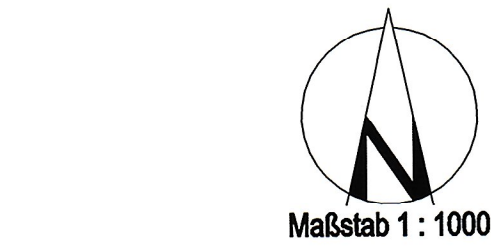


SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 3/IV
WOHNGEBIET „AM PAPPELWEG“ IN ELMENHORST

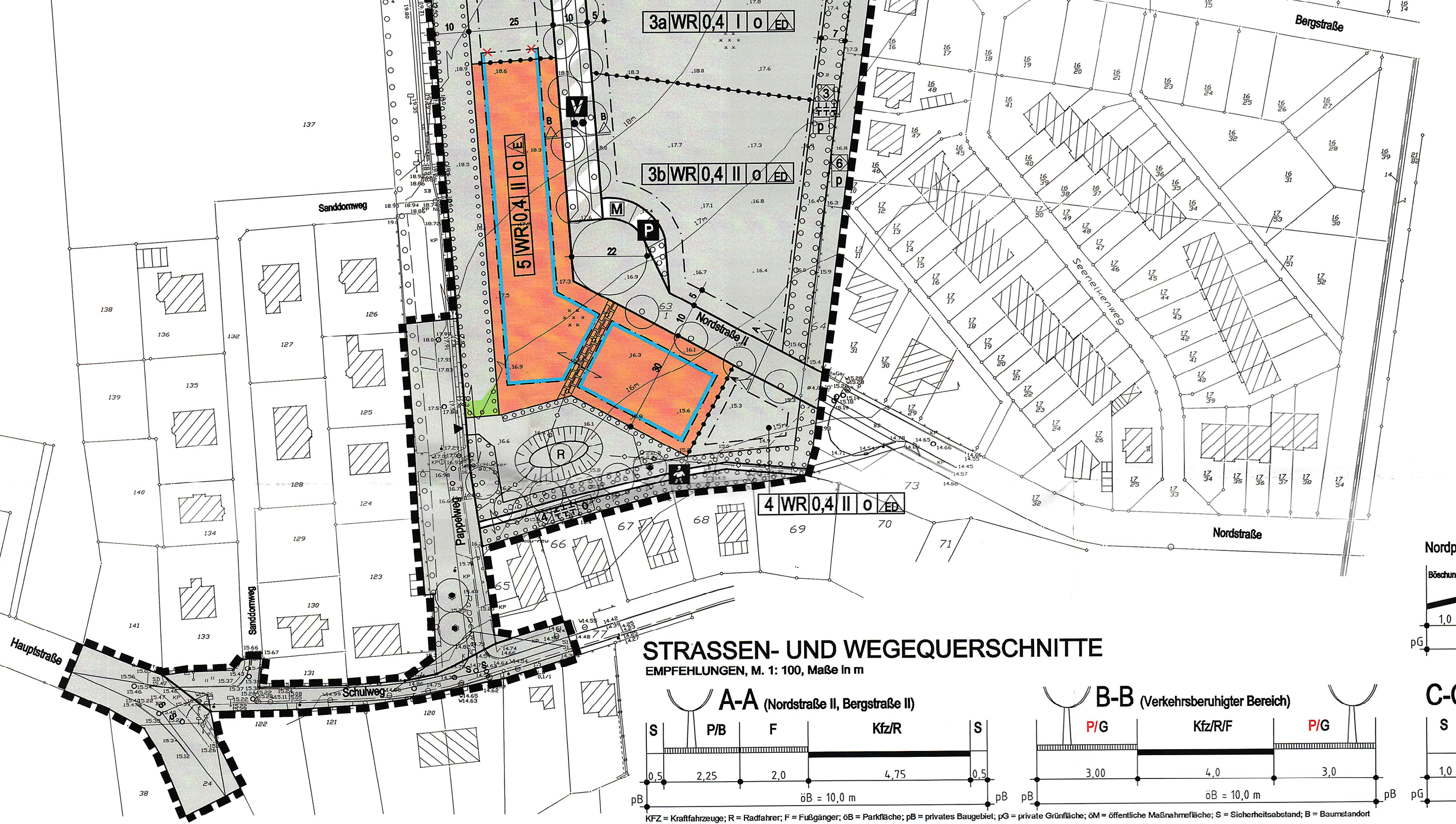
TEIL A: PLANZEICHNUNG



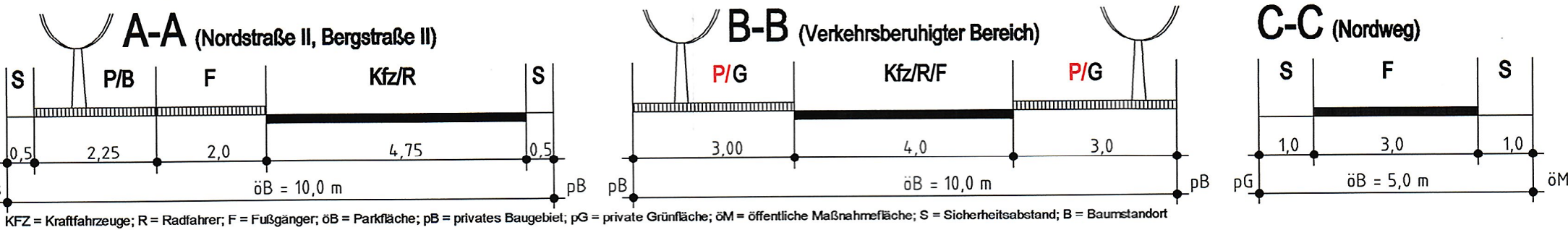
Flur 1 Gemarkung Elmenhorst

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan vom 22.04.2010
Vermessungsbüro Krätzel, Fr.-Barnewitz-Str. 1, 18119 Rostock
Tel. 0381/724116

Bestandteil der 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung sind nur die farblich dargestellten Flächen und Signaturen in der Planzeichnung und die rot gekennzeichneten Texte im Teil B.



STRASSEN- UND WEGEQUERSCHNITTE
EMPFEHLUNGEN, M. 1: 100, Maße in m



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 Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 440) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (§ 3 BauNVO))

Reine Wohngebiete WR
Allgemeine Wohngebiete WA (§ 3 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, 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 (§ 3 BauNVO)
nur Einzelhäuser zulässig Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich

Zweckbestimmung:
Fußweg
verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
Parkfläche

Hauptwanderweg
Müllammelstelle
Polter
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Schutzgrün

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)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.05.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3/IV für das Wohngebiet „Am Pappelweg“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform
1	WR	0,3	I	o	E
2	WR	0,4	II	o	E
3a	WR	0,4	I	o	E
3b	WR	0,4	II	o	E
4	WR	0,4	II	o	E
5	WR	0,4	II	o	E

