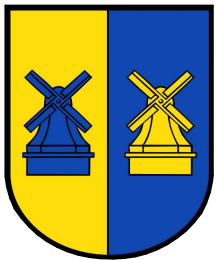
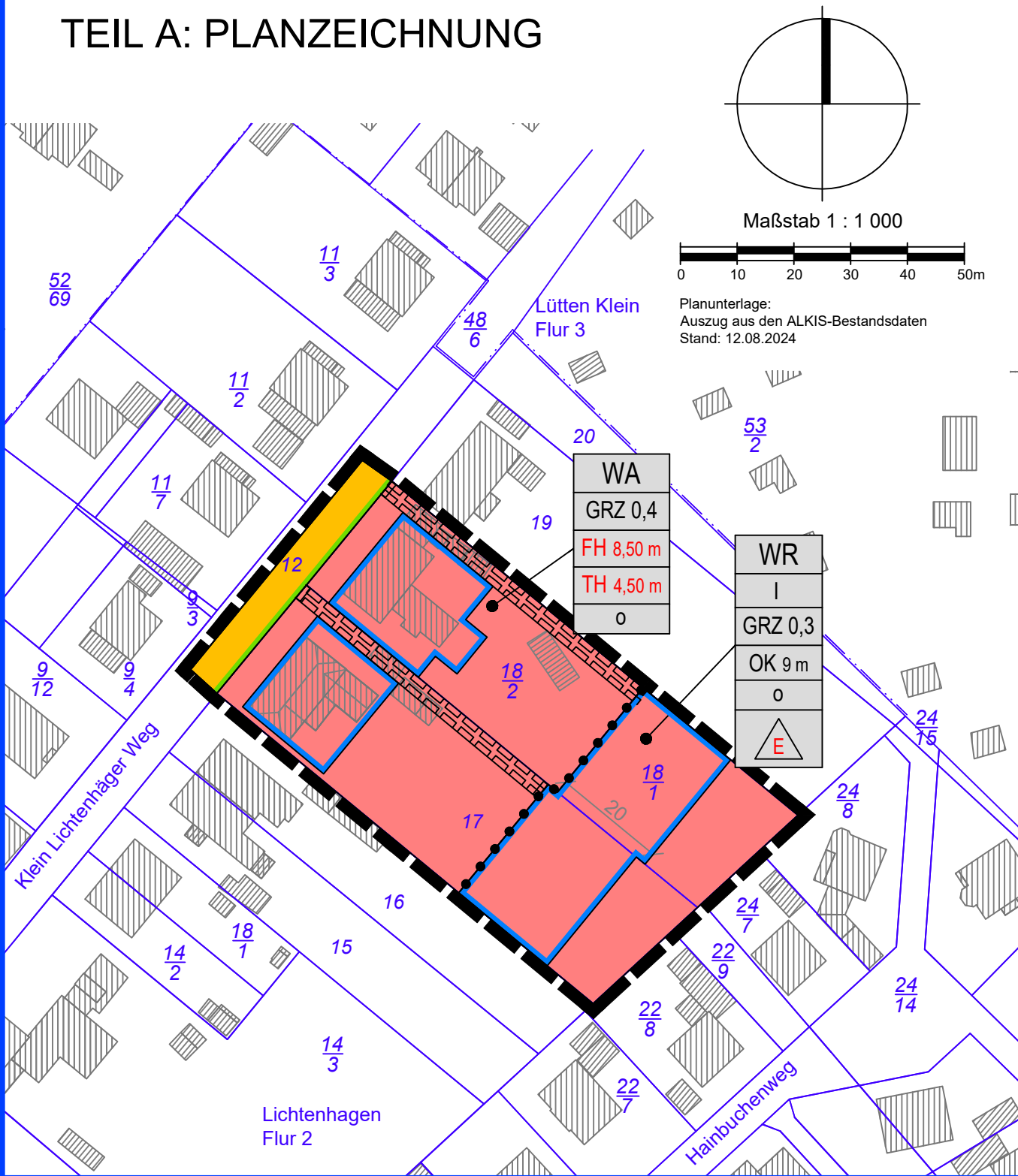


GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24
Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg*, die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2 sowie das Flurstück 12 (teilweise), Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

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

I	maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse, hier 1
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, hier 0,4
OK 9 m	Oberkante, als Höchstmaß, hier 9 Meter (Höhenbezug siehe textl. FS Nr. 1.5)
FH	maximale Firsthöhe
TH	maximale Traufhöhe

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

o	offene Bauweise
Baugrenze	Baugrenze
E	Einzelhaus

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hintenliegenden Grundstücks zu belastende Fläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	
Gebäude	

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1BauNVO)**
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Ferienwohnungen im Sinne von §13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von §12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die **Oberkante der befestigten Straßenverkehrsfläche** im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt am Klein Lichtenhäger Weg.
 - Walmdrauf von Krüppelwalmdächern sind von der Festsetzung zur maximalen Traufhöhe ausgenommen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbäcken mit einem maximalen Beckeninhalt von 30 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus).
 - Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.

3. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

- Im *Reinen Wohngebiet* WR sind auf den jeweiligen Grundstücken Regenwasser-sammelleinrichtungen in einem Umfang von mindestens 3 m² zu errichten. Ein Anschluss an das Abwassernetz ist nicht zulässig.
- Im *Reinen Wohngebiet* WR sind eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports mit extensiv begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
- Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

HINWEISE

- A Die Traufhöhe ist zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Höhenbezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5) zu messen.**

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 17.06.2025 sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gegeben.
 - Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2025 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
 - Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung waren in der Zeit vom bis zum entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene> sowie unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> einsehbar. Außerdem haben die Unterlagen auch während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum ortsüblich durch Aushang sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange stellv. Bürgermeisterin
- Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange stellv. Bürgermeisterin

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(Veröffentlichungsfrist vom 13.10.2025 bis zum 27.10.2025)

im Internet veröffentlicht vom 13.10.2025 bis
öffentlich ausgelegt vom 13.10.2025 bis

Amt Warnow-West, Stempel Unterschrift

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West / Landkreis Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 24

Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

die Flurstücke 17, 18/1, 18/2 und 12 (teilw.)

Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen umfassend

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

ENTWURF

Bearbeitungsstand: August 2025

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Manja Lange stellv. Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn Architektin für Stadtplanung, AKMV S 39-14-1-d

bsd • Kröpelinstraße 10 • 18055 Rostock • Tel. (0381) 377 06 44 • kk@bsd-rostock.de

