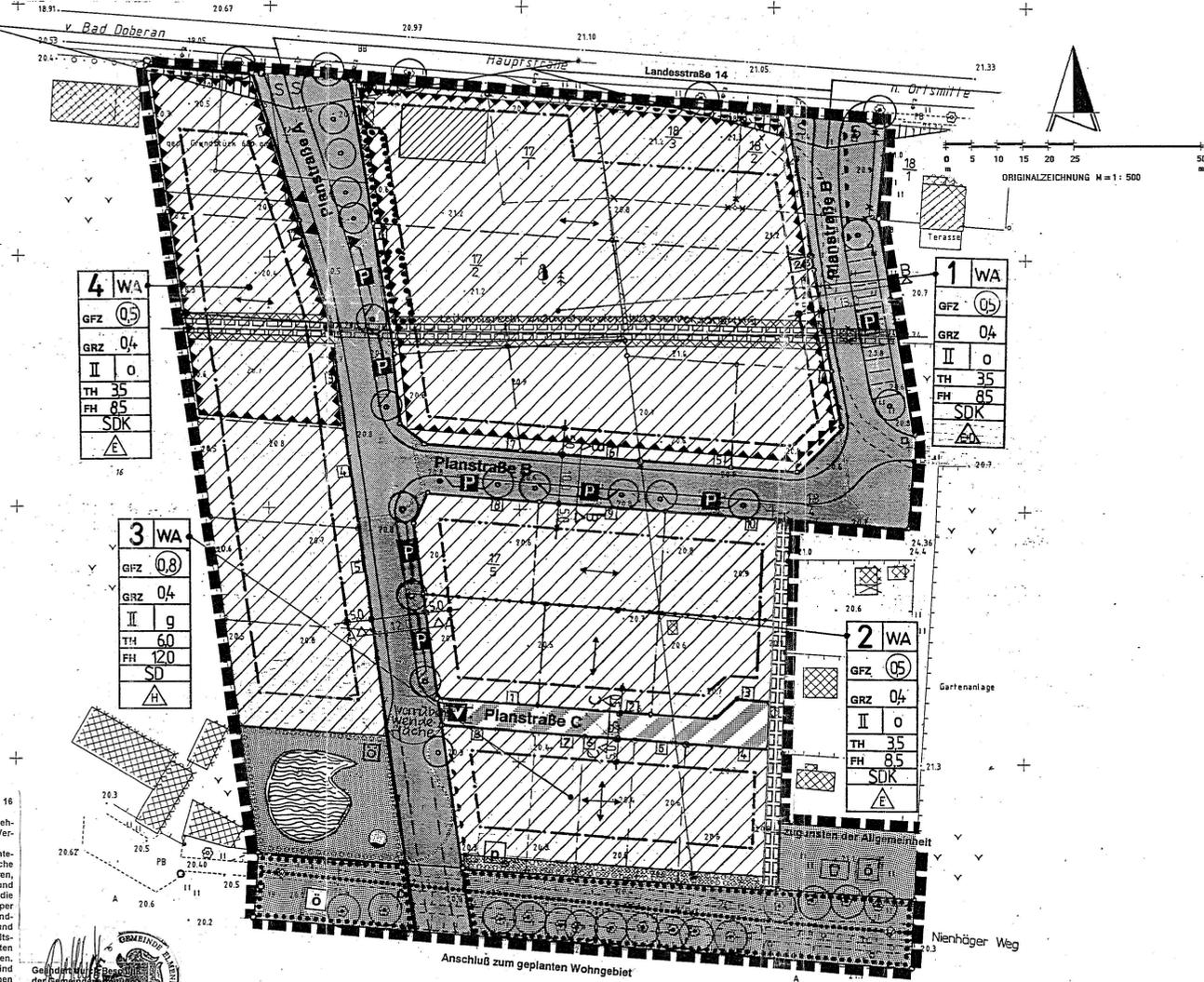


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7 FÜR DAS WOHNGEBIET "WEIDENWEG", SÜDLICH DER HAUPTSTRASSE, NÖRDLICH DES NIENHÄGER WEGES IN ELMENHORST

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. 129) 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 I S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 83 der Baunutzungsverordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 629) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Wohngebiet "Weidenweg" südlich der Hauptstraße, nördlich des Nienhäger Weges in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNG Nr. 16
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen 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 Grundrissgestaltung sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
Soweit dies nicht möglich ist, sind der Gebäudeseite gegenüber Fenster in der erforderlichen Schallschutzklasse auszuführen.

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 Baunutzungsverordnung - BaunVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

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

- 0,5 Geschoßflächenzahl GFZ, z.B. 0,5
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzenden Gehweg

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

- 0 Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- E-H nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- SD Satteldach
- SDK Satteldach mit Krüppelwalze
- Baulinie
- - - - - Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE
(§ 6 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- Hauptwanderweg

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- 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

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Pumpstation

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

- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: □ Spielplatz

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)

- 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
- 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)
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- △ Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ↑ Firstrichtungen
- ↑ Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

- Wasserflächen
- unverbindliche Vormerkung
- 20,4 vorhandene Höhe nach NN
- 3 Nummer des Baufeldes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- 5,0 Bemaßung (z.B. 5,0 m)
- ▨ vorhandene hochbauliche Anlage
- entfallende hochbauliche Anlage
- 2 Parzellennummer

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 30. 06. 1992 Elmenhorst, Flur 4 durch das Vermessungsbüro M. Krättschel, Rostock

Planverfasser: APR
Architekten & Planer Rostock GmbH
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt & Stadtplaner GfL 51415-81-1-10
Rosa-Luxemburg-Str. 16 D-3100 Rostock 1, Tel.: 454219

