

# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1, GEWERBE-, MISCH- UND WOHNGEBIETE "STEINBECKER ECK" in Elmenhorst

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom 27.09.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

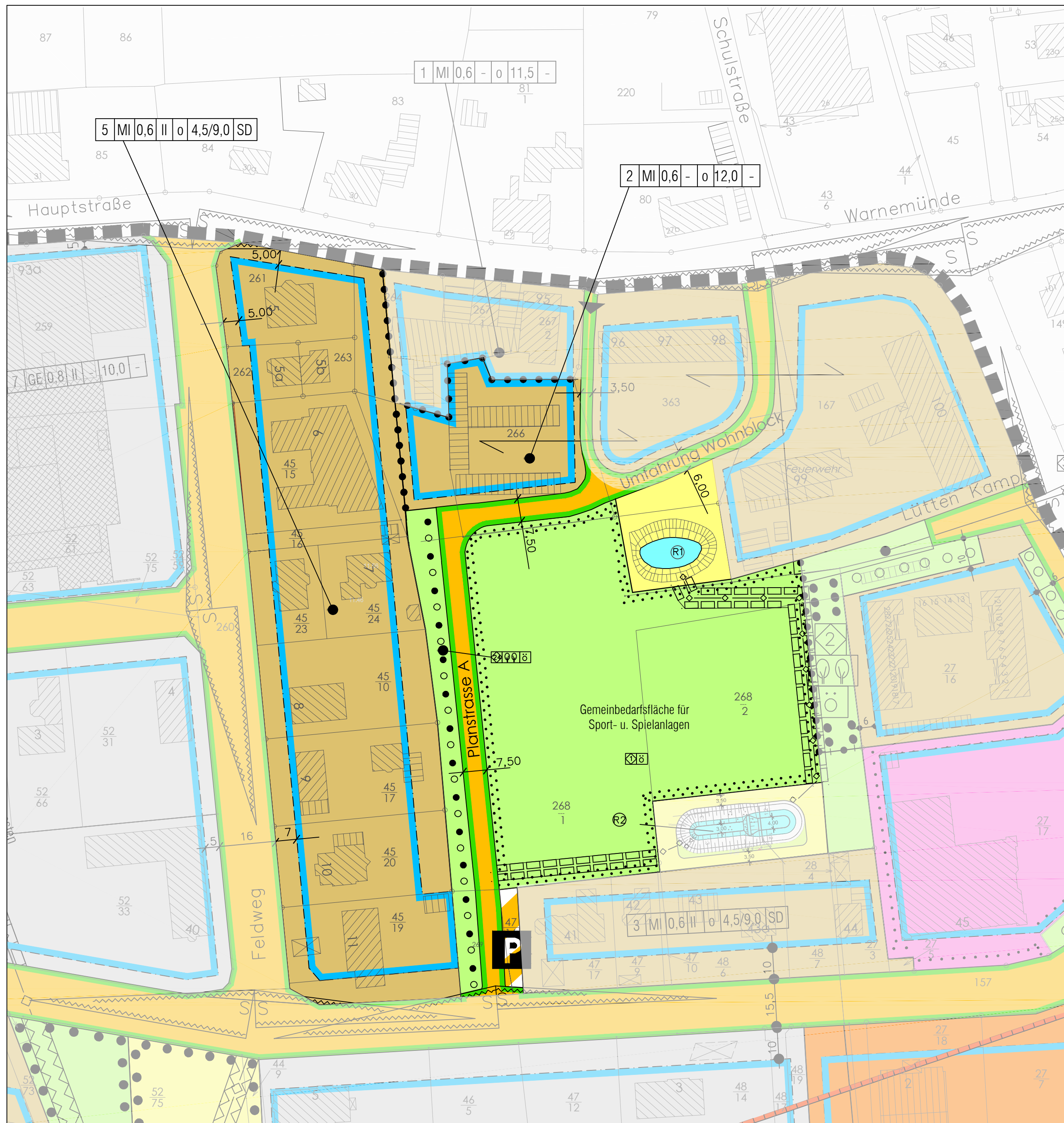
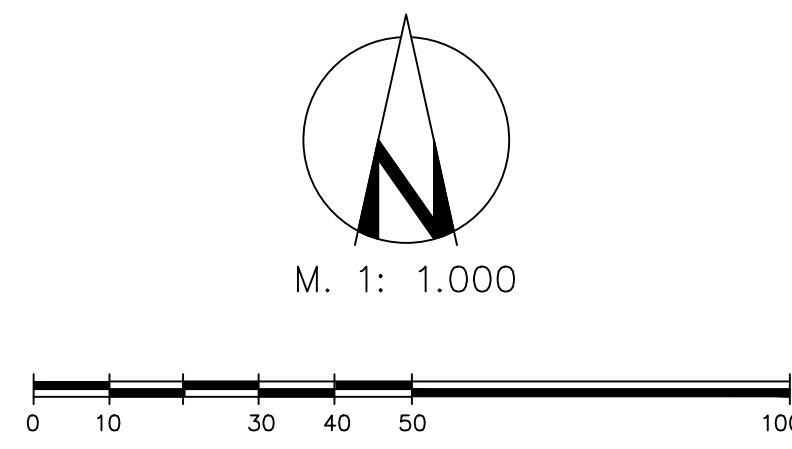
## TEIL A: PLANZEICHNUNG, AUSSCHNITT DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Flur 4 der Gemarkung Elmenhorst  
 Kartengrundlage: Flurkarte vom 10.03.2009  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 Landkreis Bad Doberan/Rostock

