

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am 17.12.2021. Die Bekanntmachung wurde zusätzlich auf der Homepage des Amtes Warnow-West veröffentlicht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 09.09.2021, 30.09.2021 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 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 18.02.2022 nach § 13 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 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 18.02.2022 bis zum 18.05.2022 und vom 28.07.2022 bis zum 11.08.2022 nach § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt. 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 bzw. am 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Änderung des Planentwurfs berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.04.2022 bzw. vom 28.07.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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, ObVI

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 Bauordnungsverordnung 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)
MI	Mischgebiete	(§§ 1 (3), 6 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	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze (sh. TF 2.1)	
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
—	Straßenbegrenzungslinie	
⊠	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 VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
Ⓜ	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 von Baugebieten	(§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
⊠	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN		
18.0	Bemaßung	
—	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung	

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. Die ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen für Lärmschutzwände) ist bei der Bauverwaltung des Amtes Warnow West in 18198 Kritzow, Schulweg 1a einsehbar.

B Für lärmabgewandte Gebäudesiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau) ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - 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.
 - Für das Mischgebiet (MI) gelten die Vorschriften der §§ 6, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen im Plangebiet (1. Änderung) nicht zulässig sind.
 - Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 BauNVO)
 - Abweichend von § 19 (4) S. 2 BauNVO sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl unzulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
 - 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 Grundstückerschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 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)
 - Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Der Wurzelschutzbereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaums ist von Abragungen, 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)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Abstand von 3 m zur östlichen Grenze des Flurstücks Flst. 57/9 (Gmk. Lichtenhagen, Fl. 1) innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Raute Nr. 1 ist zum Schutz vor Gewerbelärm eine Lärmschutzwand (L=60,0 m, H=6 m ü. GOK) zu errichten, deren Schalldämmung mindestens 24 dB beträgt. Die Lärmschutzwand kann auf der Ostseite als nicht absorbierend gemäß Gruppe A1 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von DLA < 4 ausgeführt werden. Auf der Westseite ist sie als absorbierend gemäß Gruppe A2 nach den ZTV-Lsw 06 mit einer Absorption von DLA = 4 - 7 auszuführen.
 - aufschiebende Zulässigkeitsbedingung: (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB) Die gem. Teil A und TF 1.1 vorgesehenen Nutzungen in den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind erst mit der Errichtung einer Lärmschutzwand gem. TF 4.1 zulässig (Hinweis A).
 - In den Baugebieten WA 4 und WA 5 dürfen Wohn- und Schlafräume keine nach Osten orientierten Raumöffnungen haben. Dies gilt nicht, wenn nachgewiesen wird, dass infolge der Eigenabschirmung oder der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. schallmindernder Maßnahmen an den Schallquellen der Beurteilungspegel an der betroffenen Fassade den Immissionsrichtwert nicht überschreitet (vgl. Hinweis B). Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesseite verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämmmaß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachtzeitraum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z. B. Vorhangfassaden mit einem Abstand von mindestens 50 cm zur Fassade; Wintergärten, Loggien oder verglaste Balkone, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren) realisiert werden. Im Nachtzeitraum muss eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.
 - Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregeneignissen 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.)
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1, 3) LBAuO M-V)
 - Die Lärmschutzwand gem. TF 4.1 darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung M-V einzuhalten. (§)
 - Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den 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.
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

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

3. ENTWURF

Bearbeitungsstand: 13.07.2022

Übersichtsplan M 1 : 10 000

BETEILIGUNGSEXEMPLAR
gemäß § 13 (2) i. V. m. § 4 a (3) Baugesetzbuch

Ausgehängt am: 28.07.2022
Abgenommen am: 12.08.2022

Siegel Unterschrift Abgenommen am: Siegel Unterschrift

Die gegenüber dem 2. Entwurf vom 19.04.2021 nochmals geänderten oder ergänzten Teile des 3. Entwurfs (Gegenstand der erneuten Beteiligung nach § 4 a (3) BauGB) sind Rot abgedruckt.

Elmenhorst, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister