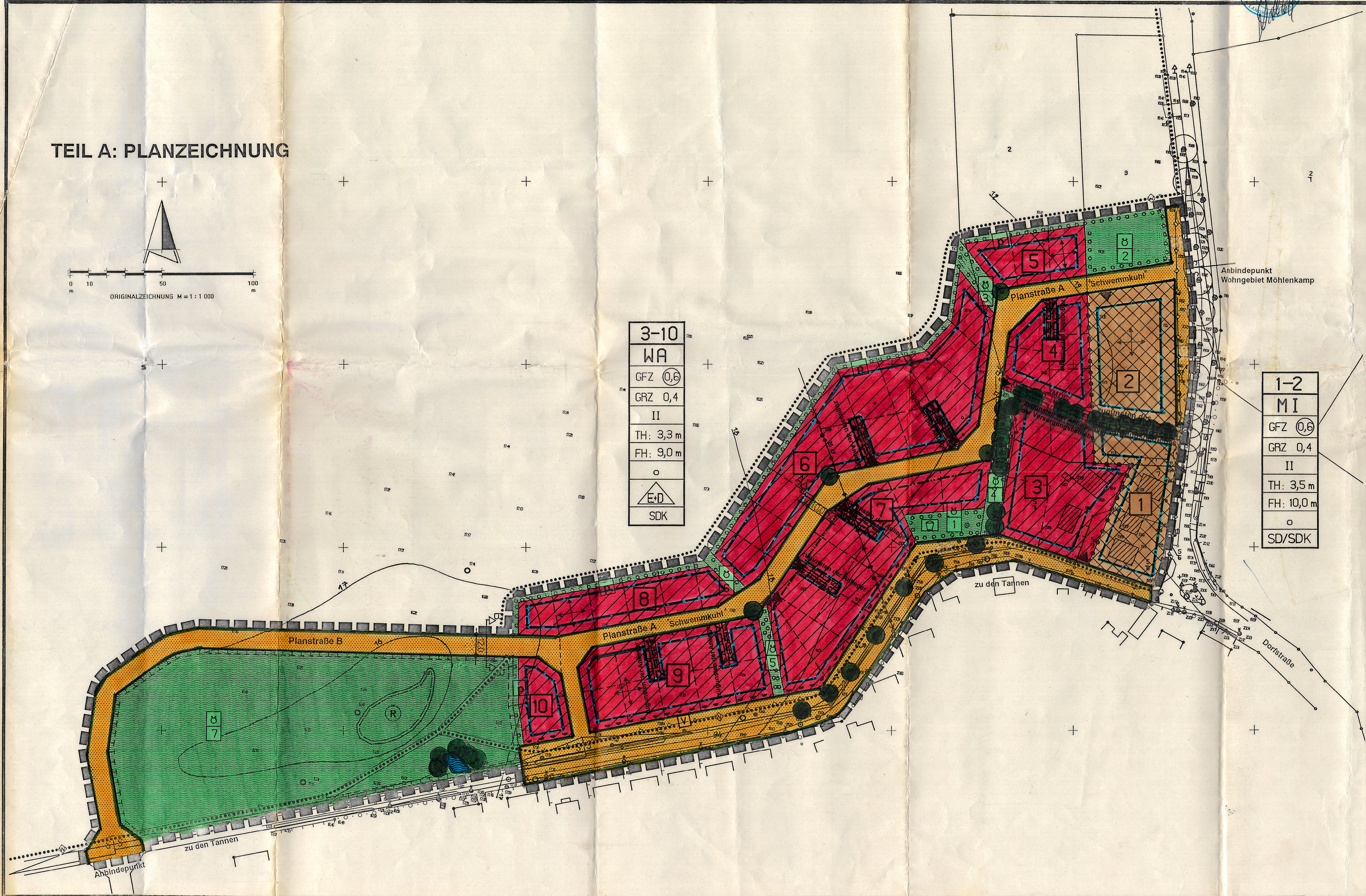


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

FÜR DAS WOHNGEbiet "SCHWEMMKUHL",
NÖRDLICH DER STRASSE "ZU DEN TANNEN" IN LICHTENHAGEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 - 11 der Baunutzungs-
verordnung - BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