Bearbeitungsstand: 07. 07. 1992 / 16. 07. 1992 / 14. 09. 1992 / 26. 11. 1992 / 16. 12. 1992

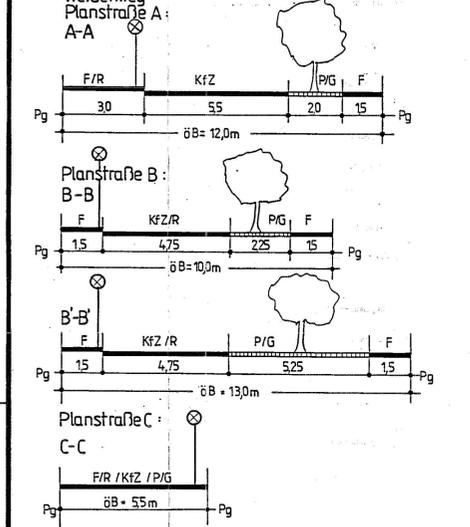
TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:
 1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)
 2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Ausgenommen sind Einzelhäuser mit einem Kronensatz von mindestens 2,5 m Höhe.
 3. Die private Grünfläche mit Pflanzgebot bleibt bei der Ermittlung von GRZ und GFZ unberücksichtigt.
- II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGS/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:
 4. In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 38 Grad bis weniger/gleich 49 Grad festzusetzen. Das erstbaute Haus gibt im Baugebiet die Dachneigung aller Gebäude des jeweiligen Baufeldes an.
 5. Die Stelldächer sind mit Dachziegel/Dachpfannen in einheitlicher Farbe je Baufeld zu decken. Die Vorzugsfarbe ist Rot.
 6. Die Erdgeschosßbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem jeweils zugeordneten Gehweg zulässig.
 7. Grundstücksfriedungen an öffentlichen Flächen sind als Zäune oder als Heckenpflanzung aus Laubbäumen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Entlang der übrigen Grenzen sind Zäune und lebende Hecken bis 1,5 m Höhe oder sonstige Strauchpflanzungen zulässig.
 8. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u. dgl.) genutzt werden.
- III. GRÜNGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:
 9. Die mit Pflanzgebot auf privaten Flächen und innerhalb von Verkehrsflächen dargestellten Bäume sind in heimischen standortgerechten Arten - wie Linden, nordische Vogelbeere, Eichen - mit Stammumfang größer 10 cm zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Nebenbäume sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 10. In den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bepflanzung ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig.
 11. Auf privaten Grünflächen mit Pflanzgebot und Flächen mit Erhaltungsgebot sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
 12. Der Teil ist in naturnaher Bauweise als Erdbecken anzulegen und so zu gestalten, daß es Biotopcharakter annehmen kann.
 13. Alle PKW-Stellplätze erhalten eine wassergebundene Deckschicht oder Rasenputzplaster.
 14. Entlang der Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung sind natürliche fruchttragende Hecken zu pflanzen. Auf Grundstücken größer als 350 m² ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
 15. Festgesetzte Flächen für das Parken und für das Verkehrsgrün (Straßenbegleitgrün) dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

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 ungeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

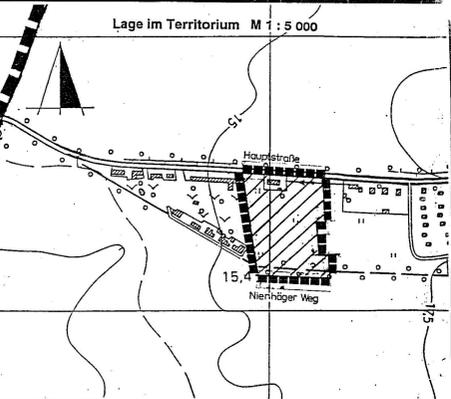
STRASSENQUERSCHNITTE



Kfz = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; G = Grünfläche; ▨ = Straßeneinbaue; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeleitet aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. 07. 1992. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23. 07. 1992 bis zum 01. 10. 1992 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung geltende Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO besetzt.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21. 02. 92 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. 03. 1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 16. 07. 1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07. 08. 1992 bis zum 01. 10. 1992 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder durch Aushang örtlich bekanntgemacht werden können, in der Zeit vom 22. 02. 1992 bis zum 01. 10. 1992 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
7. Der latestermäßige Bestand am 01. 10. 1992 wird nach dem dargestellten Bescheid. Hinsichtlich der legerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Voraussetzung, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Entwürfe, Begründung und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. 07. 1992 und am 28. 04. 1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 12. 12. 1992 bis zum 13. 01. 1993, während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder durch Aushang örtlich bekanntgemacht werden können, in der Zeit vom 07. 08. 1992 bis zum 13. 01. 1993 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24. 12. 1992 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. 12. 1992, 24. 12. 1992 genehmigt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 27. 03. 1993, Az. 1 600-5/93 mit Neufassung der Begründung und Hinweisen erteilt.
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
14. Die Erstellung der Genehmigung 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 in der Zeit vom 03. 08. 1992 bis zum 30. 08. 1992 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verhältnissen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtslagen (§ 213 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Fristen (§ 246 a Abs. 2 a und Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20. 08. 1992 in Kraft getreten.



ELMENHORST-LICHTENHAGEN
Kreis Rostock-Land
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

Wohngebiet "Weidenweg" südlich der Hauptstraße, nördlich des Nienhäger Weges in Elmenhorst

Elmenhorst-Lichtenhagen, 16. 12. 1992
27. 03. 1993
20. 08. 1993