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In Reinen Wohngebieten (WR) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
1.2 In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur Betriebe des Beherbergungswesens zulässig.
1.3 Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 4,5 m und die maximale Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt. Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt und dem Traufpunkt. 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 zwischen der Höhe der Zufahrt und der Firstlinie.
1.4 Für die zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser ist die maximale Traufhöhe mit 6,5 m und die maximale Firsthöhe mit 10,5 m im Bereich der Grundstückszufahrt an der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Traufhöhe ist der Abstand zwischen der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt und dem Traufpunkt. 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 zwischen der Höhe der Zufahrt und der Firstlinie.
- Bauweise:** § 9 Abs. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO
2.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung gilt die offene Bauweise.
2.2 Die Wohngebäude sind mit ihrer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur angrenzenden Verkehrserschließung zu errichten.
- Größe der Baugrundstücke:** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
3.1 Die Baugebietfläche jedes Grundstücks muss folgende Mindestgröße haben:
Einzelhäuser: 500 m²; Doppelhaushälften: 375 m².
- Nebenanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1 Nebenanlagen, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.
4.2 Auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind je Einzelhaus 2 PKW-Stellplätze anzulegen.
- Zahl der Wohnungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5.1 In den Baugebieten Nr. 1-5 der Planzeichnung sind je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Freihaltflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
6.1 Sichtdreiecke sind von jeder sich berührenden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten.
- Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7.1 Auf öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung sind für 10 anliegende Wohnungen 4 öffentliche PKW-Stellplätze für Besucher, Lieferanten u.ä. zu schaffen.
7.2 Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Maßnahmen zur Verhinderung des Durchgangsverkehrs zu realisieren. Zufahrten zu Einzelhausgrundstücken sind zulässig.
- Versorgungsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
8.1 Auf der Versorgungsfläche sind zulässig: Regenrückhalteleichen mit flachgeneigten Böschungen, Trifo, Pumpstation. An der nördlichen Einfriedung ist eine einreihige Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste anzulegen.
- Niederschlagswasser:** § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB
9.1 Das auf befestigten Flächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) weitestmöglich auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschusswasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.
- Grünordnerische Festsetzungen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 u. 25 und Abs. 4 BauGB)
10.1 Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ liegenden Ausgleichsflächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und extensiv zu pflegen. Auf den Flächen sind lockere Feldgehölzgruppen aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen.
10.2 Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind je 2,5 m² ein Gehölz der Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Verwendung weiterer Straucharten zulässig.
10.3 In den Flächen des Straßenraumes sind im Abstand von <= 25 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 5 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
10.4 Der Regenrückhalteleichen ist in naturnaher Bauweise zu gestalten (Begrünung, Böschungswinkel).
10.5 Ab 250 m² Grundstücksgröße ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm) in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3 x verpflanzter Baumschulqualität, zu pflanzen.
10.6 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
10.7 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind aus durchsickerungsfähigem Material (z.B. fugenreichem Pflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen.
10.8 Die grünordnerischen Festsetzungen mit Ausnahme der Nr. 10.5 sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu realisieren.
10.9 Pflanzliste
Straßenbäume
(Zu verwendende Qualität: Hochstamm, mind. 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzte)
Feldahorn Acer campestre (Empfehlung: Elsrijk)
Baumhasel Corylus colurna
Apfelorn C. crataegus laevigata, 'Carriere'
Mehlbeere Sorbus aria
Schutzgrün, Gehölzstreifen, Pflanzgebotflächen, Feldgehölze
(Zu verwendende Qualitäten: Gehölze 1. u. 2. Ordnung: Heister 2 x verpflanzte, 120-200 cm
Sträucher: verpflanzte, 60-100 cm)
Gehölze 2. Ordnung:
Roterle Alnus glutinosa
Hainbuche Carpinus betulus
Wildpappel Malus sylvestris
Wildbirne Pyrus communis
Sträucher:
Kornelkirsche Roter Hainbühl
Haselnuss Weißdorn
Traubenkirsche Schlehe
Faulbaum Rhamnus frangula
Hundsrose Rosa canina
Holunder Sambucus nigra
Initialpflanzungen an Wasserflächen
Roterle Alnus glutinosa
Salweide Salix caprea
Sumpfschwertlilie Iris pseudacorus
Schilf Phragmites communis
Igelkolben Sparganium erectum
Breitblättr. Rohrkolben Typha latifolia

- Leitungsrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
11.1 Das Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.
- Begrenzter Nutzungszeitraum:** § 9 Abs. 2 BauGB
12.1 Das Baugebiet Nr. 6 ist zur Errichtung einer Altenpflege-Anlage mit allen dafür erforderlichen Service- und Dienstleistungen innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Bei Nichtrealisierung ist die Folgenutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) -.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:** § 9 Abs. 1a und Abs. 4 BauGB
13.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen durch die Baugebiete und Verkehrsanlagen gesamtartig zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Versiegelung. §§ 135a und b sind anzuwenden.
13.2 Als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind vorgesehen:
Auf dem Flurstück 39/10, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Dazu wird der vorhandene Garagenkomplex abgerissen. Ca. 40% der 1,4 ha großen Fläche wird naturnah gestaltet und entwickelt. Dabei sind auf einer Gesamtfläche von 2.500 m² Gruppen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Zwischenbereiche sind als naturnah Wiesenflächen zu entwickeln. Die Gestaltung soll sich an die in der Gemeindeentwicklungskonzeption dargestellte Maßnahme anlehnen.
- Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
14.1 In den Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude Steildach wie folgt festgelegt:
Baugebiete 1 und 2: Dachneigung von mindestens 35 Grad bis maximal 49 Grad
Baugebiete 3b und 4: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 35 Grad
Baugebiete 3a und 5: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 49 Grad.
14.2 Blaue und grüne Dachfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind Flächen zur Solarnutzung.
14.3 Garagen sind in Material und Farbe der Außenwände, Form und Material der Dächer den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie in dieser Hinsicht einheitlich zu gestalten.
14.4 Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
14.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Nr. 14.1 bis 14.4 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.

- HINWEIS:**
- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.
- B Mit der Erschließungsplanung ist ein Freizeitnutzungsplan zur Sicherung aller grünordnerischen Festsetzungen der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

- II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- 3 Nummer des Baugebietes
- 22 Bemaßung (z.B. 22,0 m)
- Schnittführung
- Zuordnung
- künftig entfallend

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 16.05.2011 in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2013 den Beschluss zur 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung gefasst, den Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.04.2013 bis zum 27.05.2013 während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Warnow-West nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 23.05.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.05.2013 gebilligt.
- Die 1. Änderung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 05.06.2013 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht 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.

