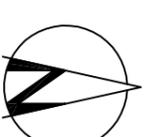
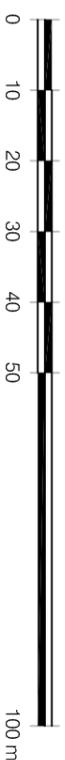


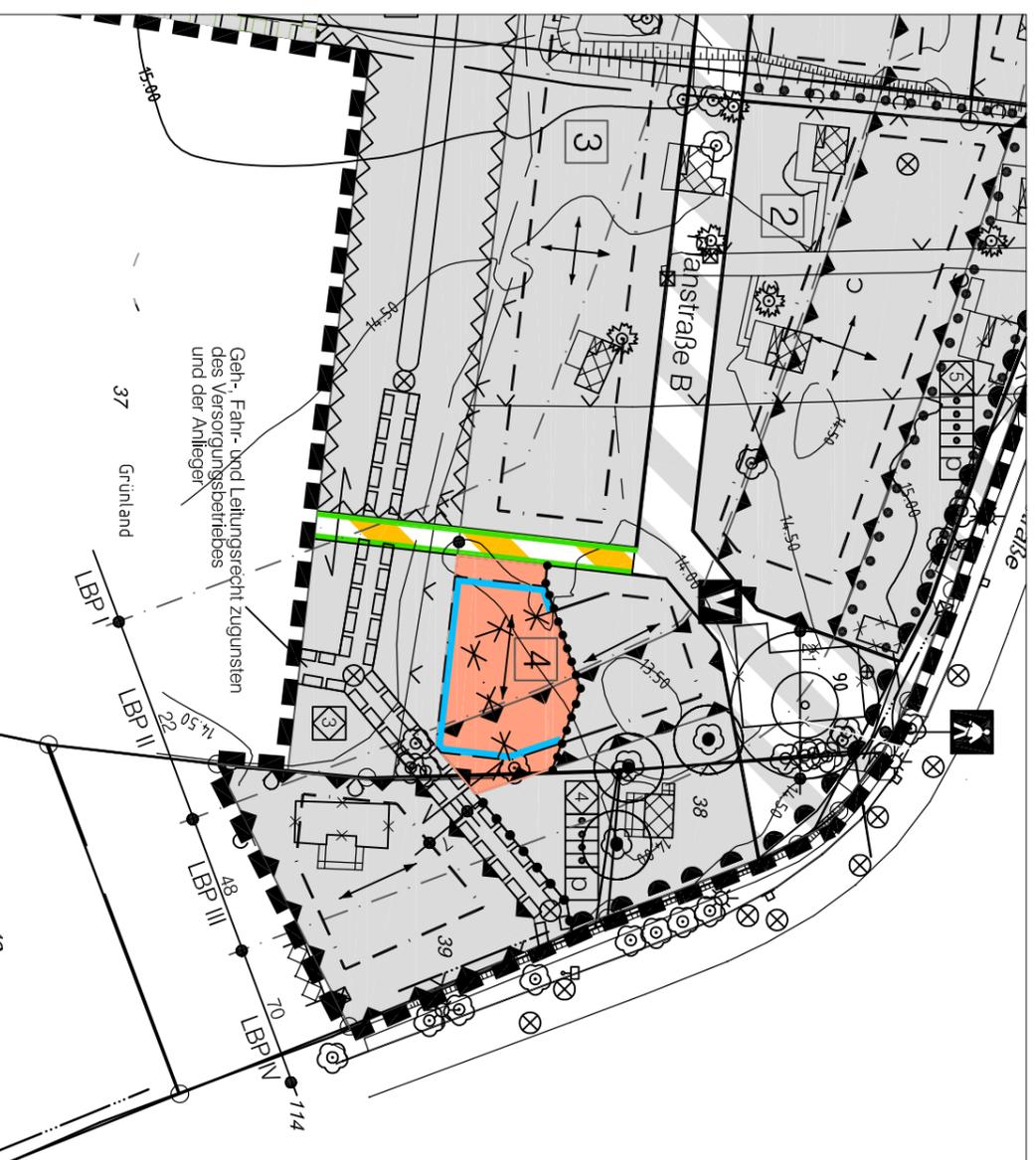
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 EINE TEILFLÄCHE DES BAUGEBIETES 4 UND ANGRENZENDER VERKEHRSFLÄCHE BETREFFEND

