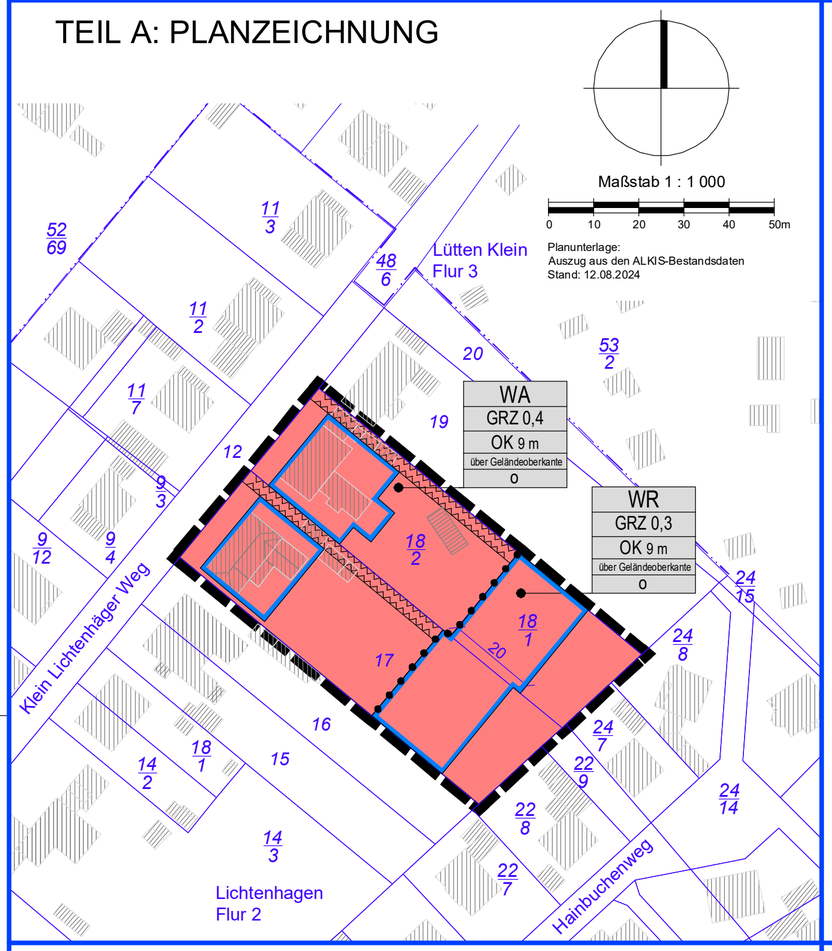
GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24
Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg*, die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2, Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen betreffend, 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 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
OK 9 m	Oberkante, als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Planzeichen ohne Normcharakter		
17	Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	
	Gebäude	

VERFAHRENSVERMERKE (Fortsetzung)

9. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg 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 ..... bis ..... 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 ..... in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange
stellv. Bürgermeisterin

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 19.06.2025 bis zum 19.07.2025)

im Internet veröffentlicht vom 19.06.2025 bis .....

öffentlich ausgelegen vom 19.06.2025 bis .....

Amt Warnow-West, Stempel Unterschrift

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **(RECHTSGRUNDLAGE)**

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

1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Ferienwohnungen im Sinne von §13aBauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt am Klein Lichtenhäger Weg.

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

2.1 Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 30 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus).

2.2 Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.

2.3 Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke in der zweiten Reihe.

3. Niederschlagswasser **(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**

3.1 Im *Reinen Wohngebiet WR* sind auf den jeweiligen Grundstücken Regenwasser-sammeleinrichtungen in einem Umfang von mindestens 3 m³ zu errichten. Ein Anschluss an das Abwassernetz ist nicht zulässig.

3.2 Im *Reinen Wohngebiet WR* sind eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports mit extensiv begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

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

4.1 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.

4.2 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 17.06.2025 sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gegeben.

3. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2025 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung waren in der Zeit vom ..... bis zum ..... entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene sowie unter https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung einsehbar. Außerdem haben die Unterlagen auch während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom ..... bis zum ..... ortsüblich durch Aushang sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.

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

7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange
stellv. Bürgermeisterin

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange
stellv. Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West / Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 24

Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg
die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2,
Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen umfassend

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

ENTWURF

Bearbeitungsstand: April 2025

Übersichtsplan M 1 : 20 000

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange
stellv. Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKMV S 39-14-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 44 • kk.@bsd-rostock.de
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung bsd Reinhard Böhm Ute Hoffmann Katrin B. Kühn Wilfried Millahn