

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“

Teil A - Planzeichnung

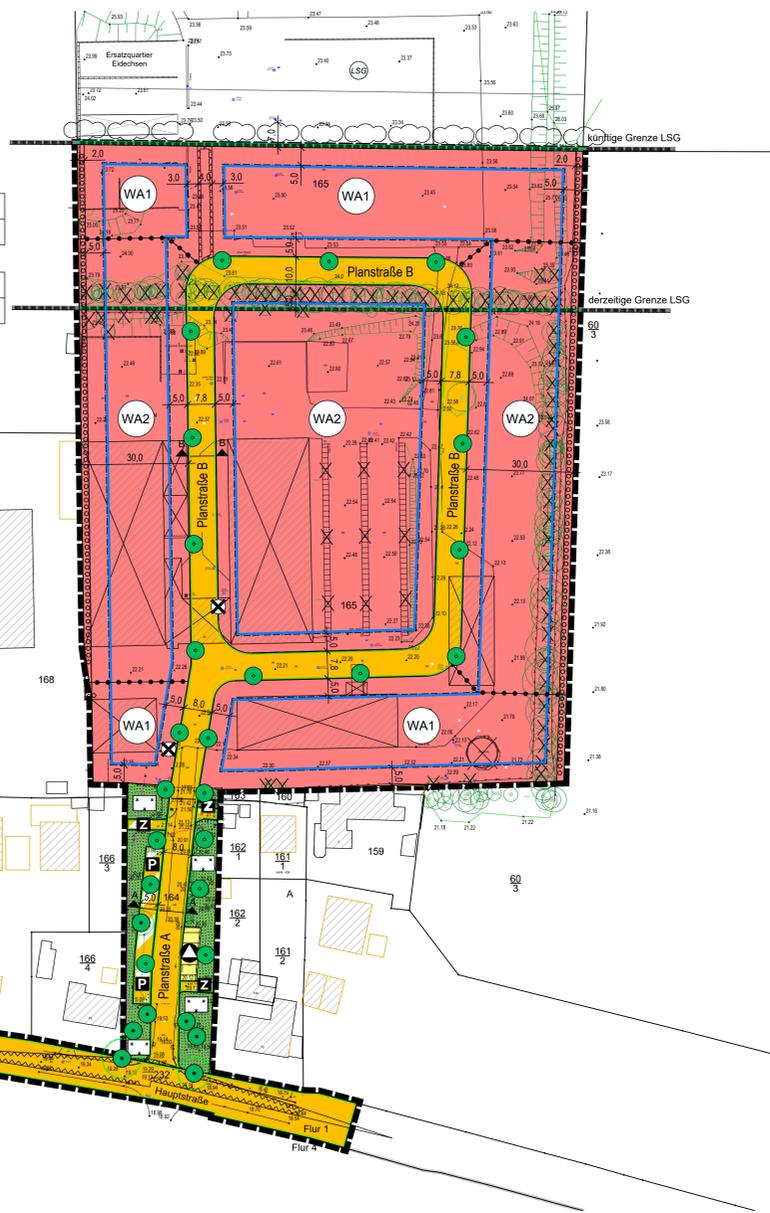


M 1:750

**Nutzungsschablonen**

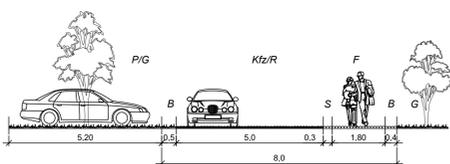
|         |          |
|---------|----------|
| WA 1    | I - II a |
| GRZ 0,4 | GH 11,0  |

|         |            |
|---------|------------|
| WA 2    | II - III a |
| GRZ 0,4 | GH 13,0    |

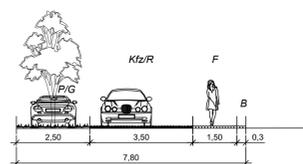


**Empfohlene Straßenquerschnitte**  
Angaben in m

Planstraße A - Schnitt A-A



Planstraße B - Schnitt B-B



**Planzeichenerklärung**

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**1. Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II - III zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Parkflächen
- Grundstückzufahrten

**Fläche für Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- Wertstoff-Behälter

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Grünflächen
- Verkehrsgrün

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers Flurstück 165, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

**2. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**3. Darstellungen ohne Normcharakter**

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH (DHN 92)
- künftig fortfallend
- Böschung
- Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- vorhandener Baum mit Wurzelschutzbereich
- Heckenpflanzung außerhalb des Geltungsbereiches

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Goink & Partner, Rostock, Stand April 2024, Höhenbezugssystem DHHN2016; Topographische Karte, © GeoBasis DEM-V 2024; eigene Erhebungen.



