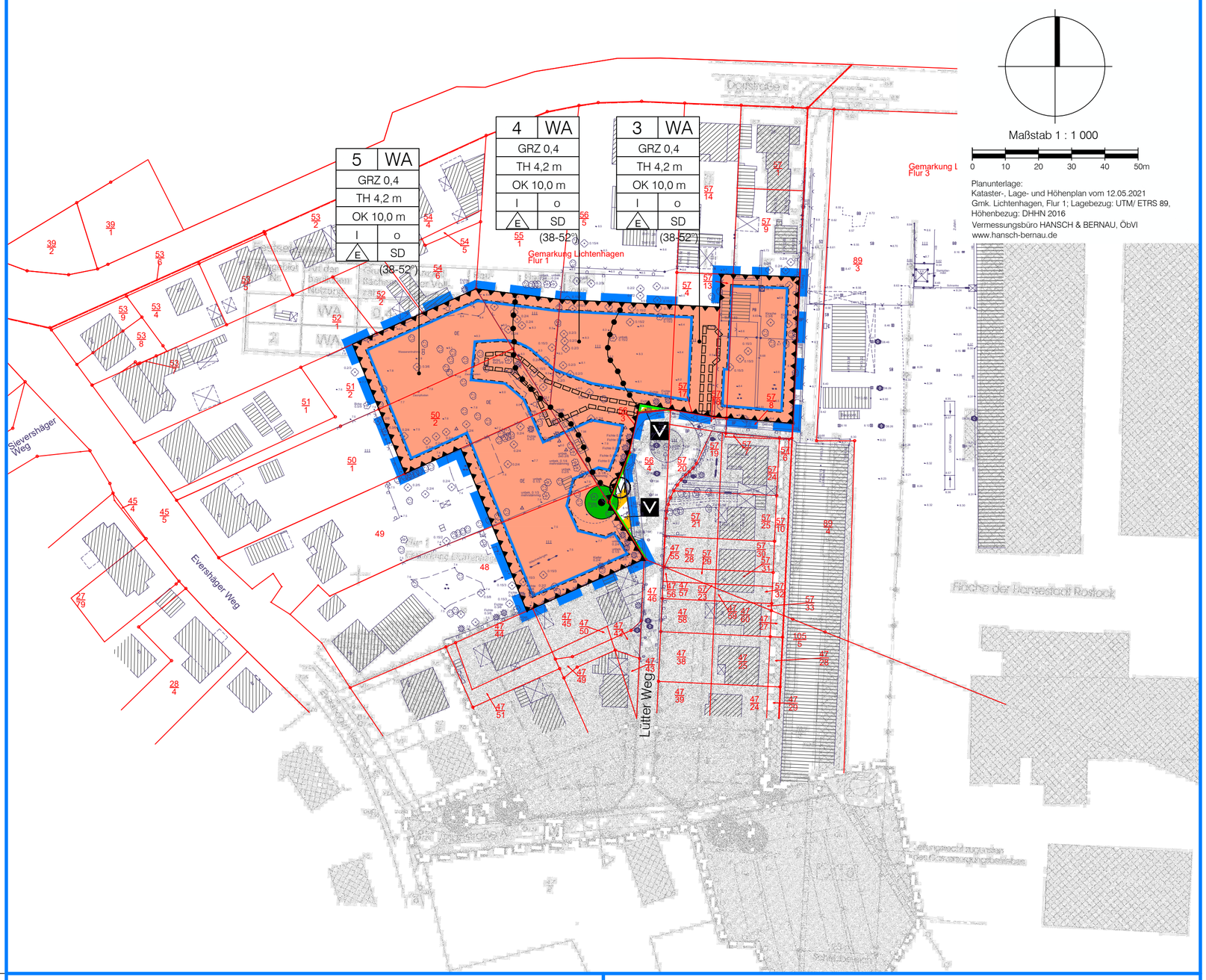
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G v. 10.092021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Wegs in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 17.06.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am 17.12.2021. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West am 17.12.2021 veröffentlicht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die Öffentlichkeit konnte sich vom 09.06.2021 bis 09.09.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit der Begründung wurde durch Veröffentlichung auf der Homepage des Amtes Warnow West in der Zeit vom 17.01.2022 bis zum 19.02.2022 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) PlanSiG öffentlich ausgelegt. Als zusätzliches Informationsangebot waren die Auslegungsunterlagen in diesem Zeitraum im Amt Warnow West während der Dienst- und Öffnungszeiten verfügbar. 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 am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Warnow-West veröffentlicht.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
7. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher hat der Entwurf der Planänderung mit der Begründung in der Zeit vom 04.05.2022 bis zum 18.05.2022 nach § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln am 12.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Die von der Änderung des Planentwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der 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 01.09.2020 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, (Siegel) P. Hansch, ÖbVI

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde durch Aushang am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West am ..... sowie im Amtlichen Bekanntmachungsblatt vom ..... veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 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) Uwe Barten, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1)	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl (sh. TF 1.2.1)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)	
Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.3)		
OK 10,0 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
TH 4,2 m	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze (sh. TF 2.1)	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie	
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich Hier: Verkehrsberuhigter Bereich	
Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
M	Mülltonnen-Bereitstellungsplatz im Straßenseitenraum (Benutzung am Abholtag)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG M-V) (sh. TF 3.1)	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 4.1, 4.2, 4.3)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Abgrenzung lärmschutzbedingter Nutzungsbeschränkungen von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
SD	Nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig (sh.TF 6.1)	(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
18.0	Bemaßung	
57/4	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	

TEIL B: TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)

1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen im Plangebiet (1. Änderung) nicht zulässig sind.

