

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 15

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

[Änderungen und Ergänzungen werden blau markiert](#)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 In Allgemeinen Wohngebieten (W/A) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke je Einzelhaus beträgt 600 m².

2. Nebenanlagen, Garagen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

2.1 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl gilt als Obergrenze. Überschreitungen sind in diesen Baufeldern 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.

3. Wohnungen in Wohngebäuden:

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1 In einem Einzelhaus ist jeweils nur 1 Wohnung zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtreiecke):

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind vorhandene Großbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.

5. Verkehrsflächen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Die Mischverkehrsfläche ist so herzurichten, dass Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.

5.2 In der Planstraße B sind 6 Pkw-Parkplätze anzulegen.

5.3 Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zwischen Wendefläche und Hauptstraße kann aufgehoben werden, wenn die Hauptstraße als Gemeindestraße gewidmet ist.

6. Lärmschutz:

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

6.1 Innerhalb der Fläche für Vorkerhungen 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 Grundriffsgestaltungen sind Wohn- und Schlafräume bzw. Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind Schallschutzfenster 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.

7. Grünordnerische Festsetzungen:

§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 LBauO M-V

7.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 2 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind bestehende Gehölze zu erhalten und heimische, standortgerechte, Obstgehölze einer regionalen Baumschule zu ergänzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 30 m² freie Fläche ist ein Baum ergänzend zu pflanzen. Die Zwischenflächen werden als kräuterreicher Landschaftsrassen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Der Einsatz von Dünger, Pestiziden und ähnlichen Mitteln innerhalb der Grünflächen ist verboten.

7.2 In der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ ist ein Graben auszumodellieren, wobei die Böschungseigungen zwischen 1:2 – 1:5 auszumodellieren sind. Die Grabensohle soll eine Tiefe von 1,5 m erreichen. Auf 10 % der verbleibenden nördlichen Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen und die südliche Fläche werden mit kräuterreichen Landschaftsrassen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Eine einseitige ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gewässers ist zulässig.

7.3 Auf dem Anpflanzgebot der privaten Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Feuchtniederung“ sind heimische, standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

[Entlang der Baugrenze zu Baugbiet Nr. 4 sind auf einer Breite von 3 m keine Gehölze zulässig.](#)

7.4 Pflanzenliste

Baumarten :

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holzappel
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Salix caprea	Wolliger Schneeball
Salix aurita	Sal-Weide
Ribes alpinum	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Alpen-Johannesbeere
Sambucus racemosa	Schwarzer Holunder
	Trauben-Holunder

Als Mindestqualität werden 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem von 16-18 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, von 14-16 cm für Kleinkronige bzw. 16-18 cm für größere Bäume festgesetzt. Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenflächen von mindestens 12 m² freizuhalten.

7.5 Auf der Grünfläche Nr. 5 der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

Innerhalb der mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bäume mit einem Stammumfang unter 50 cm können beseitigt werden. Ein Auslichten vorhandener Sträucher ist zulässig.

7.6 Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Kleingewässer einschließlich eines 5 m breiten Randstreifens aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Eine Mahd des Ufers ist nicht zulässig. Der Randstreifen darf maximal 2 mal pro Jahr gemäht werden.

8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

§ 9 Abs. 1a BauGB

8.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft und die Anpflanzgebote innerhalb der Grünflächen und der Baugebiete werden in vollem Umfang den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes und den neu entstehenden Verkehrsflächen zugeordnet.

9. Höhenlagen:

§ 9 Abs. 2 BauGB

9.1 Für die eingeschossigen Einzelhäuser ist die maximale Traufhöhe der Dach-Hauptfläche mit 4,0 m und die maximale Firsthöhe mit 10,0 m festgesetzt. Bezugsmaß für die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe 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 Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand. Die Firsthöhe ist der Abstand vom Erdgeschoss-Fußboden bis zur Dachspitze.

9.2 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, wie auch auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden.

II. 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 des Satteldaches 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 Gaudenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Trauflänge des Hauptdaches.