SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 GEWERBE-, MISCH- UND WOHNGEBIETE "STEINBECKER ECK" in Elmenhorst

TEIL A: PLANZEICHNUNG, AUSSCHNITT DER ÄNDERUNGSBEREICHE ÄNDERUNGEN BEZIEHEN SICH AUF DIE FARBIG ANGELEGTEN FLÄCHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN GESAMTEN PLANGELTUNGSBEREICH dnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Baunvo) in dnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Baunvo) in dnung über die bauliche Nutzung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 44) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baupabietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) I. FESTSETZUNGEN GRÜNFLÄCHEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO) II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN unterirdisch mit Kapazitätsangabe VASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES +++ (§ 11 BauNVO) Dauerkleingärten / Kleingartenanlage: KG φφ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,6 REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Spiel, Sport & Freizeit ulicher Anlagen / Trauf- bzw. Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m Trasse für Fuß-, Rad- und Reitweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND Offene Bauweise Nummer des Baugebietes, hier Nr. 10 (6 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) mgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Nummer der Grünfläche, hier Nr. 17 ID ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENST-LEISTUNGEN DE vorhandene Flurstücksgrenze Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Festpunkt des Amtes für Geoinformation M-V Jmgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bemaßung (z.B. 20,0 m) Flächen für Sport und Spielanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) VERKEHR SFLÄCHEN SONSTIGE PLANZEICHEN mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläch (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) geplante Ortsumgehung Elmenhors Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

TEIL B: TEXT

Vergnügungsstätten.

(Neue oder geänderte Festsetzungen sind blau markiert.)

1.1 In allen Baugebieten der Planzeichnung sind Ferienwohnungen unzulässig. 1.2 In Allgemeinen Wohngebieten (Baugebiet Nr. 11a der Planzeichnung) sind auf Baugrundstücken mit mindestens 500 m² Wohngebäude als Einzelhäuser zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen

Nutzungen sind nicht zulässig. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze nicht zulässig. (i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 Abs. 3 BauNVO) 1.3 In Mischgebieten sind folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen,

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 u. 11BauNVO

Rechtsgrundlage

(i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)

- 1.4 In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. (i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO) 1.5 In den Gewerbegebieten entlang der Gewerbeallee sind Vorbauten, die die Baugrenze in Richtung Straßenbegrenzungslinie überschreiten, ausnahmsweise bis zu einer Flächengröße von 70 m² zulässig, wenn ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m verbleibt.
- 1.6 Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. der Oberkante der Gebäude ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. 1.7 Im Baugebiet Nr. 15 der Planzeichnung, Sondergebiet für Tourismus, sind zulässig: Anlagen für Tourismus, Sport, Freizeit, Service, Vertrieb, Kletter- und Spielgeräte bis 15 m Höhe, ein Aussichtsturm bis 30 m Höhe. Im Baugebiet Nr. 15 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche maximal 6 Masten der Kletteranlage zulässig.
- 1.8 Im Baugebiet Nr. 16 der Planzeichnung, Fläche für Gemeindbedarf, sind zulässig: Gemeindeverwaltung, Versammlungsräume, Gaststätten, Klubräume, Jugendklub.

2.1 Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und paralleler Baugrenze.

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten Nr. 10a, 11, 12 und 13c sind nur

Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke):

4.1 Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten. 4.2 Entlang der Gewässer II. Ordnung (2/1/2, 2/1 und RL 19), die sich im Plangeltungsbereich befinden, ist ein Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse festgesetzt. Bei den Leitungen 2/1/2 und 2/1 beträgt der Schutzstreifen beidseitig der Leitungsachse 7 m, bei der Leitung RL 19 in der

Grünfläche Nr. 5: 2,5 m. 4.3 Am Baugebiet Nr. 11a sind die Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken) im Sichtbereich der Grundstücksausfahrten auf den Steinbecker Weg in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

§ 1a; § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b; § 9 Abs. 1a BauGB 5. Grünordnung:

5.1 Private Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m² Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Eiche, Birke, Rot-Erle, Roter Hartriegel, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrose, Salweide.

Die übrigen, nicht baulich genutzten Baugebietsflächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen: je 400 m² ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

- 5.2 In Gewerbe- und Mischgebieten ist entlang der nicht angebauten Grenzen eine mindestens 2 m breite Gehölzpflanzung mit heimischen Arten, Gehölze wie Festsetzung Nr. 5.1, anzulegen. Nadelbäume, mit Ausnahme von Kiefern, sind unzulässig.
- 5.3 Auf Stellplatzflächen ist für 5 Stellplätze mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum (Winterlinde, Stieleiche, 1 Art je Stellplatzanlage) in einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 m² groß anzulegen.
- 5.4 Schallschutzwände sind auf der Außenseite mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern (Pfeifenwinde, Anemonenwaldrebe, Gemeine Waldrebe, Jelängerjelieber, Immergr. Heckenkirsche, Wilder Wein, Knöterich) zu begrünen, je 3 m Wandlänge eine Pflanze.
- 5.5 Auf der Grünfläche Nr. 9 der Planzeichnung sind Hausgärten zulässig, jedoch ohne bauliche Die Maßnahmeflächen Nr. 16, 17 und 21 sowie der öffentlichen Grünfläche Nr. 22 der
- Planzeichnung sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen, mindestens 20 % der Fläche in den Pflanzarten und -qualitäten wie Festsetzung Nr. 5.1. Auf der privaten Grünfläche Nr. 20 mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen
- Spielgeräte bis 15 m Höhe über Gelände, - Geländebewegungen bis +/- 2,0 m,

