliche Grünflächen

Planverfasser: APR
Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Molz
Architekt & Stadtplaner SRL 0814/15-01-1-a/d

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

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

Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Erhaltung: Bäume
Erhaltung: Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze
Garagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Nummer des Bauquartiers
vorhandene Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
Höhenlinie
Bemaßung
Sichtdreieck mit Freihaltefläche
vorhandene Gebäude
mögliche Baukörper
Satteldach mit Krüppelwalm
Beschränkungen der Zahl der Wohnungen
Hausnummer
Fluchtlinie

Fluchtlinie
Fluchtlinie

Fluchtlinie
Fluchtlinie

Fluchtlinie
Fluchtlinie

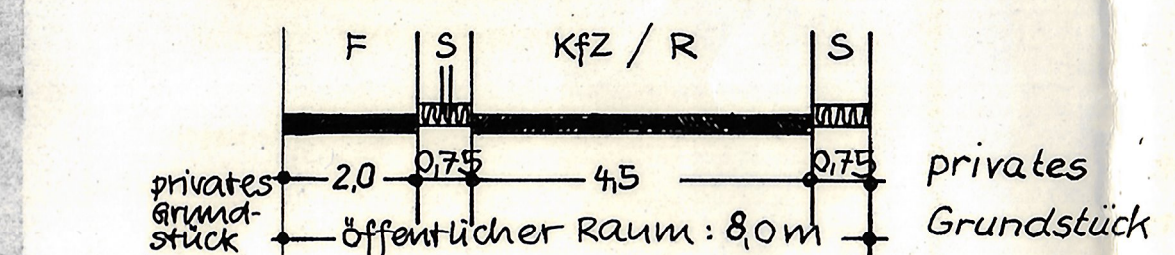
Fluchtlinie
Fluchtlinie

Fluchtlinie
Fluchtlinie

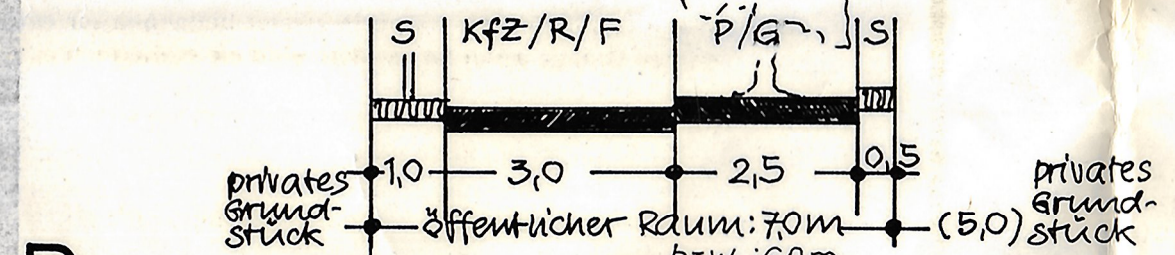
STRASSENPROFILE

Kfz: Kraftfahrzeuge, R: Radfahrer, F: Fußgänger
P: Parkstellfläche, G: Grünstreifen, S: Sicherheitsabstand

