

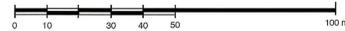
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/ LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2, WOHNGEBIET „GAUSWISCH“ in Elmenhorst

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 27.09.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, Wohngebiet „Gauswisch“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG, AUSSCHNITT DER ÄNDERUNGSBEREICHE



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, Flur 4, Elmenhorst vom 26.09.1996, M. 1:1.000 Vermessungs- und Ingenieurbüro Gollnik Bliestower Damm 10a, 18059 Rostock



TEIL B: TEXT, TEIL 1

Die Festsetzungen für die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplanes sind weiterhin gültig.

- Textliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage
- Art der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Grundstückflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- entfällt
 - Nebenanlagen und Garagen sind nur im Abstand von mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen:** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m².
- Örtliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
- Für Wohngebäude sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 35 - 50 Grad festgesetzt.
 - Einfriedigungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedigungen erreichen. Die Einfriedigungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
 - Bedachungen von Gebäuden mit Satteldächern oder Krüppelwalmdächern sind aus nichtglasierten Tonziegeln oder -Betondachsteinen herzustellen. Für die Bedachendeckung sind nur Farbtonne von rot bis braun zulässig. Nebenanlagen und Garagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden.
 - Für Außenwandflächen sind glatte Putze und/oder Sichtmauerwerk aus normalformatigen Steinen zugelassen.
 - Dachaufbauten dürfen eine maximale Einzellänge von 4,0 m nicht überschreiten. Die Summe aller Gaubengängen darf nicht größer sein als 50 % der gesamten Traufhöhe des Hauptdaches.
- Höchstzulässige Wohnungsanzahl:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernde Nutzung nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenebene zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,5 m.
- Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Die Wege C, E und F sind als Zufahrt für Anlieger und Leitungsführungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe zulässig.
 - Je Hauptwohnung sind zwei PKW-Stellplätze, je Einliegerwohnung ist ein weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
 - Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so herzurichten, daß Rettungs- und Sonderfahrzeuge ungehindert fahren können.
- Leitungsrechte:** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsbetriebe umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Baumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Öffentliche Parkflächen und Fußwege sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.
 - Die Versorgungsfläche am Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen und die Einfriedigung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Ausgenommen ist der Bereich der Einfahrt.
 - Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, -gräben, -mulden) auf den Grundstücken zu versickern.
 - Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Erdbecken anzulegen. Es ist eine naturnahe Gestaltung (Böschungneigung 1 : 3 bis 1 : 5, Initialpflanzung, unregelmäßige Ausformung) mit Tief- und Flachwasserzonen vorzusehen.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Wiese anzulegen.
 - Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Wiese anzulegen. Der vorhandene Baumbestand und das Soll sind zu erhalten. Die Errichtung von Nebenanlagen und sonstigen Bauwerken wie Lauben oder Garagen ist innerhalb dieser Flächen untersagt. Die Anlage von befestigten Wegen ist nicht gestattet.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in der Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe in jeweils 3 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen.
 - Entlang der Planstraßen A und C sind Baumreihen mit einem Abstand von im Mittel 17 m - ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten sowie Parktaschen - mit Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia oder Acer campestre in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 4 x verpflanzter Baumqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 9 m² groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtsschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind zu begrünen, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grundstückszufahrten genutzt werden.
 - Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot für privates Schutzgrün belegt sind, ist nach der Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen eine geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen folgender Qualitäten anzulegen:
Bäume I. Ordnung: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm, 10-20%
Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm, 30-40%
Sträucher: verpflanz, 3-5 Triebe, 100-150, 30-40%
Je 100 m² sind ein Baum I. Ordnung, 5 Bäume II. Ordnung sowie 40 Sträucher vorzusehen. Die Gehölze sind artgemäß zu verankern und mit geeigneten Schutzvorkehrungen zu versehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:
Acer pseudoplatanus Salix aurita Salix caprea Tilia cordata
Viburnum opulus Corylus avellana Sambucus nigra Sorbus aucuparia
Acer campestre Betula pendula Alnus glutinosa Crataegus monogyna
Fraxinus excelsior Malus sylvestris Ilex aquifolium Rosa canina
Quercus robur Prunus avium Prunus spinosa
 - Die als Spielplatz festgesetzte Grünfläche ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Stein oder Sand zu gestalten. Wege und Plätze innerhalb dieses Gebietes sind durchsickerungsfähig auszubauen, so dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird. 25 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten, nicht giftigen bzw. nicht giftige Beeren tragenden Gehölzen zu bepflanzen. Zu verwendende Qualitäten:
Bäume: Heister, 2 x verpflanz, 150-200 cm
Sträucher: verpflanz, 3-5 Triebe, 100-150 cm
Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²
 - Carportanlagen, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudewände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu verwenden. Pflanzarten: Clematis vitalba, Hedera helix, Hydrangea petiolaris, Loniceria henryi, Parthenocissus tricuspidata Veitchii, Polygonum auerbuli.
 - Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum (Acer campestre, Fraxinus excelsior, Sorbus intermedia, Tilia cordata) zu pflanzen und mit Sträuchern zu unterpflanzen.
 - Auf den Flächen, die mit einem Pflanzgebot für öffentliches Schutzgrün belegt sind, sind Gehölzgruppen - jeweils bestehend aus mindestens 15 heimischen, standortgerechten Gehölzen - zu pflanzen. Je Gehölz ist eine Fläche von 2 m², je 100 m² ist mindestens eine Gehölzgruppe vorzusehen. Zwischen den Gehölzbeständen ist eine Wiese anzulegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Festsetzungen der Ursprungsplanung für die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplanes sind weiterhin gültig.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) sowie Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1930 - PlanZ/90) vom 15. Dezember 1930 (RGBl. 1931 I S. 95), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete WA	§ 4 BauNVO
-----------	---------------------------	------------