- Wege mit versickerungsfähigem Belag, - Wasserflächen, jedoch nicht zum Baden, - Freizeitanlagen mit befestigten Flächen in einer Gesamtgröße von 20 % der Grünfläche

- Fahrschul- und Trainingsgelände. 5.8 Auf öffentlichen Grünflächen sind Fuß,- Rad- und Reitwege in wasserdurchlässiger Bauweise
- Zum vollständigen Ausgleich beim Flächentausch zwischen Baugebiet 4 und der Grünfläche Nr. 5 sind 6 Winterlinden mit einer Pflanzgröße von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität entlang der Westgrenze der Grünfläche Nr. 5 zu pflanzen. Dabei ist der Abstand von 2,5 m zur vorhandenen Hauptleitung (RS DN 600) einzuhalten.
- 5.10 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 5 ist die 1-reihige Hecke auf der Ostseite zu einer 3-reihigen Hecke mit Überhältern zu ergänzen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe und der Reihen untereinander muss 1,50 m betragen. Auf der Ergänzungsfläche von 60 m² sind 30 Sträucher und 3 Bäume gemäß Pflanzenliste (Festsetzung Nr. 5.1) zu pflanzen.
- 5.11 Die Grünfläche Nr. 7 der Planzeichnung ist der Randweg. Er besteht aus dem naturbelassenen Fuß-und Radweg, einer Feldhecke mit 1 Baum und 9 Sträuchern der Pflanzenliste auf 15 m Heckenlänge und dem Reitweg. Die Mindestbreite des Randweges beträgt 6 m.
- 5.12 Der Mindestabstand von Gehölzwurzeln zu Gewässern II. Ordnung beträgt 2,50 m. 5.13 Der konkrete Flächenzuschnitt der Grünfläche Nr. 20, der Maßnahmefläche Nr. 21 und der
- Grünfläche Nr. 7 (Randweg) kann geändert werden, wenn Anlagen für Niederschlagswasser das 6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 178 BauGB:
- 6.1 Für die Realisierung von Maßnahmen für den Naturschutz (festgelegte Maßnahmen zum Ausgleich) ist § 178 BauGB anzuwenden.
- 6.2 Die Verlagerung von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot an den Südrand des B-Plan-Gebietes ist
- aus dem Baugebiet Nr. 15 zur Maßnahmefläche Nr. 21 - aus den Baugebieten Nr. 4, 10 und 10a zur Maßnahmefläche Nr. 17
- aus den Baugebieten Nr. 11,12 und 13a zur Maßnahmefläche Nr. 16.
- 6.3 Der Ausgleich von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft, der durch die Realisierung baulicher Anlagen auf den nun verlagerten Grünflächen entsteht, ist auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 7
- "Randweg" zu realisieren. 6.4 Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft, die durch bauliche Anlagen in der Grünfläche Nr. 20 und durch die Vergrößerung der Bauflächen im Sondergebiet Nr. 15 (durch die Verlagerung von Grünflächen) entstehen, sind in der benachbarten Maßnahmefläche Nr. 21 zu

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch eine entsprechende Gestaltung der Wohnungen (etwa durch Anordnung der Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Fertigung des Außenmauerwerkes, Einbau von Schallschutzfenstern, Lüftungsanlagen, Anordnung von vorgesehenen Außenflächen etc.) sicherzustellen, dass innerhalb der Mischgebietsflächen Baugebiet Nr. 13c und Westseite vom Baugebiet Nr. 13a tags ein Wert von 60 dB(A) in einem Abstand von 0,5 m vor den geöffneten Fenstern und auf den vorgesehenen Außenflächen sowie nachts ein Wert von 25 dB(A) in den Innenräumen durch die Summe aller gewerblichen Geräuschimmissionen nicht überschritten wird.

8. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V 8.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 12 bis 49 Grad zulässig.

- 8.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der Grundstückseinfriedung mit einer maximalen Höhe - wie sie im Baugebiet für bauliche Anlagen festgesetzt ist - zulässig. Für Unternehmen, Betriebe und Einrichtungen ist ein koordiniertes Informations- und Orientierungssystem bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.
- §) Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 9.1 Das Leitungsrecht umfasst die Befugnisse, ungehindert Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind

HINWEISE:

- Der Grünordnungsplan zur Erstfassung der B-Plan-Satzung, wirksam seit 06.08.1993 wird hiermit aufgehoben.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.
- Das Planzeichen BD kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
- Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, das die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBI I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBI. I S. 954) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBI. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Steinbecker Eck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bebauungsplan Nr. 1 ist am 22.05.2013 in Kraft getreten.
- 2. Der Beschluss zur 1. Änderung) des Bebauungsplanes Nr.1 wurde am 23.05.2014 gefasst, am 05.09.2014 geändert und am 20.05.2014 im Internet und durch Aushang bekanntgemacht.
- Die Landesplanung wurde beteiligt.
- 4. Die von der 1.Änderung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 23.05.2013 den Entwurf für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 10.06.2014 bis zum 11.07.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 20.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am 09.10.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.10.2014 gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 30.10.2014



Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, 14.10.2014



10. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 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 am 15.10.2014 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Steinbecker Eck" in Elmenhorst ist mit Ablauf des letzten Tages der Auslegungszeit

Elmenhorst/Lichtenhagen, 30.10.2014



GAIA M-V Satellitenbild, M. 1: 10.000 mit gekennzeichnetem Bebauungsplangeltungsbereich



ELMENHORST/LICHTENHAGEN Gemeinde des Amtes Warnow-West

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete "Steinbecker Eck" in Elmenhorst

1.Anderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung: in Kraft seit:

Elmenhorst/Lichtenhagen, 30.10.2014