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)

1.2.1 Abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl unzulässig.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1 Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.

1.3.2 Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)

2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straße ‚Lütter Weg' zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. Innerhalb des Wurzelschutzbereichs des zu erhaltenden Einzelbaums (sh. TF 3.1) sind die vg. Anlagen unzulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

3. Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Der Wurzelschutzbereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaums ist von Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten und während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu sichern.
Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich allseits 1,50 Meter. (§ 18 NatSchAG M-V)

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 aufschiebende Zulässigkeitsbedingung: (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)
Die gem. Teil A und TF 1.1 vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind erst mit der Errichtung einer Lärmschutzwand (l=80 m, h=6 m) an der westlichen Grenze des Flurstücks Flst. 89/4(Gmk. Lütten Klein, Fl. 3) zulässig (Hinweis A).

4.2 Im Baugebiet WA 3 sind Wohn- und Schlafräume im 1. Obergeschoss unzulässig; im Erdgeschoss sind Wohn- und Schlafräumen nur mit nach Westen orientierten Fenstern zulässig (schallabgewandte Seite). Ausnahmen können für das Erdgeschoss zugelassen werden, wenn die Räume mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden, so dass die Fenster für Lüftungszwecke nicht erforderlich sind.

4.3 In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind Wohn- und Schlafräumen nur mit nach Westen orientierten Fenstern zulässig (schallabgewandte Seite). Ausnahmen können für das Erdgeschoss zugelassen werden, wenn die Räume mit aktiven schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden, so dass die Fenster für Lüftungszwecke nicht erforderlich sind.

5. Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs.1 Nr. 16 c BauGB)

5.1 Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen ist die Einleitmenge in das öffentliche Kanalnetz zu begrenzen. Dazu sind auf den privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung und Anlagen mit einem Speichervolumen von mind. 4,9 m³ je Baugrundstück vorzuhalten. (Die Vorhaltung des vg. Speichervolumens sowie ggf. weitere Maßnahmen zur Erhöhung des Speichervolumens im Bodenkörper oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LBauO M-V)

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind im Baugebiet WA 3 nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachflächen von 38 bis 52° auszubilden. Sie sind mit nicht glänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen einzudecken.

6.2 Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. An öffentlichen Verkehrsflächen / Wegen sind Einfriedungen nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern oder Hecken zulässig und müssen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite liegen.

6.3 Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

HINWEISE:

A Die Errichtung der Lärmschutzwand (TF 4.1) ist durch vertragliche Vereinbarung vom ..... zwischen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der sico - projekt Entwicklungsgesellschaft mbH gesichert.

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Landkreis Rostock

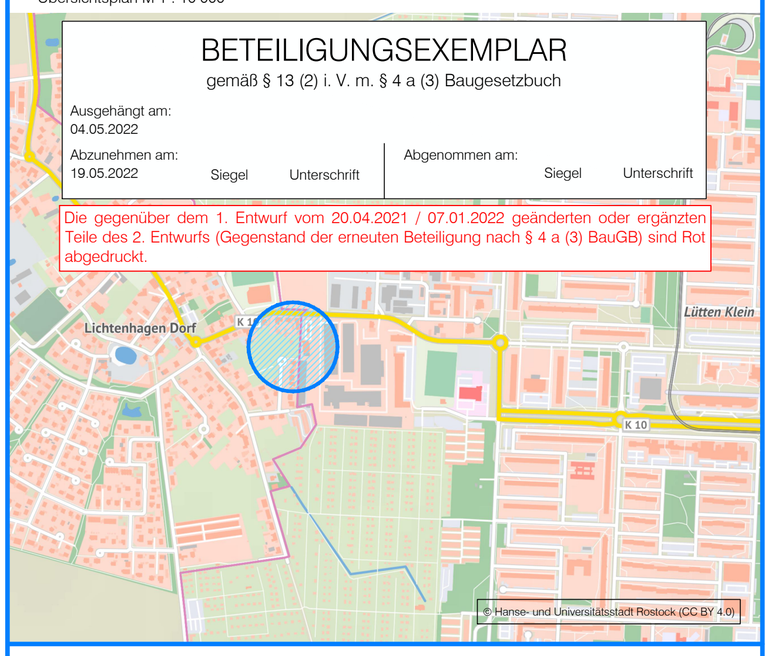
über die

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18

für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen

2. ENTWURF | Bearbeitungsstand: 19.04.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Elmenhorst, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Dipl.-Ing. Ute Hoffmann
Dipl.-Ing. Wilfried Millahn