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

0,3	Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse

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

O	Offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig

SD

SD	Satteldach
—	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 und BauGB

—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

—	Zweckbestimmung:
▲	Fußgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche
—	Hauptwanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
----------	---

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

—	Grünflächen
□	öffentliche Grünflächen
□	private Grünflächen
V	Verkehrsr Grün

Zweckbestimmung:

□	Parkanlage
□	Dauerkleingärten
□	Spielplatz
□	Extensive Wiese
□	Schutzgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

—	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
----------	---

—	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
----------	--

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

○ ○ ○ ○	auf schmalen Flächen
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

●	Erhaltung von Bäumen
----------	----------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
----------	--

M	Zweckbestimmung: Müllammelstelle
—	mit Gelb-, Fahr- und Leitungsgerechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

△	Sichtdreieck
----------	--------------

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
----------	--

—	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V
—	Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen
—	Firstrichtungen

—	II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
—	Wasserflächen
—	Regenrückhaltebecken / Löschwasserentnahmestelle

—	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
—	oberirdisch (künftig entfallend)
—	unterirdisch, hier Regenwasserkanal, Durchmesser 600 mm
—	unterirdisch (künftig entfallend)
—	vorhandene Höhe nach HN
3	Nummer des Baufeldes
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	künftig entfallende Flurstücksgrenze
—	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
—	Flurstücksbezeichnung
—	Bemäzung (z.B. 10,0 m)
—	vorhandene hochbauliche Anlage
—	Höhenlinie, voller Meter, mit Höhenangabe in m, z.B. 17,0
—	Höhenlinie, halber Meter, mit Höhenangabe in m, z.B. 16,5
—	Schnittführung

—	IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
—	Grenze und Nummer des gesetzlich geschützten Biotops, hier: Biotop-Nr. DBR05146

Ursprungsplanung 1998:	Baufeldplanung:	APM - Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock Planungsbüro für Flächenordnung, Bepflanzungen und Baumanagement Rosa-Luxemburg-Str. 15, 18055 Rostock
	Gründungsplanung:	Arbeitsgemeinschaft Ernst und Frank Springer, Freie Landschaftsarchitekten Dannewerker Straße 33, 24868 Busdorf und APM

HINWEISE:

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28. 12. 1993, S. 975ff.) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. 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 zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
- Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 Bodenaushubs nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27. 09. 1994 (BGBl. I S. 2705, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 12. 09. 1996 (BGBl. I S. 1354)) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.
- Gemäß § 18 (1) NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von 1m, 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 Ausnahmen sind mit der Pflicht zum Ausgleich verbunden. Der Ausgleich der Ersatzverpflichtung richtet sich nach dem Baumschutzkompensationsloss. Demnach sind 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist seit dem 28.04.1998 in Kraft. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, eine Teilfläche des Baugebietes Nr. 6 betreffend, wurde von der Gemeindevertretung am 30.08.2016 gefasst und durch Aushang vom 06.07.2016 bis zum 21.07.2016 bekannt gemacht.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 13.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen mit Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2016 - 23.01.2017, vom 30.03.2017 - 02.05.2017, vom 21.07. - 21.08.2017 und vom 04.05. - 04.06.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist vom 30.11. - 15.12.2016, vom 08.03.2017 - 23.03.2017, vom 28.06. - 13.07.2017 und vom 12.04. - 27.04.2018 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 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger sonstiger Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2016, 27.03.2017, 19.07.2017 und 02.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2018 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.

Die Satzung ist mit Ablauf des letzten der Bekanntmachungstage in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 11.12.2018

 H. Harbrecht
 Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, 12.02.2019

 H. Harbrecht
 Bürgermeister



Lufbild: Quelle GAJA-MV

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

1. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 2 Wohngebiet „Gauswisch“ in Elmenhorst

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss am: 27.09.2018
 in Kraft seit: 28.12.2018

Elmenhorst/Lichtenhagen, 11.12.2018

 H. Harbrecht
 Bürgermeister