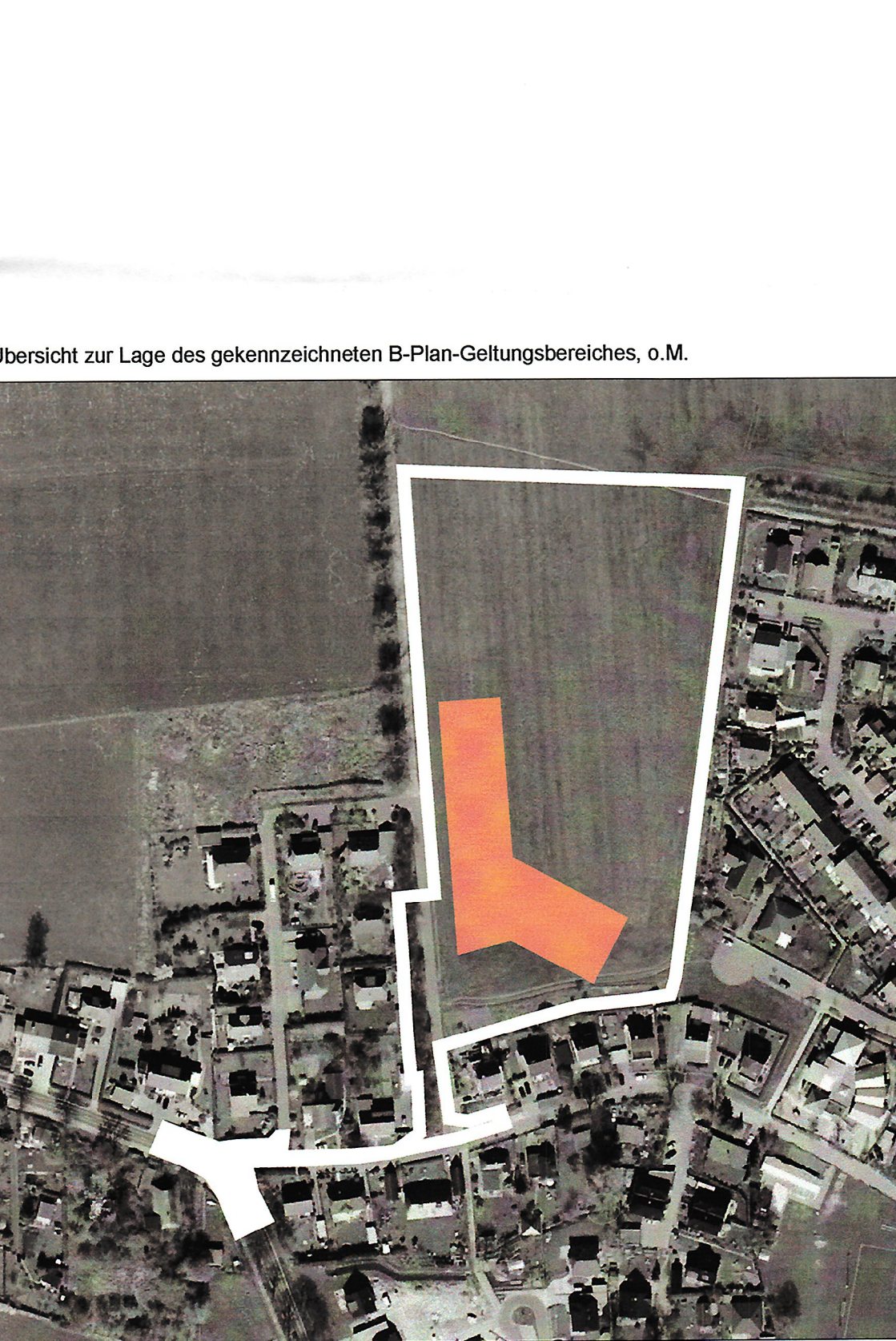
Elmenhorst/Lichtenhagen, 04.06.2013

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.06.2013

H. Harbrecht
Bürgermeister

H. Harbrecht
Bürgermeister

Übersicht zur Lage des gekennzeichneten B-Plan-Geltungsbereiches, o.M.



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde im Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3/IV

Wohngebiet „Am Pappelweg“
in Elmenhorst

1. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Elmenhorst/Lichtenhagen, 05.06.2013

H. Harbrecht
Bürgermeister