GFZ: 0,6 Geschosflächenzahl GFZ als Höchstmaß, z. B. 0,6
GRZ: 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z. B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2

TH Höhe baulicher Anlagen

FH Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg in m

FI Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem Gehweg in m

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

O Offene Bauweise

SD Satteldach

SDK Satteldach mit Krüppelwalm

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:

Ö Öffentliche Parkfläche

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

Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptwanderweg

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

oberirdisch (künftig entfallend), z.B. 20 kV

unterirdisch Mitteldruckgasleitung

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

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielfeld

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf schmalen Flächen

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Firststrichungen

vorhandene Höhe nach HN

Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung (z.B. 10,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

Höhenlinie, voller Meter, z. B. 16 m

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

Regenrückhaltebecken

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm gemessen von der Fahrbahnrinne zu erhalten. Ausgenommen sind vorhandene Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

3. In allen Bauflächen ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38° bis wenigstens 45° festgesetzt.

4. Die äußeren Baufelder Nr. 1, 2, 5, 6, 8 und 10 sind vorzugsweise mit roten Außenwänden und grauen Dächern auszuführen. Die inneren Baufelder Nr. 3, 7 und 9 sind vorzugsweise mit weißen Außenwänden und roten Dächern auszuführen.

5. Die Traufhöhe kann bei Wohngebäuden ausnahmsweise bis 3,8 m betragen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßeneinmündung vor dem Grundstück.

6. Die Erdgeschoßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.

7. Zäune sind nur in 1,0 m Höhe zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Metallzäune sind unzulässig.

8. Garagen sind in der Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

9. Doppelhäuser sind nach einheitlichen Gesichtspunkten zu gestalten.

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

III. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN:

11. Innerhalb der mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Nebenbäume sind auf öffentlichen Flächen unzulässig, ausgenommen Kiefern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

12. Der an den angrenzenden Plangebietsbereich vorhandene Baumbestand ist zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen auch während der Bauphase sind zu vermeiden.

13. Alle PKW-Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenfugenpflaster.

14. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche freiwachsende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 250 m² ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen.

15. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Westen des Plangebietes festgesetzte Fläche, ist aus der vorhandenen Nutzung heraus in eine extensive Mahweise umzuwandeln. Hierzu sind: - die landwirtschaftliche Nutzung zu unterlassen - die Düngung auszuschließen - die Flächen mindestens über 6 Jahre 2 mal jährlich zu mähen und abzuräumen. Gebüsche, Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen Gehölzen sind als Gliederung zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16. Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

17. Der Teil der mit Pflanzgebot belegten Grünflächen, ist mit einer geschlossenen Pflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpfanztes Baumstumpfholz zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

18. Auf den mit Pflanzgebot belegten Teilen der Verkehrsfläche, sind im Abstand von höchstens 16 m heimische Laubbäume in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpfanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 3 m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Auenfahrschutz zu sichern. Die Anlage von öffentlichen Parkständen und Grundstückszufahrten in den Zwischenräumen ist zulässig. Die Zwischenräume, soweit sie nicht für Grundstückszufahrten oder öffentliche Parkstände genutzt werden, sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

HINWEIS:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. 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 gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, M 1:1000 Lichtenhagen Flur 1 Rostocker Ingenieur und Landmesser GmbH Marita Schmidt, O-2551 Neu Pastow, Nr. 10 a

Planverfasser: APR Architekt & Planer Rostock GmbH Rostocker Ingenieurbüro für Stadtplanung und Landschaftsplanung

Bauleitplanung: APR Architekt & Planer Rostock GmbH Rostocker Ingenieurbüro für Stadtplanung und Landschaftsplanung

Bearbeitungsstand: 09. 11. 1992 / 26. 11. 1992 / 17. 12. 1993

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsorten vom 06.05.1993 bis zum 11.05.1993 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB LV m. 14. 3. 1993 beteiligt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.07.1992 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.1992 zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.11.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.12.1992 bis zum 18.01.1993 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 30.01.1993 bis zum 15.12.1992 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

7. Der katastermäßige Bestand am 1.0.05.93 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.05.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mit folgendem Inhalt:

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.05.1993 genehmigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 11.05.1993 (Siegelabdruck)

