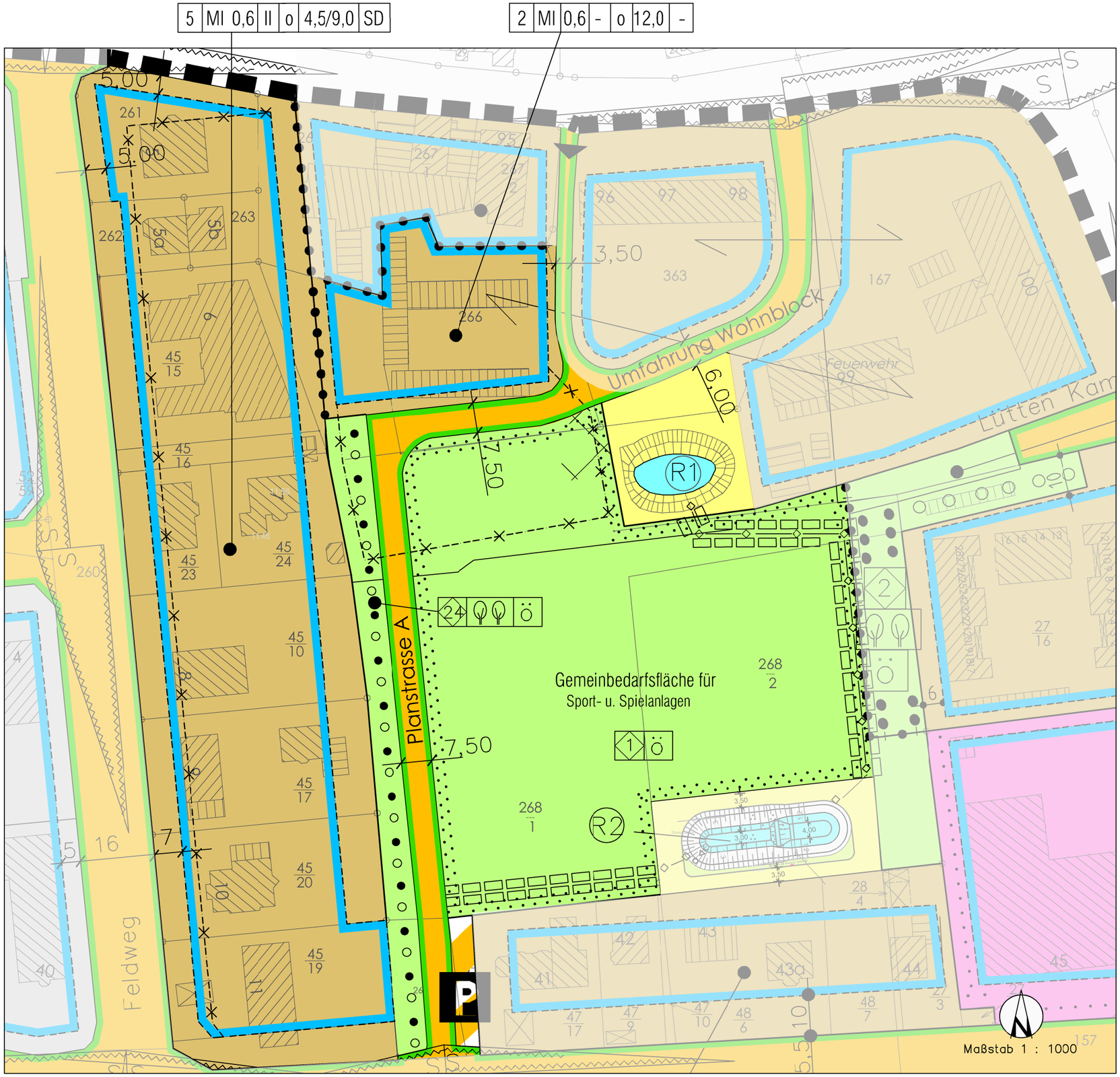

Flur 4, Gemarkung Elmenhorst, Flurstücke: diverse

TEIL A: PLANZEICHNUNG, AUSSCHNITT

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die stark farbig angelegten Bereiche.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom .....2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst

Kartengrundlage: Flurkarte vom 10.03.2009
Kataster- und Vermessungsamt
Landkreis Bad Doberan/Rostock

ergänzt durch: Elmenhorst-Teilplan, XXIII/=NP 2100
Bodenneuordnungsverfahren, Amt für Landwirtschaft
M. 1: 2.000, 14.12.2010

Lagepläne von Betrieben:
Stadtbäckerei, IMTECH, Versogungsbetrieben, Straßenbauamt Güstrow

Festsetzungen je Baugebiet:

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl	Anzahl der Voll-geschosse	Bau-weise	Traufhöhe bzw. OK Gebäude	Dach-form

Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich der 2. Änderung, o.M.

Luftbild: Quelle GAJA-MV

GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1

Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“
in Elmenhorst

die Baugebiete 2 und 5, die Grünfläche Nr. 1
und eine Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Blatt 1 von 4

Satzungsbeschluss am:

in Kraft seit:

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

H. Harbrecht
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Festetzungen 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
	Mischgebiete MI	(§ 6 BauNVO)

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

0,6	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
9,0	Höhe baulicher Anlagen / Trauf- bzw. Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m (Bei Angabe von 2 Werten ist der 1. Wert die maximale Traufhöhe in m)

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

o	Offene Bauweise
SD	Satteldach
	Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport und Spielanlagen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P öffentlicher Parkplatz

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

Grünflächen

Ö öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Feldhecke/ Gehölzstreifen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässer

Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Streuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

S Sichtdreieck

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

10 Nummer des Baugebietes, hier: Nr. 10

17 Nummer der Grünfläche, hier: Nr. 17

1 Nummer der Verkehrsfläche, hier: Nr. 1

vorhandene Flurstücksgrenze

55/24 Flurstücksbezeichnung, hier 55/24

20 Bemaßung (z.B. 20,0 m)

vorhandene hochbauliche Anlage

künftig entfallende Baugrenze

Zuordnung

Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich der 2. Änderung o.M.

