

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST / LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18

Abgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), sowie nach § 86 der Landesbauordnung MV (LBO-MV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. MV 2015 S. 344), zuletzt geändert durch G v. 26.06.2021 (GVBl. MV S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.2021. Die örtliche 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 LPfG 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 der Bebauungsplan-Änderung 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 17.02.2022 bis zum 18.02.2022 nach § 13 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 (1) PlangG öffentlich ausgestellt. Als zusätzliches Informationsangebot werden die Auslegungunterlagen 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 abgeben 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) 2 Mal geändert worden. Der 2. Entwurf der Planänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 04.05.2022 bis zum 18.05.2022, der 3. Entwurf der Planänderung mit der Begründung hat in der Zeit vom 28.07.2022 bis zum 11.08.2022 nach § 4 (3) BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung ist jeweils mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu den geänderten und ergänzten Teilen während der Auslegungsfrist abgeben 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 wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2020 gebilligt.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister
10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 12.05.2021 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Rostock, (Siegel) P. Hansch, ÖVdM
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
- 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 Planzeichenerklärung 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 Grundrißzahl (sh. TF 1.2.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBO-MV)

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, BAULINEN, 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)

VERKEHRSLINIEN (§ 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 besetzende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSER-BESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

M Mülltrennen-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 Räume (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 18 NatSchAG-MV) (sh. TF 3.1)

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Umgrenzung der Flächen für Vorkerknungen 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

— Bemessung

— vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung

TEIL B: TEXT

- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
- 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. LBO-MV ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsweg am Anschlußspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaufbauart mit der aufliegenden Fassade.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straße, Lütten 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 Einzelbaus (sh. TF 3.1) sind die vg. Anlagen unzulässig.
 - Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Der Wurzelschutzbereich mit der Erhaltungspflicht festgesetzten Einzelbaus ist von Abgrabungen, Aufschüttungen und baulichen Anlagen (z. B. Wege, Terrassen) dauerhaft freizuhalten und während der Baumaßnahmen durch einen Baueinzugs zu sichern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Als Wurzelschutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Baumkrone (Kronenbreite) zuzüglich seitlich 1,50 Meter. (§ 18 NatSchAG-MV)
 - Vorkerknungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Abstand von 3 m zur dichten Grenze des Flurstücks Plat. 57/9 (Gmk. Lichtenhagen, Fl. 1) innerhalb der Fläche für Vorkerknungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Route 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-Law 06 mit einer Absorption von DLA < 4 ausgetriggert werden. Auf der Westseite ist sie als absorbierend gemäß Gruppe A2 nach den ZTV-Law 06 mit einer Absorption von DLA = 4 - 7 auszuführen. (§ 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 1.1 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 Eigenbeschattung 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 Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachtzeitraum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichtere Maßnahmen (z. B. Vorkangfenster 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. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkereignissen ist die Einleitungs in das öffentliche Kanalsystem zu begrenzen. Dazu sind auf dem privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserückhaltung 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 Bodenbereich oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 6 (1, 3) LBO-MV)
 - Die Lärmschutzwand gem. TF 4.1 darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung MV einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachtzeitraum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichtere Maßnahmen (z. B. Vorkangfenster 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. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden durch Starkregen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Zum Schutz vor Überflutungen bei Starkereignissen ist die Einleitungs in das öffentliche Kanalsystem zu begrenzen. Dazu sind auf dem privaten Baugrundstücken entsprechende Flächen für technische Einrichtungen zur Regenwasserückhaltung 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 Bodenbereich oder der Einbau entsprechender Versickerungsanlagen liegen im individuellen Verantwortungsbereich des Bauherrn.)
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 6 (1, 3) LBO-MV)
 - Die Lärmschutzwand gem. TF 4.1 darf ohne eigene westliche und nördliche Abstandsfläche errichtet werden. Zu der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung MV einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn die Räume über ein zweites Fenster zu einer abgeschirmten Gebäudesette verfügen oder wenn Fenster mit einem erhöhten Schalldämm-Maß eingebaut werden und durch bauliche und/oder organisatorische Regelungen sichergestellt wird, dass die Fenster im Nachtzeitraum nur angekippt sind oder wenn in ihrer Wirkung verlegichtere Maßnahmen (z. B. Vorkangfenster 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. schalldämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
 - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.**

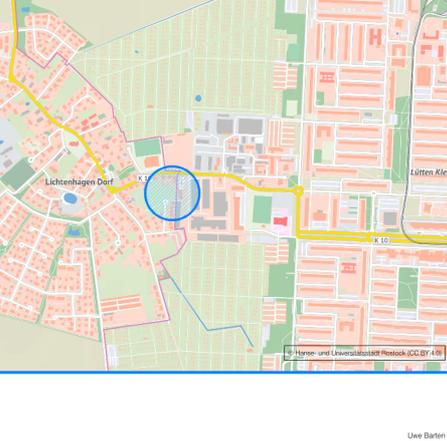
Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Landkreis Rostock

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen

SATZUNG

Übersichtsplan M 1 : 10 000 Bearbeitungsstand: 07.10.2022



Elmenhorst, (Siegel) Uwe Barten, Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-0
bad • Warnowufer 69 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59