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass des Landratsamtes des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 07.12.1993, Az. 63-130.31020, 08.07.93 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.93 (Siegelabdruck)

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.1993 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 19.01.1994 bestätigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.93 (Siegelabdruck)

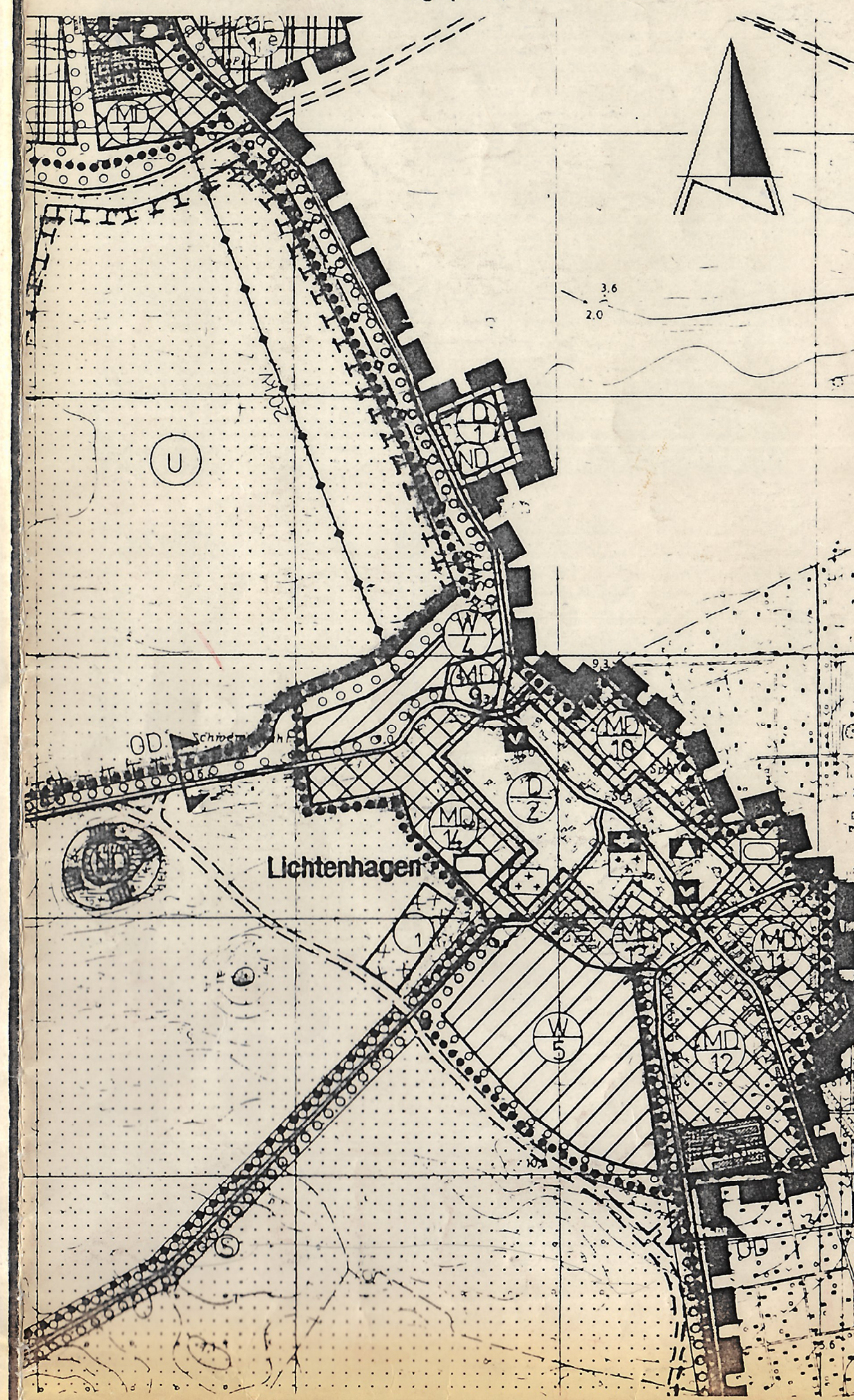
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.1993 (Siegelabdruck)

