

Teil A - Planzeichnung - BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE ELMENHORST "GUT BROOK"

Teil B - Text



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG	ERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE	VERKEHRSLÄCHEN	GRÜNLÄCHEN - PRIVAT	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	SONSTIGE PLANZEICHEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	Strassenverkehrsflächen	Garten Zweckbestimmung: O: mit Obstbäumen L: Landschaftsflächen Z: Zer- und Nutzgarten	Flächen für die Landwirtschaft	Wasserfläche	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
SO1	Sondergebiete Ferienhausgebiet	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	Strassenbegrenzungslinie	Parkanlage	Wald	Wasserfläche	Stellplätze	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
SO2	Sonstige Sondergebiete Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB	Einfahrt	Spielplatz		Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	Stellplätze	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
MI	Mischgebiete	§ 8 BauNVO					SD	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB					WD	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB					KWD	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB					PD	nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
0	Offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB						nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
WA	Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB						nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
SO1	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB						nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde
SO2	Hauptfahrdichtung	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB						nach § 21, Ges. z. Naturschutz M-V (Feldgehölz) Geschützte Flächen - vorbereitend der Bestätigung durch die Naturschutzbehörde

Verfahren

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Baugesetzbuches vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) BGBI. II 213-1 und § 7 Abs. 3 des Maßnahmenetzes zum BauGB in der Fassung vom 28.01.1993 (BGBl. I S. 622) BGBI. II 213-15 sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBO M-V) vom 26. April 1994 wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.1995 und mit Genehmigung der hiesigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Gut Brook" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- 1.0 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1/1 BauGB)
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 In den sonstigen Sondergebieten "Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Kurlieferungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Löden, Schenken- und Spielvereine,
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 - Wohnungen.
- 1.3 Das Mischgebiet nach § 6 BauNVO südlich der Kreisstraße weist die erforderlichen Stellplätze für die Sondergebiete 1 und 2 aus. (Sicherung durch Baueintragungen)
- 1.4 Großflächentafeln als Fremdenverkehr, sofern größer als 1 qm, sind nicht zulässig.
- 2.0 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)
- 2.1 Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind nur auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie sind durch Büsche, Hecken, Klettergerüste oder Bäume grünerhaft einzubinden.
- 3.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1/23 A + B)
- 3.1 Die im B-Plan gekennzeichneten Einzelbäume und Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
- 3.2 Auf den im Entwurf gekennzeichneten Standorten sind folgende Gehölze zu pflanzen:
 - Einzelbäume:
 - o großkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Alleen aus unterschiedlichen Baumarten: HS 15 bis 20, 4 v wertp. z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior)
 - o mittelkronige Laubbäume als Ergänzung der vorhandenen Alleen: HS 10 bis 20, 4 v, z.B. Spitzahorn (Acer platanoides), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Hainbuche (Cornus betulus), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Winter-Linde (Tilia cordata) von den im Plan dargestellten Baumstandorten kann in alle Richtungen um 5m abgewichen werden.
 - o mittelkronige Laubbäume auf dem Gelände: HS und HEI, 3 x v, z.B. Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Obstbäume
 - o Von den im Plan dargestellten Baumstandorten (Ausnahme: Strassenbäume) kann in alle Richtungen um 5m abgewichen werden.
 - Baumstandorte in Geh- und Fahrtrassen sind vor Überfahren zu sichern und verkehrssicher und vegetationsfähig auszubilden.
 - Hecken:
 - o Die straßenseitige Einfriedung von Ziergärten soll durch geschichtete Hecken (Höhe max. 1,20 m) erfolgen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare) und Buchsbaum (Buxus sempervirens) für Grünstreifen sind zulässig.
 - Strauchpflanzungen:
