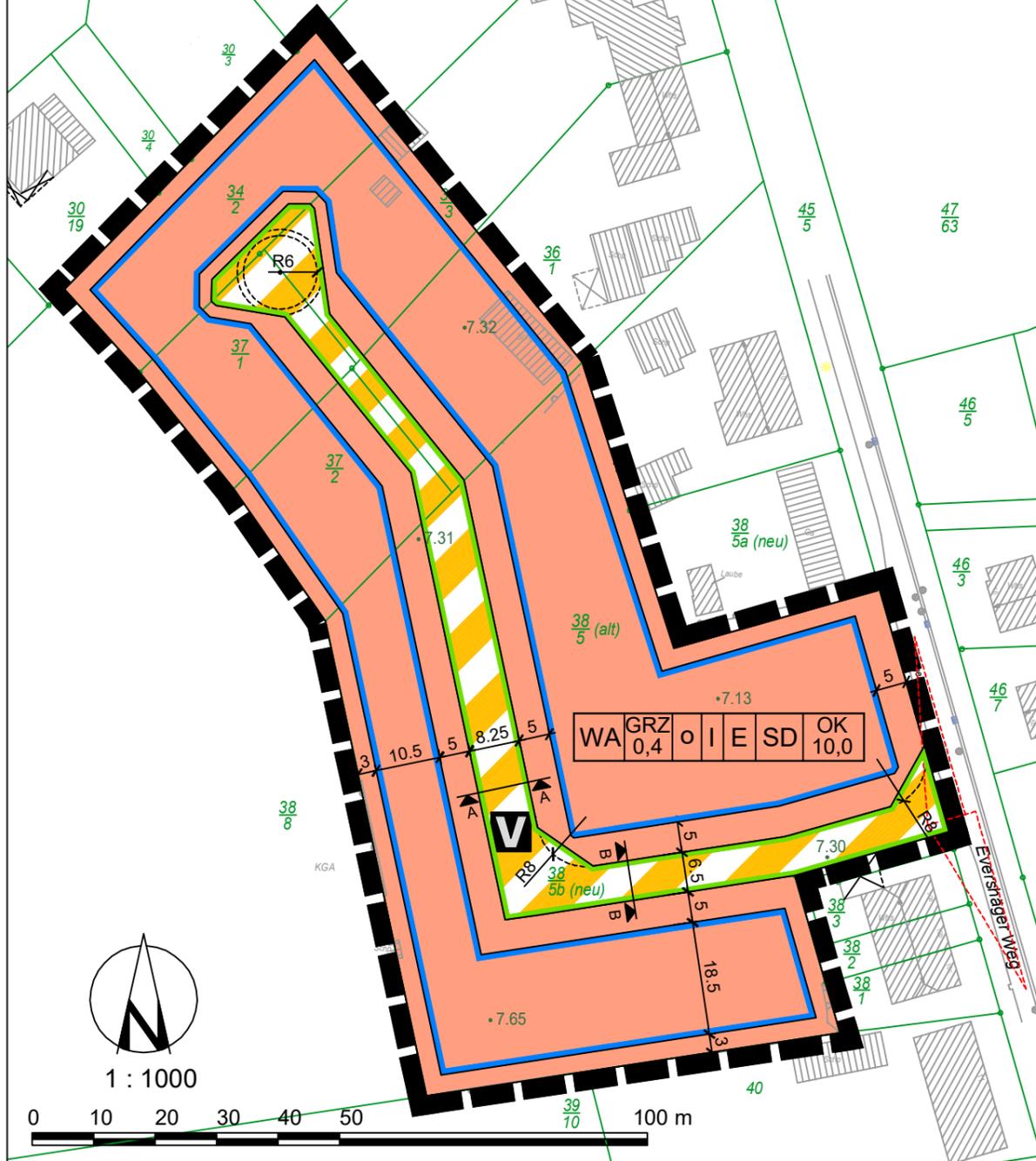


SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 Wohngebiet Evershäger Weg, die Flurstücke 37/2, 36/1 (tw.) und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: Planzeichnung



TEIL B: Text

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB)**
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.
 - Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
 - Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3, BauGB)**
 - Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus beträgt 500 m².
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**
- Dachform und -neigung**
Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen.
 - Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer
 - Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
 - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet.
 Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.
- HINWEISE**
- A **Plangrundlage**
Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 05.05.2021. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89-UTM33 erstellt.

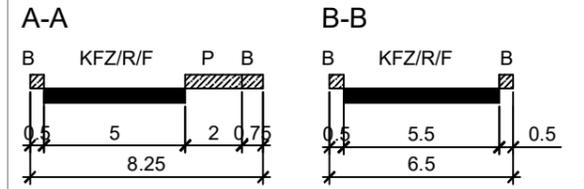
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	Dachform	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in Meter über Straße
WA	0,4	o	1	E	SD	10,0

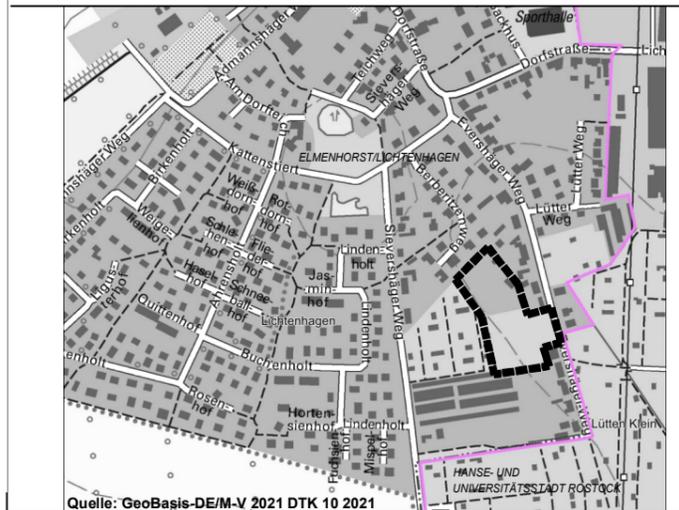
Verfahrensvermerke

siehe nachfolgende Seiten

Empfohlene Straßenquerschnitte:



B: Bankett KFZ: Kraftfahrzeuge R: Radfahrer F: Fußgänger P: Parkfläche



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Wohngebiet Evershäger Weg
die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.), Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, begrenzt durch den Evershäger Weg im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, Kleingartenanlage im Westen sowie den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg im Norden

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Vorentwurf
Arbeitsstand 30.07.2021

Uwe Barten
Elmenhorst/Lichtenhagen (Siegel) Bürgermeister

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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)
WA	Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

Planzeichen	Erläuterung	(Rechtsgrundlage)	Planzeichen	Erläuterung	(Rechtsgrundlage)
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)		V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich, Mischverkehrsfläche	
GRZ	Grundflächenzahl		Sonstige Planzeichen	(§ 9 Abs.7 BauGB)	
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)			Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
E	Einzelhaus			Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer	
SD	Satteldach, inkl. Sonderform Krüppelwalmdach			vorhandene hochbauliche Anlage	
Bauweise, Baugrenzen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)			vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN2016	
o	offene Bauweise			Sichtdreiecke	
OK	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße				
Baugrenze					
Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)				
	Straßenbegrenzungslinie				
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)				