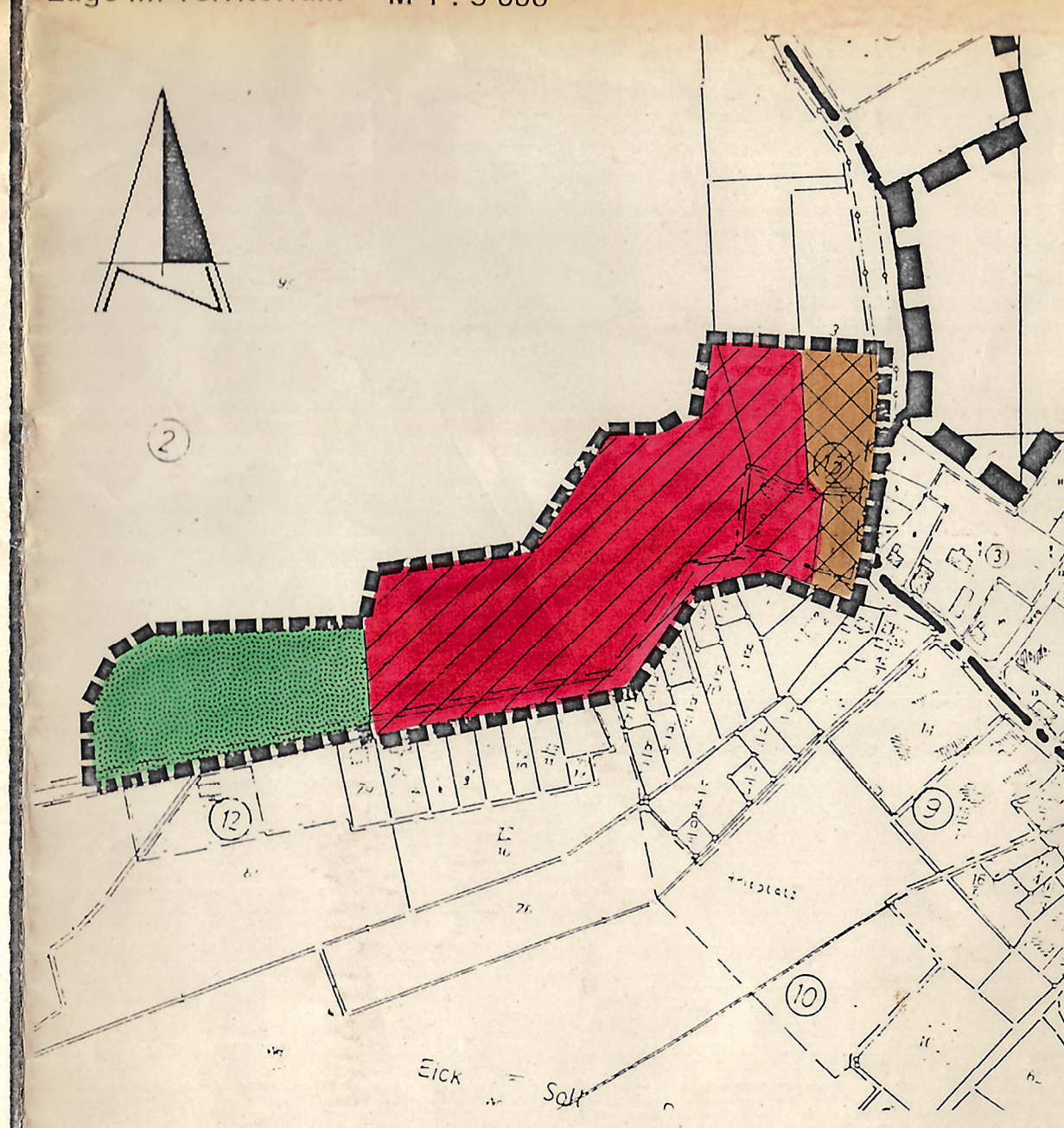
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 22.12.92 bis zum 18.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 19.01.1993 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 17.12.1993 (Siegelabdruck)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, M 1 : 10 000



Lage im Territorium M 1 : 5 000



ELMENHORST-LICHTENHAGEN

Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 4

Wohngebiet "Schwemmkühl"
nördlich der Straße "Zu den Tannen"
in Lichtenhagen

