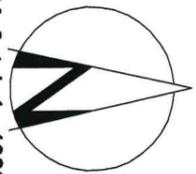


TEIL A: PLANZEICHNUNG



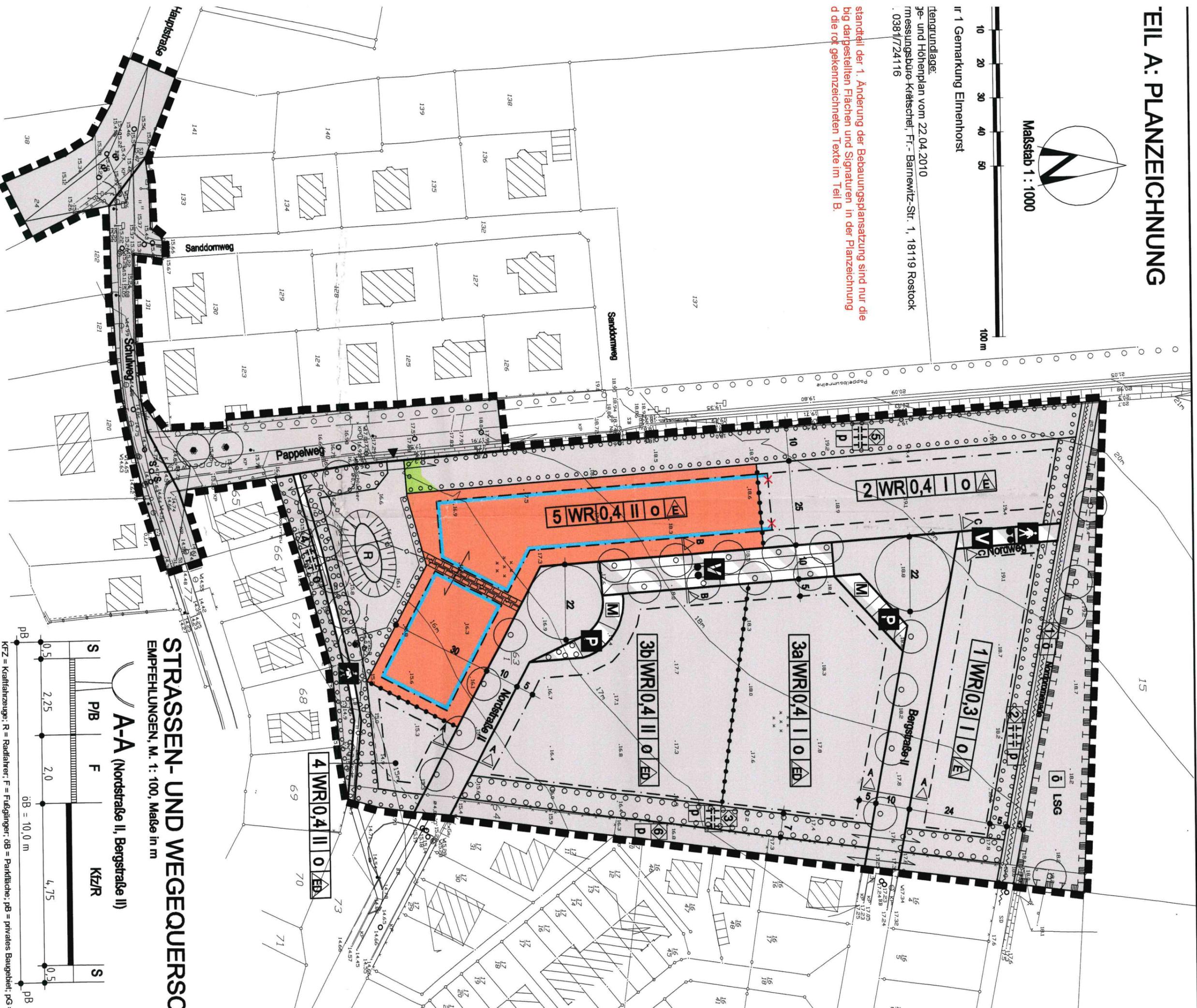
Maßstab 1 : 1000



r 1 Gemarkung Elmenhorst

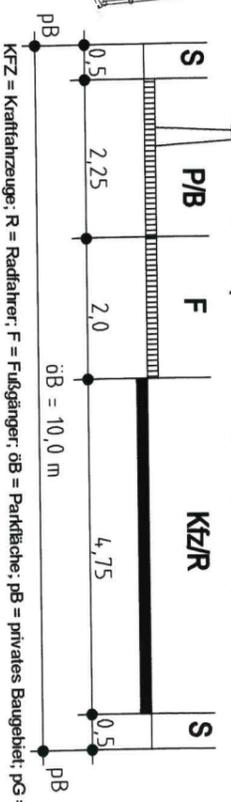
tengrundlage:
 ge- und Höhenplan vom 22.04.2010
 messungsbüro Krättscheff, F.- Barmwitz-Str. 1, 18119 Rostock
 0381/724116

standteil der 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sind nur die
 big dargestellten Flächen und Signaturen in der Planzeichnung
 d die rot gekennzeichneten Texte im Teil B.