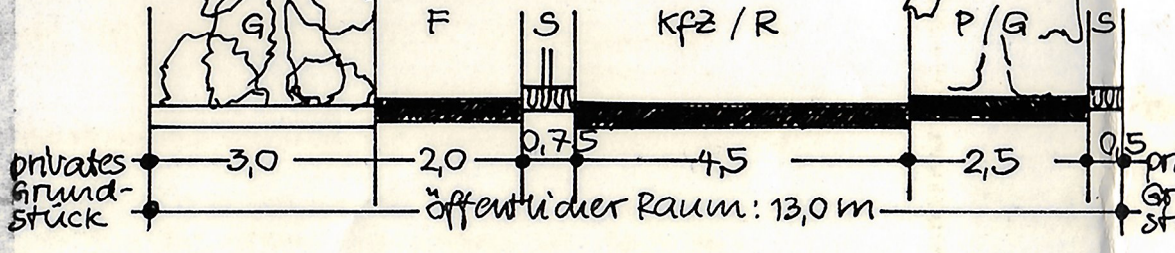
A: SCHULWEG



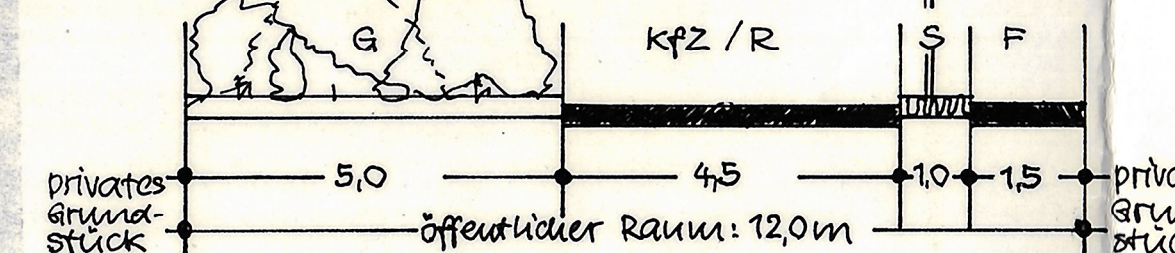
B: SANDDORNWEG



C: PAPPELWEG



D: NORDKANTE



SATZUNG

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3.1 FÜR DAS GEBIET "SANDDORNWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 59 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12. 12. 1991 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.1 für das Gebiet "Sanddornweg", nördlich des Schulweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: TEXT

Textliche Festsetzungen

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1. Das "Allgemeine Wohngebiet" dient dem Wohnen; zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen in der Form von Einzelhäusern.

2. Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO ist ausgeschlossen.

II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

3. Es ist die Einschossigkeit festgesetzt. Der Dachraum kann voll ausgebaut werden.

4. Die Firsthöhe kann maximal 8,5 m betragen.

5. Baugrenzen - Festsetzungen:
- zu Verkehrsflächen mindestens 5,0 m
- zu öffentlichen Grünflächen mindestens 5,0 m

6. Ein Mindestabstand von 6,0 m vom Garagotor bzw. Carport zur öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht überschritten werden.

7. Bei Anordnung von Garagen oder Carports parallel zu öffentlichen Räumen ist seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

8. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

9. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen (Hecken) und gärtnerische Anlagen nur 0,7 m hoch sein.

10. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.

III. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

11. In allen Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 - 50 Grad vorgeschrieben.

12. Die Stiegdächer sind mit Dachziegeln in roter Farbe zu decken. Flachdächer von Einzel- oder Doppelgaragen sind als horizontales Gründach auszubilden.

13. Außenwände sind in Verblendenmauerwerk oder geputzt und hell gestrichen auszuführen.

14. Ziegelsichtige Fassadenflächen sind in rötlicher Farbgestaltung auszuführen.

15. Dachgauben sind nur zulässig bei einer Dachneigung von gleich oder über 45 Grad. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,5 m betragen. Die Gauben müssen mindestens 0,40 m von der aufsteigenden Mauer flucht zurücktreten und dürfen eine Gesamthöhe von 2,40 m über Dachgeschoßfußboden nicht überschreiten.

16. Sockel sind in [2] ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

IV. FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT UND ZUR GRÜN- UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG:

17. Großgehölze auf öffentlichen Flächen müssen einen Mindestabstand von 6,0 m zu Baugrenzen einhalten. Ausgenommen sind Großgehölze auf den Straßenverkehrsflächen.

18. Es sind ausschließlich standortgerechte Einzelgehölze oder Gehölzgruppen in den öffentlichen und in den privaten Grünflächen anzupflanzen. Nadelbäume sind unzulässig.

19. Zäune sind nur in 1,00 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

20. Entlang der Grundstücksgrenzen besteht Pflanzgebot für Hecken (vorzugsweise Hainbuche), sofern die Pflanzlänge mehr als 5 m beträgt. Hecken an Verkehrsflächen dürfen 1,00 m, sonst 1,50 m hoch sein.

21. Die Fassadenbegrünung wird ausdrücklich empfohlen. Zur Freiraumgestaltung und zum Schutz vor Witterung oder Einsicht sind Pergolen und sichtbare Wände aus Holz im Freizeitbereich der Hausgärten zulässig.