 - o Die dargestellten flechtigen Pflanzungen sollen aus folgenden standortstimmigen Gehölzen hergestellt werden: 60 x 120,2 x v, z.B. Hundrose (Rosa canina), Blaubrombe (Rubus idaeus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Cornus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Heide (Calluna vulgaris), Wildrose (Rosa rugosa), Holzapfel (Morus nigra), Weiden (Salix sp.), Weidenröschen (Filipendula vulgaris), Kirschenbuche (Cornus mas), Fetthenne (Amaranthus lewisii), Flieder (Syringa vulgaris), Korneisbuche (Cornus mas), Felsenbirne (Amelanchier lueata), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauch- und Katzenminze (Felicifolia).
 - o Die Pflanzungen können im hausnahen Bereich z.B. mit folgenden Straucharten ersetzt werden: Jasmin (Philadelphus coronatus), Flieder (Syringa vulgaris), Korneisbuche (Cornus mas), Fetthenne (Amaranthus lewisii), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauch- und Katzenminze (Felicifolia).
 - o Die im Plan dargestellten flechtigen Gehölzpflanzungen sowie die Strauchpflanzungen sollen nach Beginn der Bauphase jeweils abwechselnd erfolgen.
 - o Die übrigen Pflanzungen sind spätestens im Jahr nach der Bebauung durchzuführen.
 - o Die als Postleichen anzusehenden Strauchflächen sind mit Sträuchern und Bäumen (s.o.) sowie Rosenflächen zu gestalten und extern zu pflegen (2x jährlich). Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - o Der natürliche Ortstand, der z.B. die lineare Pflanzung vorhanden ist, soll verbessert werden. Dazu sind die bestehenden Pflanzungen schrittweise zurückzunehmen und durch eine großflächige Gehölzpflanzung aus standortstimmigen Bäumen und Sträuchern ersetzen zu lassen.
 - o Der Gehölzrand ist buchtenreihig und zum Acker mit einem vorgelagerten Krautbaum (Breite 2-5m) zu legen.
 - o Gehölzbaumstämme
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
- 4.1 Verkehrsflächen mit Materialvorschlagen bzw. gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
 - Intensiv genutzte Plätze und Zufahrten sind mit Granitsteinpflaster oder Wildpflaster, die Stellplätze und großen Terrassen am Gehweg mit einer Kiesdecke zu befestigen.
- 4.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (nach § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 - o Das Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Dachflächenwassers ist mit buchtenreihigen Flußwasserpflanzen naturnah auszubilden und mit Ufergehölzen und Uferstauden (z.B. Carex acutiformis - Sumpf-Sage, Eupatorium purpureum - Wasserdost, Filipendula vulgaris - Weidenröschen, Scirpus lacustris - Teichschilf) zu bepflanzen (Pflanzungsdichte ca. 1:3 bis 1:7).
- 5.0 Höhenlage der baulichen Anlagen
 - o Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Die Anlagen der Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenfacingen Gebäudeseite. Sofern im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
 - o Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßennitte,
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenfacingen Gebäudesite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenfacingen Gebäudesite.
- 6.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)
 - 6.1 Im Sondergebiet 1 muß die Dachdeckung in roten, gelblich-rosen, grauen oder erdbräunlichen Farben, Blech oder als Galvalum erfolgen. Die Fassaden sind in Natursteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk in roten bis gelblichen Farbtönen, Fachwerk und/oder Putz in hellen Farben sowie mit Holzverkleidung in Naturtönen oder farbigen Anstrich herzustellen.
 - 6.2 Im Sondergebiet 2 - Fremdenbeherbergung und Fremdenverkehr - muß die Dachdeckung in roten bis gelblich-rosen, grauen oder erdbräunlichen Farben, Blech oder als Galvalum hergestellt werden. Im Teilbereich SO 2, der an Wa grenzt, ist auch Schiefer-, Kupfer- und Blechdeckung in grauen bzw. grünem Farbton zulässig. Die Fassaden sind in Fachwerk oder roten bis gelbem Ziegelmauerwerk, Putz in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung herzustellen. Untergeschoß-Gebäude (Speisehäuser und Rodenhäuser) können auch in Fachwerk mit Lehmputz herzustellen.
 - 6.3 Eingeschossige Gebäude dürfen die Traufhöhe von 3 m, zweigeschossige von 3,50 m, bezogen auf den unter Punkt 4.0 definierten Bezugspunkt, nicht überschreiten.
 - 6.4 Einfriedungen müssen im Sondergebiet 1 als Knickwand mit Feldsteinbänchen zur Straße ausgeführt werden. Die Befestigung muß zu einem Hälfte aus standortstimmigen Gehölzen zur anderen Hälfte aus Düll- und Bildsteinbänchen (z.B. Flieder, Jasmin, Heckenrosen) bestehen. Die Befestigung ist auf dem Grundstück mit einem Feldsteinsockel bis 1,20 m Höhe oder ein Feldsteinsockel mit deckend gestrichenem Latzenputz oder Metallgitterzaun vorzusehen.
- 7.0 Denkmalschutz
 - 7.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V (GvB. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 23.12.1993, S. 975 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 Verfestigung erfolgt 0 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.
 - 7.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "GUT BROOK"

TOP: Landschaftsarchitekten: BOLA, An der Untertrone 17, 23052 Lübeck, Fon 0451/79882-0, Fax 0451/79882-22
Kontakte: Günter, Dipl.-Ing. Stadtplanung & Architektur, Klotzer Weg 12, 23564 Lübeck, Fon 0451/609197