STRASSEN- UND WEGEQUERSC EMPFEHLUNGEN, M. 1: 100, Maße in m

A-A (Nordstraße II, Bergstraße II)



KfZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; öB = Parkfläche; pB = privates Baugelände; pG:

~~~~~ Hauptwanderweg  
 ■■■■■ Müllsammelstelle  
 ●●●●● Poller

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABREINIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 1)  
 ■■■■■ Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserabläufe sowie für Ablagerungen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der BauNutzungsverordnung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung  
**I. FESTSETZUNGEN**  
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlage

- zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
- 10.7 Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sind aus durchsickerungsfähigem Material (z.B. fugenreichem Pflaster, Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster) herzustellen.
  - 10.8 Die grünordnerischen Festsetzungen mit Ausnahme der Nr. 10.5 sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu realisieren.
  - 10.9 Pflanzliste

#### Straßenbäume

(Zu verwendende Qualität: Hochstamm, mind. 18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt)

|           |                                      |
|-----------|--------------------------------------|
| Feldahorn | Acer campestre (Empfehlung: Elsrijk) |
| Baumhasel | Corylus colurna                      |
| Apfeldorn | Crataegus lavallei, Carrierei        |
| Mehlbeere | Sorbus aria                          |

#### Schutzgrün, Gehölzstreifen, Pflanzgebotflächen, Feldgehölze

(Zu verwendende Qualitäten: Gehölze 1. u. 2. Ordnung: Heister 2 x verpflanzt, 120-200 cm  
Sträucher: verpflanzt, 60-100 cm)

##### Gehölze 2. Ordnung:

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Roterle   | Alnus glutinosa  |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Pyrus communis   |

##### Sträucher:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Kornelkirsche    | Cornus mas         |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea   |
| Haselnuss        | Corylus avellana   |
| Weißdorn         | Crataegus monogyna |
| Traubenkirsche   | Prunus padus       |
| Schlehe          | Prunus spinosa     |
| Faulbaum         | Rhamnus frangula   |
| Hundsrose        | Rosa canina        |
| Holunder         | Sambucus nigra     |

##### Initialpflanzungen an

|                         |
|-------------------------|
| Roterle                 |
| Salweide                |
| Sumpfschwertlilie       |
| Schilf                  |
| Igelkolben              |
| Breitblättr. Rohrkolben |

##### Wasserflächen

|                     |
|---------------------|
| Alnus glutinosa     |
| Salix caprea        |
| Iris pseudacorus    |
| Phragmites communis |
| Sparganium erectum  |
| Typha latifolia     |

### 11. Leitungsrechte:

- 11.1 Das Leitungsrecht im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig. **§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

### ~~12. Begrenzter Nutzungszeitraum:~~

- ~~12.1 Das Baugebiet Nr. 5 ist zur Errichtung einer Altenpflege-Anlage mit allen dafür erforderlichen Service- und Dienstleistungen innerhalb von 5 Jahren vorgesehen. Bei Nichtrealisierung ist die Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).~~ **§ 9 Abs. 2 BauGB**

### 13. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- 13.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen durch die Baugebiete und Verkehrsanlagen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die zulässige Versiegelung. **§ 9 Abs. 1a und Abs. 4 BauGB**
- 13.2 Als Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind vorgesehen:  
Auf dem Flurstück 39/10, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Dazu wird der vorhandene Garagenkomplex abgerissen. Ca. 40% der 1,4 ha großen Fläche wird naturnah gestaltet und entwickelt. Dazu sind auf einer Gesamtfläche von 2.500 m<sup>2</sup> Gruppen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen. Die Zwischenbereiche sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln. Die Gestaltung soll sich an die in der Gemeindeentwicklungskonzeption dargestellte Maßnahme anlehnen.

### 14. Gestalterische Festsetzungen/Örtliche Bauvorschriften **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- 14.1 In den Baugebieten ist für die Hauptdachfläche der Gebäude Steildach wie folgt festgelegt:  
Baugebiete 1 und 2: Dachneigung von mindestens 35 Grad bis maximal 49 Grad  
Baugebiete 3b und 4: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 35 Grad  
Baugebiete 3a und 5: Dachneigung von mindestens 22 Grad bis maximal 49 Grad.
- 14.2 Blaue und grüne Dachfarben und glänzende Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen sind Flächen zur Solarnutzung.
- 14.3 Garagen sind in Material und Farbe der Außenwände, Form und Material der Dächer den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie in dieser Hinsicht einheitlich zu gestalten.
- 14.4 Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten, Anlagen der Außenwerbung u.dgl.) genutzt werden.
- 14.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen Nr. 14.1 bis 14.4 verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5.000,- € geahndet werden.

#### HINWEIS:

- A Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Mit der Erschließungsplanung ist ein Freiflächenutzungsplan zur Sicherung aller grünordnerischen Festsetzungen der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.