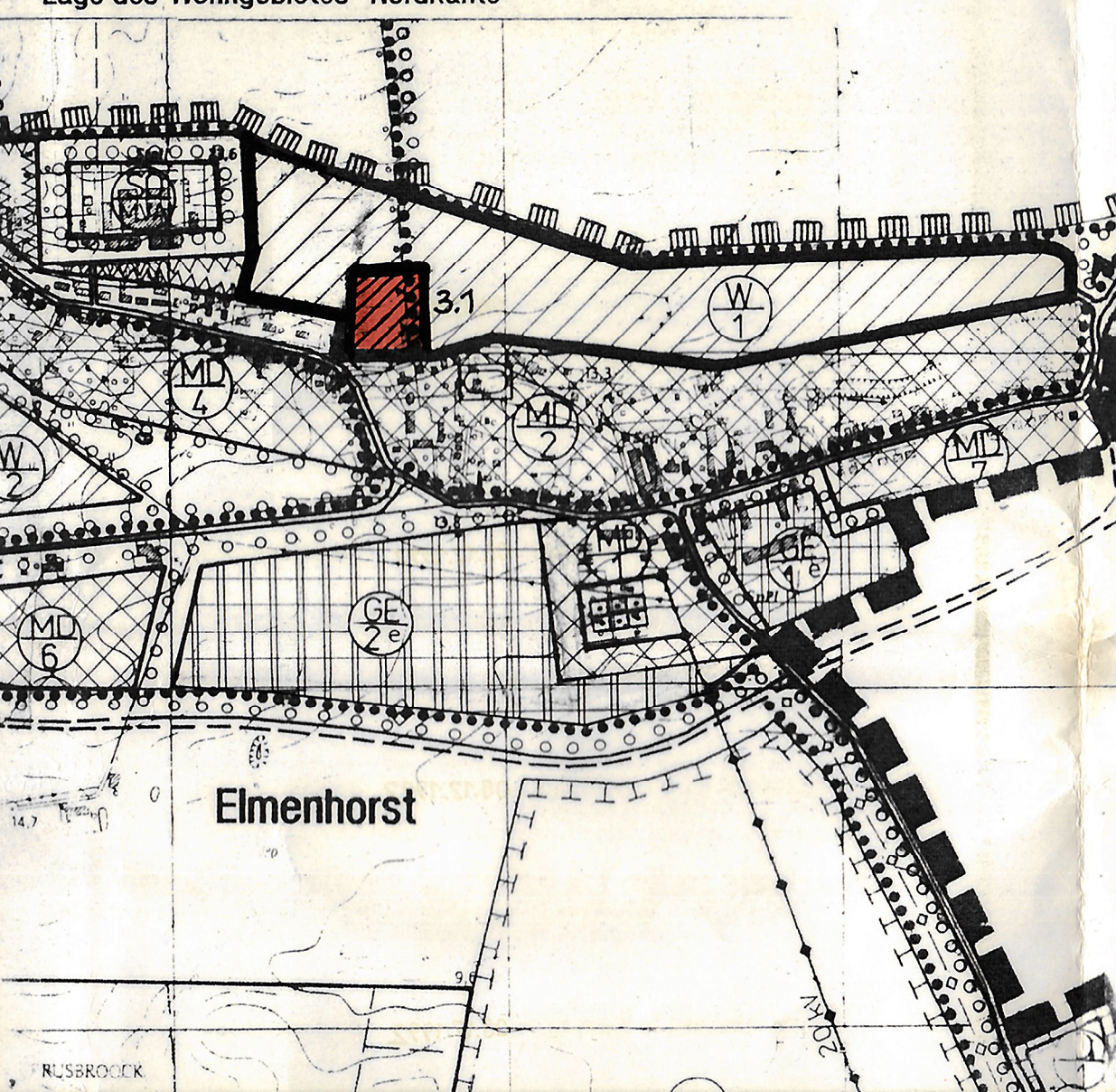
22. Stellplätze sind in Naturpflaster auszuführen.

V. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

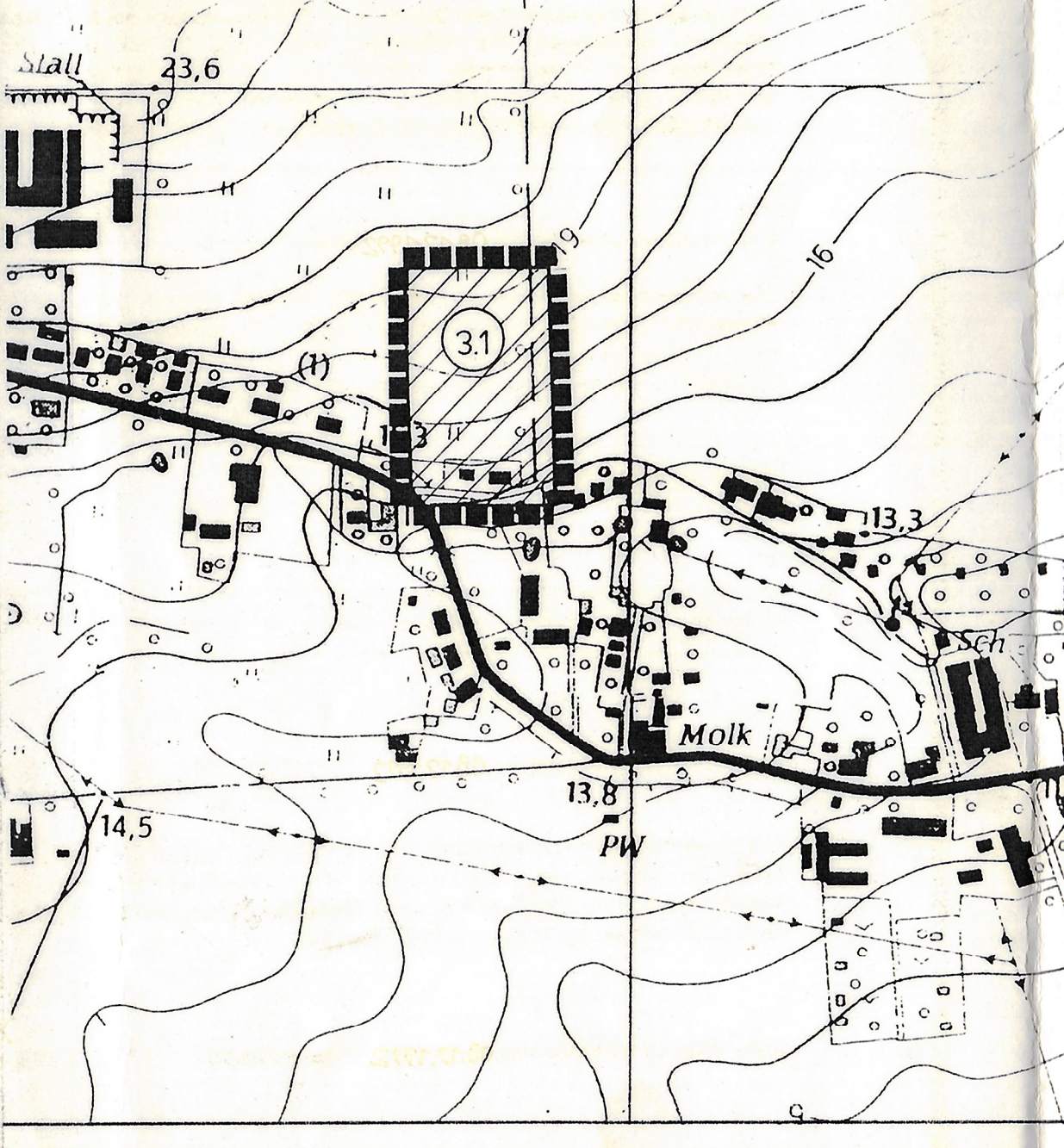
23. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich, daher ist folgende Auflage zu übernehmen:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

24. Sind bei Erd- und Bauarbeiten Näherungen an vorhandene Versorgungsleitungen zu erwarten, sind die Versorgungsbetriebe (HEVAG, VEAG, Nordwasser) zu beteiligen.

Auszug
Flächennutzungsplan M 1:10000
Lage des Wohngebietes "Nordkante"



Auszug
topographische Karte M 1:5000
Lage der Teilfläche 3.1



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.09.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.09.91 bis zum 11.09.91 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. 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, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 05.09.91 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.09.91 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 05.09.91 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.09.91 bis zum 25.10.91 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 24.09.91 bis zum 25.10.91 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

7. Der katastrmäßige Bestand am 28.01.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3882... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.91 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.12.91 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.12.91 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 05.01.1992 (L. 656) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegelabdruck) Bürgermeister

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 08.12.91 bis zum 05.01.92 durch Aushang ortsüblich 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.12.92 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 3.1

Wohngebiet Nordkante
Teilfläche Sanddornweg

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Elmenhorst-Lichtenhagen, 08.12.1992 (Siegelabdruck) Bürgermeister