SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1

für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1 für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte,
Landkreises Rostock, Gemarung 132294 / Elmemhorst, Flur 4

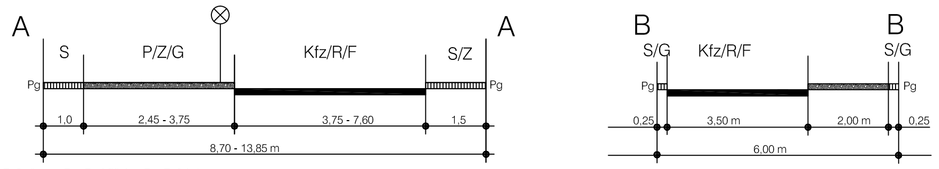
Teilvermessung zur Wendefläche in Baugebiet Nr.1 vom 20.02.2014, Krätschel

Tabelle: Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl, Ober-grenze	Anzahl der Voll-geschosse	Bau-weise	Haus-form	Dach-form	maximale Gebäude-höhe über OK Gelände in m
1 und 2	WR	0,4	II	o	E	SD	9,5
Teilfläche Nord-Ost von 2	WR	0,4	II	o	ED	SD	9,5

STRASSENQUERSCHNITTE

Empfehlung, M. 1: 100, Maße in m



KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche; Z = Zufahrt;
G = Grünstreifen; S = Sicherheitsabstand; Pg = Privatgrund; öB = Öffentlicher Bereich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 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 BauNVO)

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
WR

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

0,4 Grundflächenzanl GRZ, hier: 0,4
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: 1

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen, öffentlich, Sichtdreieckfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsbetriebe und Anlieger

Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche
P Parkfläche, privat
PS Parkfläche für Sonderfahrzeuge
M Müllsammelstelle/ Bereitstellungsfläche für Mülltonnen
B Briefkastenanlage

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4, 14 und Abs. 4 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Wasser

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

Erhalt von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2a Nummer des Baugebietes, z.B. Nr. 2a

1 Nummer der Varkehrsfläche, z.B. Nr. 1

22 Bemaßung (z.B. 22,0 m)

vorhandene hcchbauliche Anlage

vorhandene Flurstücksgrenzen

228 Flurstücksbezeichnung, z.B. 228

Schnittführung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1,3,16 und 18 BauNVO

1.1 Es gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Wohngebäude zulässig sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. § 3 BauNVO

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. § 1 Abs. 6 BauNVO

1.4 Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer darf maximal 9,5 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückzufahrt. § 16 Abs. 2 (4) , § 18 Abs. 1 BauNVO

1.5 Die in den Baugebieten festgesetzte Grundflächenzahl GRZ ist 0,4. Überschreitungen sind in diesen Baugebieten bis zu GRZ 0,5 durch die Anrechnung der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig. (i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.6 In den Einzelhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig. § 9 Abs. 1 und 6 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO

1.7 Im Nord-Ost-Bereich des Baugebietes 2 ist ausnahmsweise eine Bebauung mit einem Doppelhaus mit zwei Wohnungen zulässig.

2. Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

2.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

3. Garagen und Nebenanlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen, Garagen, Carports und PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Einhausungen von Müllsammelstellen.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Anlagen 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 verkehrsberuhigten Mischverkehrsflächen sind so herzurichten, dass sie von Sonder-fahrzeugen benutzt werden können.

5.2 Für die Baugebiete 1a, 1b, 1c, 1d, 1e sind an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Stelle 10 PKW-Parkplätze und für das Baugebiet 2 an der ausgewiesenen Stelle 3 PKW-Parkplätze herzustellen.

5.3 Auf den Wohngrundstücken ist je WE mindestens ein PKW-Stellplatz auszuweisen.

5.4 Private Besucherstellplätze sind auch außerhalb der Eigenheimgrundstücke, jedoch nur innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig.

5.5 Eine Stellfläche für Sonderfahrzeuge in der Größe von 3,5 x 50,0 m ist auf den Flurstücken 189/ 188/ 187 und 202/1 der Flur 4, Gemarkung Elmenhorst einzurichten.