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000



Planzeichenerklärung für den gesamten Plangelungsbereich, siehe Seite 3



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Wohngebiet an der Hauptstraße (ehemals Hof Hartmann) in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 08.07.2008
Vermessungsbüro Golnik obVI
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock, Tel. 0381/40 56 90

Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst

Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl, Obergrenze	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform
4	WA	0,4	1	0		SD

ANLAGE 2 ZUM ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSS

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

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 (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke je Einzelhaus beträgt 600 m².
- 1.3 **Im südlichen Bereich des Baugebietes Nr. 4 beträgt die Mindestgröße des Wohnbaugrundstückes für ein Einzelhaus ausnahmsweise 57,0 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 st jeweils nur 1 Wohnung zulässig.

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 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 Werdefläche 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 Grundflagestellungen 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 Straßenachse 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 Landschaftsrasen 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 Böschungsneigungen 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 Landschaftsrasen 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 Baugebiet Nr. 4 sind auf einer Breite von 3 m keine Gehölze zulässig.

7.4 Pflanzenliste

Baumarten :

Acer campestre	Feld-Ahorn
Malus sylvestris	Holzäpfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Sorbus intermedia	Schweisische Mehlbeere
Euonymus europaeus	Pflaferhütchen
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Salix caprea	Sal-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Ribes alpinum	Alpen-Johannesbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	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 intensivsten 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 Anpflanzgebot 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 Gaubenbreiten darf nicht größer sein als 60% der gesamten Trauflänge des Hauptdaches.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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 Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 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) (§ 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete
WA

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

0,3 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3

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

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze   Baugrenze entfällt

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

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

 Mischverkehrsfäche

 Fußweg

 Parkfläche

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

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

 Poller, Durchfahrt nur mit Sondergenehmigung

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

 Grünflächen

 öffentliche Grünflächen

 private Grünflächen

Zweckbestimmung:

 Hausgärten ohne bauliche Anlagen

 Hausgärten ohne bauliche Anlagen

 Feuchtniederung

 Schutzgrün

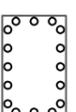
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Wasserflächen

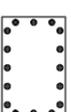
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 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)



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



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)



Anpflanzen von Bäumen



Erhaltung von Bäumen



gesetzlich geschütztes Biotop (nachrichtliche Übernahme)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



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



Sichtdreieck



Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen



Firstrichung der Hauptbaukörper

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SD Satteldach

(§ 9 Abs. 6, § 86 LBAUG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2



Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3



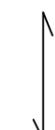
Bemäßung (z.B. 21,0 m)



vorhandene hochbauliche Anlage



künftig entfallende hochbauliche Anlage



Zuordnung



Lärmpegelbereichsgrenze

Baumstandorte der Kartengrundlage (Zu erhaltende Bäume sind als Einzelstandort oder in der Fläche durch entsprechende Planzeichen festgesetzt.)

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

VERFAHRENSVERMERKE zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

<p>1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.01.2015 durch Aushang veröffentlicht worden.</p>	<p>5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p>	
<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.</p>	<p>6. 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.</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>3. Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p>	<p>7. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt.</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>8. 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 im Amtsblatt „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 der Bekanntmachung in Kraft getreten.</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.01.2015 bis zum 26.02.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.01.2015 durch Aushang und im Internet bekanntgemacht worden.</p>	<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>	<p>H. Harbrecht Bürgermeister</p>
<p>Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel)</p>		