ergänzt durch: Elmenhorst-Teilplan, XXII/NP 2100  
 Bodenordnungsverfahren, Amt für Landwirtschaft  
 M. 1: 2.000, 14.12.2010

Lagepläne von Betrieben:  
 Stadtbäckerei, IMTECH, Versorgungsbetrieben, Straßenbaum Güstrow

Fläche Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Traufhöhe bzw. OK Gebäude	Dachform
1	Mi	0,6	0	11,5	-	-
2	Mi	0,6	0	12,0	-	-
3	Mi	0,6	0	4,5/9,0	SD	-



Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die stark farbig angelegten Bereiche.

## TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

- Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 u. 11 BauNVO
  - In allen Baugebieten der Planzeichnung sind Ferienwohnungen unzulässig.
  - In Allgemeinen Wohngebieten (Baugebiet Nr. 11a der Planzeichnung) sind auf Baugrundstücken mit mindestens 500 m<sup>2</sup> Wohnfläche 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)
  - In Mischgebieten sind folgende Nutzungen unzulässig: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten. (i.V.m. § 6 Abs. 2 BauNVO)
  - In Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig. (i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO)
  - In den Gewerbegebieten sind Vorbauten, die die Baugrenze in Richtung Straßenbegrenzungslinie überschreiten, ausnahmsweise bis zu einer Flächengröße von 70 m<sup>2</sup> zulässig, wenn ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5 m besteht.
  - Bezugspunkt der maximal zulässigen Traufhöhe bzw. der Oberkante der Gebäude ist die öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt. (i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
  - Im Baugebiet Nr. 15 der Planzeichnung, Sondergebiet für Tourismus, sind folgende 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.
  - Im Baugebiet Nr. 16 der Planzeichnung, Fläche für Gemeinbedarf, sind zulässig: Gemeindeverwaltung, Versammlungsräume, Gaststätten, Klubs, Jugendclubs.
  - Die Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Befestigte Flächen, die mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche / Okopflaster hergestellt sind (Mindestspeicherkapazität 20 l/m<sup>2</sup> bzw. offener Fuganteil von mind. 30%) bleiben bei der Ermittlung der Grundflächen unberücksichtigt.
- Nebenanlagen:** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
  - Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und paralleler Baugrenze.
- Zahl der Wohnungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
  - In den Allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten Nr. 10a, 11, 12 und 13c sind nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke):** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
  - Die Sichtdreiecke sind oberhalb 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verperspernder bzw. sich behindernder Nutzung freizuhalten.
  - Entlang der Gewässer II. Ordnung (2/17, 2/1 und RL 19), die sich im Plangelungsbereich befinden, ist ein Schutzstreifen beidseitig der Leitungsbachse festzusetzen. Bei den Leitungen 2/12 und 2/1 beträgt der Schutzstreifen beidseitig der Leitungsbachse 7 m, bei der Leitung RL 19 in der Grünfläche Nr. 5: 2,5 m.
  - Am Baugebiet Nr. 11a sind die Grundstückseinfriedungen (Zäune, Hecken) im Sichtbereich der Grundstückseinfriedungen auf den Steinbecker Weg in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- Grünordnung:** § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b; § 9 Abs. 1a BauGB
  - Private Grünflächen sind mit einer geschlossenen Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Eiche, Birke, Rot- oder Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrösche, Salweide. Die übrigen, nicht baulich genutzten Baugrubenflächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen; je 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum (Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn) in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.
  - 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.
  - 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 m<sup>2</sup> groß anzulegen.
  - Schallschutzwände sind auf der Außenseite mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern (Pflanzwinden, Anemonenwäldchen, Gemeine Waldrebe, Jägerjunge, Immergrün, Heckenkirsche, Wilder Wein, Kletterich) zu begrünen, je 3 m Wandlänge eine Pflanze.
  - Auf der Grünfläche Nr. 9 der Planzeichnung sind Hausgärten zulässig, jedoch ohne bauliche Anlagen.
  - Die Maßnahmenflächen Nr. 16, 17 und 21 sowie der öffentlichen Grünfläche Nr. 22 der Planzeichnung sind mit Gehölzgruppen zu bepflanzen, mindestens 20 % der Fläche in den Pflanzenarten und -qualitäten wie Festsetzung Nr. 5.1.
  - Auf der privaten Grünfläche Nr. 20 mit der Zweckbestimmung Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen sind zulässig:
    - 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.
  - Auf öffentlichen Grünflächen sind Fuß-, Rad- und Reitwege in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
  - Zum vollständigen Ausgleich beim Flächentausch zwischen Baugebiet 4 und der Grünfläche Nr. 5 sind 6 Winterlinde 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.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Nr. 5 ist die 1-reihige Hecke auf der Ostseite zu einer 3-reihigen Hecke mit Überhätten zu ergänzen. Der Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe und der Reihen untereinander muss 1,50 m betragen. Auf der Ergänzungfläche von 60 m<sup>2</sup> sind 30 Sträucher und 3 Bäume gemäß Pflanzenliste (Festsetzung Nr. 5.1) zu pflanzen.
  - 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.
  - Der Mindestabstand von Gehölzwurzeln zu Gewässern II. Ordnung beträgt 2,50 m.
  - Der konkrete Flächenschnitt der Grünfläche Nr. 20, der Maßnahmenfläche Nr. 21 und der Grünfläche Nr. 7 (Randweg) kann geändert werden, wenn Anlagen für Niederschlagswasser das erfordern.
  - Auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 24 ist eine geschlossene Bepflanzung aus Sträuchern anzulegen. Vorhandene heimische Gehölze sind einzubehalten und zu erhalten. Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein 2 x verpflanztes Baumschulgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzenarten: Roter Hainbuche, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hundsrösche, Salweide.
  - Grundstückszufahrten sind in der Grünfläche Nr. 24 unzulässig.
- Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 18 Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. § 178 BauGB:**
  - Für die Realisierung von Maßnahmen für den Naturschutz (festgelegte Maßnahmen zum Ausgleich) ist § 178 BauGB anzuwenden.
  - Die Verlagerung von privaten Grünflächen mit Pflanzgebot an den Südrand des B-Plan-Gebietes ist wie folgt zugeordnet:
    - aus dem Baugebiet Nr. 15 zur Maßnahmenfläche Nr. 21
    - aus den Baugebieten Nr. 4, 10 und 10a zur Maßnahmenfläche Nr. 17
    - aus den Baugebieten Nr. 11, 12 und 13a zur Maßnahmenfläche Nr. 16.
  - 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.
  - Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft, die durch bauliche Anlagen in der Grünfläche Nr. 20 und durch die Vergrößerung der Baulinien im Sondergebiet Nr. 15 durch die Verlagerung von Grünflächen entstehen, sind in der benachbarten Maßnahmenfläche Nr. 21 zu realisieren.
- Lärmschutz:** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - 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 Mischgebieten Baugebiet Nr. 15c und Westseite von 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 Geräuschmissionen nicht überschritten wird.
- Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
  - Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 12 bis 49 Grad zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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.
- Leistungsrechte** §) Abs. 1 Nr. 21 BauGB
  - Das Leistungsrecht umfasst die Befugnisse, ungehindert Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### FÜR DEN GESAMTEN PLANUNGSLINGENBEREICH