5.6 Im Bereich des Flurstücks 202/2 wird eine Versorgungsfläche für Zähler festgesetzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen: §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und 25 und §§ 8 und 86 LBauO M-V

6.1 Je Eigenheimparzelle ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Gehölze mit einem Umfang vom 30 cm, gemessen in 1 m Höhe, werden angerechnet.

7. Höhenlagen § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen sowohl im öffentlichen Straßenraum, als 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 allen Baugebieten sind für Hauptgebäude symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von mindestens 12, höchstens 48° festgesetzt, Krüppelwalmdächer gelten als Sonderform des Satteldaches und sind zulässig.

b) Dachflächen dürfen nicht aus glänzenden oder glasierten Tonziegeln oder Betondachsteinen hergestellt werden. Dachziegel/ Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun und Anthrazit verwendet werden. Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen dürfen als Flachdächer – auch begrünt – ausgebildet werden.

c) Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen

d) Die Aufstellung von oberirdischen Gas- und Ölbehältern sowie von Windkraftanlagen ist in den Baugebieten 1 und 2 nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

e) Dachgauben sind bei Steildächern nur als Schleppgauben zulässig. Die Gesamtlänge alle Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Traufläange nicht überschreiten. Die Traufe muss vor der Gaube durchlaufen. Die Dachansätze der Schleppgauben müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der Abstand der Gauben vom Ortgang der Hauptdachfläche muss mindestens 1,25 m betragen. Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien u.ä. sind in Steildächern unzulässig.

f) Als Einfriedungen in den Baugebieten sind nur berankte Zäune sowie geschnittene Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen in 2 x verpflanzter Baumschulenqualität zulässig. Entlang der Verkehrsflächen dürfen Hecken und Zäune 1,20 m Höhe nicht überschreiten. Im Bereich von Ausfahrten, Grundstückszufahrten und einmündenden Wegen dürfen Einfriedungen zum Schutz der Sichtbeziehungen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

HINWEISE:

A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998 S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.08.1998 (BGBl. I S. 2455) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-AbfG.“

C Die gesetzlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 i.V.m. 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz zum besonderen Artenschutz bleiben von den Festsetzungen des B-Planes unberührt. Daher ist bei Abriss, Umbau und Sanierung von Gebäuden sowie der Rodung von Gehölzen der gesetzliche Artenschutz im Vorfeld zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass sich an bzw. in Gebäuden und Gehölzen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte geschützter Arten wie Vögel oder Fledermäuse befinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist am 10.10.2011 im Amtsblatt „DER LANDBOTE“, im Internet und durch Aushang veröffentlicht worden.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2011 und 28.10.2014 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.07.2014 und vom 23.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worcen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 02.11.2011 bis zum 08.12.2011 und vom 05.11.2014 bis zum 04.12.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.2014 durch Aushang, im Internet und im Informationsblatt des Amtes Warnow West „Der Landbote“ bekanntgemacht worden.

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

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

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Bürgermeister

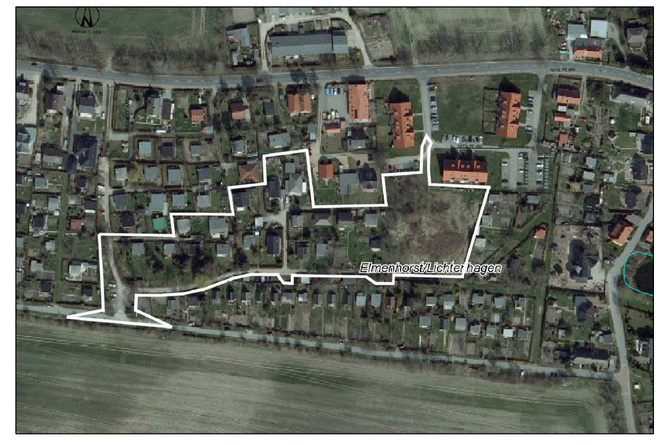
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Bürgermeister

9. Der Beschluss zum Bebauungsplan 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 ..... durch Aushang, im Internet und im Informationsblatt des Amtes Warnow West „Der Landbote“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Bürgermeister

Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches, o. M.



ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Gemeinde des Amtes Warnow West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 20.1

Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Elmenhorst/Lichtenhagen, H. Harbrecht
Bürgermeister