**Präambel**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 284), sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBi. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 „Ostseeblick“, gelegen nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten grenzend an das Landschaftsschutzgebiet Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

**Teil B - Text**

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 13a BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenläubetriebe und Tankstellen aus abweichender Bauweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)**  
Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Oberkante der zulässigen Erschließungsstraße.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
In den WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 30,0 m nicht überschritten werden darf.
- Flächen für Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 u. 6, § 14 BauNVO)**  
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedigungen und Strauchentzünge dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das anfallende Niederschlagswasser ist zentral über Rückhaltevorrichtungen mit einem gedrosselten Abfluss von .../sec. in die Vorflut einzuleiten. (Wird zum Entwurf ergänzt.)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**  
7.1 Der vorhandene Pflanzbestand ist abzunehmen. Als Ersatz sind ... Bäume im Bereich ... anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Wird zum Entwurf ergänzt.)  
7.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist als Rasen oder Wiese zu gestalten. Es sind 8 Linden der Pflanzliste 1 alleinstufig anzupflanzen.  
7.3 Entlang der Planstraße B ist eine Baumreihe aus Bäumen der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzstandorte können den örtlichen Erfordernissen der Erschließung entsprechend verschoben werden.  
7.4 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
7.5 Pflanzliste 1, Bäume als Hochstämme in der Mindestqualität STU 18-20 cm  
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)  
Winter-Linde (Tilia cordata)  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Pflanzliste 2, Sträucher in der Mindestqualität 2xv, 60-100 cm, 3-triebig  
Weißdorn (Crataegus monogynae/laevigata)  
Schiehe (Prunus spinosa)  
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)  
Hunds-Rose (Rosa canina)  
Pfaffenhütchen (Erythronium europaea)  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAO M-V)**  
8.1 Bei Ziegel-Dachendeckungen sind nur unglasierte rote, braune und anthrazitfarbene Dachziegel zulässig.  
8.2 Das dritte Vollgeschoss ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur als Staffageschoss zulässig, dessen Fassade an mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrasse oberhalb des zweiten Vollgeschosses bei zweigeschossiger Bauweise oder oberhalb des dritten Vollgeschosses bei dreigeschossiger Bauweise sind unzulässig.  
8.3 Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Bepflanzungen der Vorgärten und Gartenflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.  
8.4 Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünete bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzusichern.  
8.5 Als Einfriedigungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Entlang der Planstraßen dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe nicht überschreiten.  
8.6 Werbeanlagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur im Erdgeschoss zulässig. Im gesamten Geltungsbereich gilt: Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.  
8.7 Es wird auf § 84 der LBAO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen nach § 86 LBAO M-V erlassenen Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit einem Bußgeld geahndet werden.

**Hinweise**

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist auf einer Breite von 7,0 m eine Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Im Plangebiet sind zwei Altlastenflächen bekannt und im Plan gekennzeichnet (ehemaliges Nestomagnagregat, altschichtlicher Betriebsraum). Bezüglich der festgestellten Belastungen ist eine weiterführende Detailuntersuchung und Sanierungsplanung erforderlich. Der Erschließungsträger wird auf der Grundlage einer konkreten und mit den zuständigen Behörden einvernehmlich abgestimmten Ausführungsplanung gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die für die Schaffung des gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes erforderlichen Arbeiten durchzuführen. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.  
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden. Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen, etc. die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

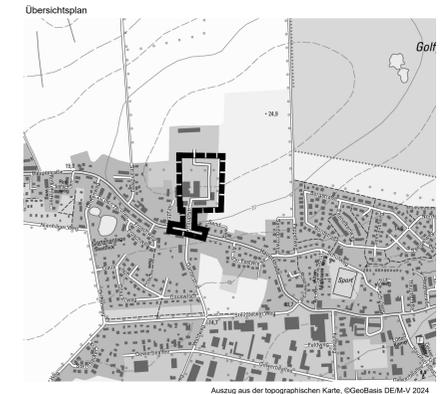
Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder keine Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.  
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 23. August 2022.  
Die in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Baumarkt des Amtes Warnow-West, Schulweg 1, 18198 Kritzmow, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.  
Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

**Verfahrensvermerke**

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde am 06.07.2023 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... erfolgt.
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine Veröffentlichung im Internet und eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Warnow-West durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffnungszeiten im Amt Warnow-West öffentlich ausliegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... sowie auf der Internetseite der Gemeinde am ..... und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Rostock, den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ..... bis zum ..... 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 (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist am ..... in Kraft getreten.
- Elmenhorst-Lichtenhagen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister



**SATZUNG DER GEMEINDE  
ELMENHORST-LICHTENHAGEN  
über den Bebauungsplan Nr. 21  
„Ostseeblick“**

gelegten nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße in Elmenhorst, östlich des Wohnmobilstellplatzes, südlich der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Kühlung, im Osten angrenzend an Ackerflächen

**Vorentwurf**

Bearbeitungsstand 12.11.2024