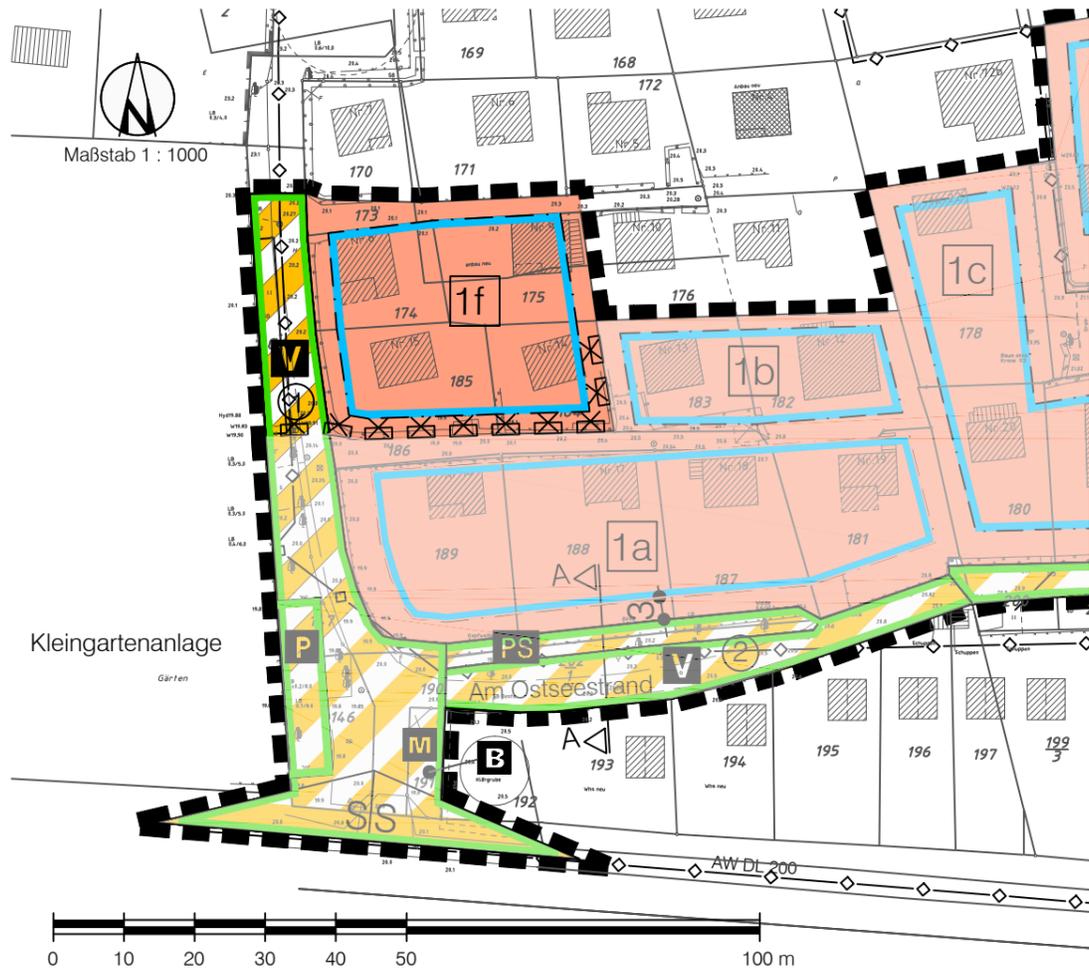


# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST - LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL 1: PLANZEICHNUNG

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den stark farbig angelegten Bereich.



Flurstücke 173, 174, 175, 184 und 185, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte, Landkreises Rostock, Gemarkung 132294 / Elmenhorst, Flur 4

Tabelle: Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Baugebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Hausform	Dachform	maximale Gebäudehöhe über OK Verkehrsfläche in m
1f	WR	0,4	I	o	E	SD	7,5

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Festsetzungen für die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplanes sind weiterhin gültig. Es werden hier nur die Festsetzungen für den Änderungsbereich dargestellt und genannt.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057).

### I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Planzeichen	Erläuterung /Rechtsgrundlage
WR	Reine Wohngebiete, (§3 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: I
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD	Satteldach
(blau gestrichelte Linie)	Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
(gelb gestrichelte Linie)	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, privat mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsbetriebe und Anlieger
(grüne gestrichelte Linie)	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
V	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

### SONSTIGE PLANZEICHEN

(dick schwarze gestrichelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
(gestrichelte Linie mit Kreuzen)	entfallene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

(gestrichelte Linie)	vorhandene Flurstücksgrenze
175	Flurstücksbezeichnung, hier: 175
(schraffierte Fläche)	vorhandene hochbauliche Anlage
1f	Nummer des Baugebietes, hier: Nr. 1f
1	Nummer der Verkehrsfläche, hier: Nr. 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 20.1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich, o.M.



Luftbild: Quelle GAJA-MV

## Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN

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

## 1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1

Wohngebiet „Am Ostseestrand“  
in Elmenhorst

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST - LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst

Blatt 2 von 3

## TEIL B: TEXT

Die textlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, in Kraft seit dem 16.04.2015, gelten fort.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden außerdem die farbig (blau) gedruckten Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen wirksam.

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 In den Baugebieten 1a-e und 2 darf die Traufhöhe maximal 4,5 m, die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer 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.
- 1.8 Im Baugebiet Nr. 1f beträgt die Mindestgrundstücksfläche für die Errichtung eines Einfamilienhauses 500 m<sup>2</sup>.
- 1.9 Im Baugebiet Nr. 1f darf die Traufhöhe maximal 3,5 m und die Firsthöhe der Sattel- oder Krüppelwalmdächer maximal 7,5 m betragen. Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückzufahrt. § 16 Abs. 2 (4), § 18 Abs. 1 BauNVO

#### 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 freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke): § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

- 4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhalten 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 Einsatzfahrzeugen benutzt werden können.
- 5.2 Für die Baugebiete 1a, 1b, 1c, 1d, 1e und 1f sind an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Stelle 12 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 Einsatzfahrzeuge 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 aller Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge 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 Werktagen 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.

- D Für das Baugebiet 1f gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015. Für alle übrigen Baugebiete ist die LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 anzuwenden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 20.1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich, o.M.



Luftbild: Quelle GAJA-MV

## Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

### GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN

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

## 1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1

Wohngebiet „Am Ostseestrand“  
in Elmenhorst

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Elmenhorst,

H. Harbrecht  
Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST - LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen "Am Ostseestrand", wurde von der Gemeindevertretung am 13.10.2016 gefasst und durch Aushang von 02.11.2016 bis 17.11.2016 bekannt gemacht.
  2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG beteiligt worden.
  3. Die Gemeindevertretung hat am 28.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen mit Begründung hat in der Zeit vom 09.11.2017 bis zum 11.12.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit abgegeben oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen nicht berücksichtigt werden müssen, durch Aushang vom 18.10.2017 bis zum 02.11.2017 bekannt gemacht worden.
  5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger Belange sind mit Schreiben vom 23.01.2017 und vom 17.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  7. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen, bestehend aus 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.
  8. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Elmenhorst, (Siegel) H. Harbrecht  
Bürgermeister
9. Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20.1 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 durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 (3, 4) BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des letzten Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Elmenhorst, (Siegel) H. Harbrecht  
Bürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 20.1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich, o.M.



Luftbild: Quelle GAJA-MV

### Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

## GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN

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

### 1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 20.1

Wohngebiet „Am Ostseestrand“  
in Elmenhorst

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Elmenhorst,

H. Harbrecht  
Bürgermeister