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planierrahms (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichnungen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 BauNVO)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
	Mischgebiete	(§ 6 BauNVO)
	Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
	SO Baubehälterfläche	SO Tourismus
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
0,6	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß, z.B. 0,6	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
9,0	Höhe baulicher Anlagen / Trauf- bzw. Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. 9,0 m (Bei Angabe von Werten ist der 1. Wert die maximale Traufhöhe in m)	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
SD	Satteldach	
	Baugrenze	
<b>EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für den Gemeinbedarf	GB
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	
<b>VERKEHRSPFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	öffentliche Parkfläche	
	verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLÄGERUNGEN	Rechtsgrundlage
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	private Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
	Schutzgrün
	Dauerkleingärten / Kleingartenanlage: KG
	Feldhecke/Gehölzstreifen
	Hausgarten
	Spiel, Sport & Freizeit
	Trasse für Fuß-, Rad- und Reitweg
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen von Bäumen
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Rechtsgrundlage
	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	
	unterirdisch mit Kapazitätsangabe
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	
	Wasserflächen
Zweckbestimmung:	
	Regenrückhaltebecken
REGELUNGEN FÜR DIE STÄTTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
	Bosdenkmalbereich
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	Nr. des Baugebietes, hier Nr. 10
	Nr. der Grünfläche, hier Nr. 17
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Festpunkt des Antrags für Georotations M-V
	Bereitungs (z.B. 20,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
	künftig entfallende hochbauliche Anlage
	Schnittführung
	Zuordnung

Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 1 mit gekennzeichnetem Änderungsbereich der 2. Änderung, o.M.



Lufbild: Quelle GAJA-MV

**GEMEINDE ELMENHORST - LICHTENHAGEN**  
 Gemeinde des Amtes Warnow West  
 Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

**2. Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst**  
 die Baugebiete 2 und 5, die Grünfläche Nr. 1 und eine Verkehrsfläche betreffend

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzungsbeschluss am: 27.09.2018  
 in Kraft seit: 28.12.2018

Elmenhorst/Lichtenhagen, 21.12.2018  
  
 H. Harbrecht  
 Bürgermeister