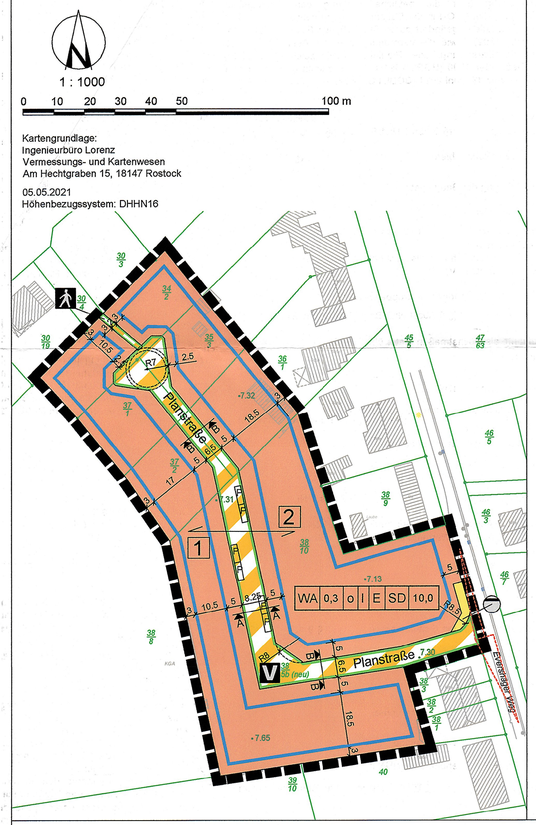
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
über den Bebauungsplan Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg*

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom 09.02.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 *Wohngebiet Evershäger Weg*, die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/10 Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1 — Nummerierung der Baugebiete

Zuordnungspfeil

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)
E Einzelhaus
SD Satteldach, inkl. Sonderform Krüppelwalmdach

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
OK Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung:
V verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Fläche für Abwasserpumpwerk und das Aufstellen von Fahrzeugen während der Wartungsarbeiten (10 m x 3 m)

Abwasserpumpwerk

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

37/1 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

vorhandene hochbauliche Anlage

*7.65 — vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN2016

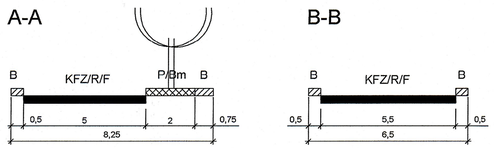
Sichtdreiecke

P — Parkbucht für Besucherverkehr

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	Dachform	OK

Empfohlene Straßenquerschnitte:



B: Bankett KFZ: Kraftfahrzeuge R: Radfahrer
F: Fußgänger P: öffentliche Parkfläche Bm: Straßenbaum

TEIL B: Text

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB)

2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.

2.2 Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 500 m².

4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

4.1 Im *Allgemeinen Wohngebiet WA* sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers (nach KOSTRA) zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.

4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

5.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.

5.3 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

6.1 Innerhalb der Baufläche ist je Baugrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:
- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

Pflanzenliste

Großkronige Bäume		Kleinkronige Bäume	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke	Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Carpinus betula	Hainbuche	Malus sylvestris	Holz-Apfel
Corylus columa	Baum-Hasel	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Quercus robur	Stiel-Eiche		
Salix alba	Silber-Weide		
Sorbus aucuparia	Eberesche		

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

7.1 Dachform und -neigung
Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

7.2 Brandschutz
Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher" Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

7.3 Einfriedungen
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

7.4 Abfallbehälter
Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

7.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer
- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.
- Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
- Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2022 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie durch Einstellung im Internet unter www.amt-warnow-west.de in der Rubrik Bauleitplanung der Gemeinden öffentlich ausgelegen. 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 vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
6. 6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.02.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.2023 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.02.2023 gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 10.02.2023 (Siegel) Uwe Barten Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 03.03.2023 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 03.03.2023 Anne Lorenz ö.b.V.

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

Elmenhorst/Lichtenhagen, 10.02.2023 (Siegel) Uwe Barten Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen 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 vom 30.05.2023 bis zum 14.06.2023 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 14.06.2023 in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 22.06.2023 (Siegel) Uwe Barten Bürgermeister

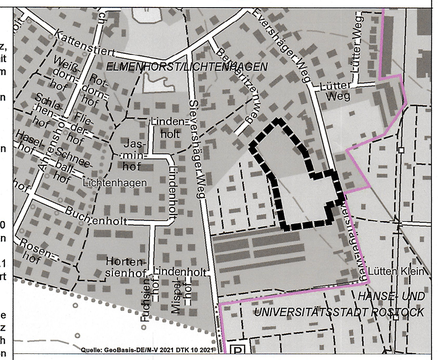
HINWEISE

A Plangrundlage
Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 05.05.2021. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89–UTM33 erstellt.

B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe textl. Festsetzung 4.1)
1. Ermittlung maximal versiegelter Fläche:
Grundstücksgröße in m² * GRZ * 1,5 * 0,0001 = ... ha
2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge:
Ergebnis aus 1. * 120 l/s ha = ... l/s
3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens:
Ergebnis aus 2. * 0,5 * 900 s * 0,001 = ... m³

C vorbeugender Gewässerschutz
Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.
Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

D Bodendenkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Wohngebiet Evershäger Weg

die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/10, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, begrenzt durch den Evershäger Weg im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, Kleingartenanlage im Westen sowie den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.9 *Wohngebiet Berberitzenweg* im Norden

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Satzungsbeschluss am 09.02.2023
in Kraft seit 15.06.2023

Elmenhorst/Lichtenhagen, 22.06.2023 (Siegel) Uwe Barten Bürgermeister