Luftbild: Quelle GAJA-MV

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

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANS Nr. 1
Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“
in Elmenhorst

die Baugebiete 2 und 5, die Grünfläche Nr. 1 und eine Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Blatt 2 von 4

Satzungsbeschluss am:

in Kraft seit:

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

H. Harbrecht
Bürgermeister

TEIL B: TEXT

Die Festetzungen für die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplanes sind weiterhin gültig.
Es werden hier nur die den Änderungsbereich betreffenden Festsetzungen genannt. Die Nummerierung entspricht der rechtsgültigen Fassung des B-Planes. Im Verfahren der 2. Änderung getroffene Festsetzungen sind farbig (blau) dargestellt.

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 u. 11 BauNVO

1.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung sind Ferienwohnungen unzulässig.

1.3 In Mischgebieten sind folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten. (i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

1.6 Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. der Oberkante der Gebäude ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt.
(i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

1.7 Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Befestigte Flächen, die mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Ökopflaster hergestellt sind (Mindestspeicherkapazität 20 l/m² bzw. offener Fugenanteil von mind. 30%) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt.

2. Nebenanlagen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.1 Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und paralleler Baugrenze.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

4.1 Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

5. Grünordnung: **§ 1a; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b; § 9 Abs. 1a BauGB**

5.1 Private Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Eiche, Birke, Rot-Erle, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Salweide.
Die übrigen, nicht baulich genutzten Baugebietsflächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen: je 400 m² ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

5.2 In Gewerbe- und Mischgebieten ist entlang der nicht angebauten Grenzen eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Arten, Gehölze wie Festsetzung Nr. 5.1, anzulegen. Nadelbäume, mit Ausnahme von Kiefern, sind unzulässig.

5.3 Auf Stellplatzflächen ist für 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum (Winterlinde, Stieleiche, 1 Art je Stellplatzanlage) in einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.

5.8 Auf öffentlichen Grünflächen sind Fuß,- Rad- und Reitwege in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

5.14 Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 24 ist eine geschlossene Bepflanzung aus Sträuchern anzulegen. Vorhandene heimische Gehölze sind einzubeziehen und zu erhalten. Je 2 m^2 Fläche ist mindestens ein 2x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Salweide.

5.15 Grundstückszufahrten sind in der Grünfläche Nr. 24 unzulässig.

8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen:
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 12 bis 49 Grad zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Grundstückseinfriedung mit einer maximalen Höhe - wie sie im Baugebiet für bauliche Anlagen festgesetzt ist - zulässig. Für Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.

HINWEISE:

A Der Grünordnungsplan zur Erstfassung der B-Plan-Satzung, wirksam seit 06.08.1993 wird hiermit aufgehoben.

B Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutz-behörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder 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.

C Das Planzeichen BD kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

D Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, das die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

E Gemäß § 18 (1) NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von 1 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stämmlinge in der vorgenannten Höhe. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen vom Verbot der Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zulassen. Diese Ausnahmeentscheidungen sind mit einer Verpflichtung zum Ausgleich verbunden.
Der Ausgleich der Ersatzverpflichtung richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang bis zu 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume mit einem Stammumfang bis zu 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume mit einem Stammumfang über 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich der 2. Änderung, o.M.

Luftbild: Quelle GAJA-MV

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

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANS Nr. 1
Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“
in Elmenhorst

die Baugebiete 2 und 5, die Grünfläche Nr. 1 und eine Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Blatt 3 von 4

Satzungsbeschluss am:

in Kraft seit:

Elmenhorst/Lichtenhagen,
(Siegel)
H. Harbrecht
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen "Steinbecker Eck", wurde von der Gemeindevertretung am 13.10.2016 gefasst. Der Beschluss über die Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am 15.12.2016 gefasst. Beide Beschlüsse wurden durch Aushang vom 26.01.2017 bis zum 08.02.2017 bekannt gemacht.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPlG beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2018 den Entwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der Planzeichnung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2018 bis zum 11.06.2018 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 unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang vom 19.04.2018 bis zum 02.05.2018 bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Äußerungen der Öffentlichkeit am .....2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .....2018. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .....2018 gebilligt.

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen "Steinbecker Eck",, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, H. Harbrecht
Bürgermeister
(Siegel)

9. 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 durch Aushang von .....2018 bis zum ....2018 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 Ablauf des letzten der Bekanntmachungstages in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, H. Harbrecht
Bürgermeister
(Siegel)

Anlage 2 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich der 2. Änderung, o.M.

Luftbild: Quelle GAJA-MV

GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

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

2. Änderung des BEBAUUNGSPLANS Nr. 1

Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“
in Elmenhorst

die Baugebiete 2 und 5, die Grünfläche Nr. 1
und eine Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Blatt 4 von 4

Satzungsbeschluss am:

in Kraft seit:

Elmenhorst/Lichtenhagen, H. Harbrecht
(Siegel) Bürgermeister