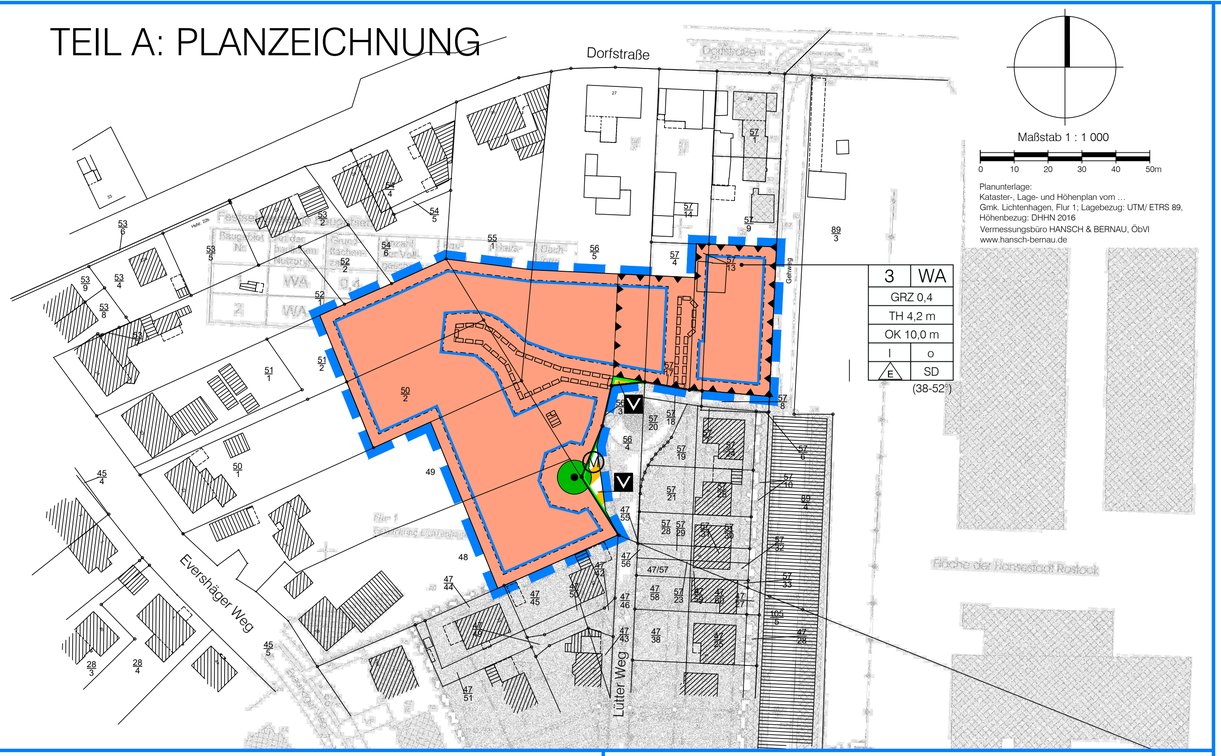
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Wegs in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1) (§§ 1 (3), 4 BauNVO)

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (sh. TF 1.2.1)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)

Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.3)

OK 10,0 m — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

TH 4,2 m — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

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

o — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (sh. TF 2.1)

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
Hier: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

M — Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG M-V) (sh. TF 3.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 4.1, 4.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

SD — Nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig (sh.TF 5.1) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

18.0 — Bemaßung

57/4 — vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen im Plangebiet (1. Änderung) nicht zulässig sind.

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

1.2.1 Abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl unzulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straße ‚Lütter Weg' zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. Innerhalb des Wurzelschutzbereichs des zu erhaltenden Einzelbaums (sh. TF 3.1) sind die vg. Anlagen unzulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Der Wurzelschutzbereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaums ist von Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten und während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu sichern.
Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich allseits 1,50 Meter. (§ 18 NatSchAG M-V)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzten Teilflächen des Baugebietes WA 3 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III gem. Tab. 8 der DIN 4109: 1989-11 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem o.g. Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume
III	61 bis 65	40 dB	35 dB	30 dB

4.2 Innerhalb der für Lärmschutzvorkehrungen festgesetzten Teilflächen des Baugebietes WA 3 sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern zur schallabgewandten (West-)Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Nach Osten ausgerichtete Terrassen und Balkone sind unzulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind im Baugebiet WA 3 nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 38 bis 52° auszubilden. Sie sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

5.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. An öffentlichen Verkehrsflächen / Wegen sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig und müssen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite liegen.

5.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 17.06.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am …….. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West am …….. veröffentlicht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich vom …… bis …… frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung wurde durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow West in der Zeit vom …… bis zum …… nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) PlanSiG öffentlich ausgelegen. Als zusätzliches Informationsangebot waren die Auslegungsunterlagen in diesem Zeitraum im Amt Warnow West während der Dienst- und Öffnungszeiten verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West am …… sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West vom …… veröffentlicht.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom …… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am …… geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. 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 01.09.2020 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) P. Hansch, ÖbVI

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

11. Der Beschluss über den 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, wurde durch Aushang am ……. ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West am …… sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West vom …… veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Landkreis Rostock

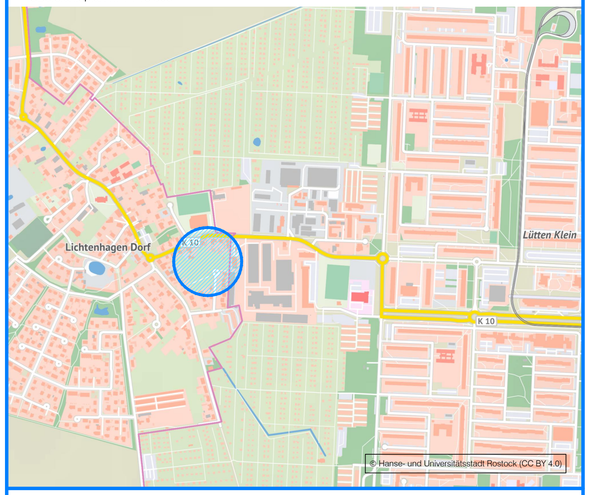
über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18

für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen

ENTWURF — Bearbeitungsstand: 20.04.2021

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Elmenhorst, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn — Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürgergemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung — Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Dipl.-Ing. Ute Hoffmann, Dipl.-Ing. Wilfried Millahn