

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom am 15.03.2019 erfolgt.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom am 15.03.2019 erfolgt.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung, am 21.02.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung getilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2019 ortsüblich im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können, am 15.03.2019 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.03.2019 bis zum 25.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht offen:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung, am 21.02.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 12 unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitgeteilt worden.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Bescheinigung durch das Kataster und Vermessungsamt
Der Katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den Kreisvermessungsdirektor Siegel

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den Umweltbericht wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow als Satzung wird hiermit bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht ausfertigt.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow ist in dem Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am Im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verträgen und Forderungen und die Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vo m 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den Der Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch - BauGB*
Baunutzungsverordnung - BauNVO*
Planzeicherverordnung - PlanZv*
Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG*
Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*
Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V*
(* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 3 Teilflächen (TF).
Auf den Teilflächen (TF) 1 - 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Wohngebäude
Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Ferienwohnungen gem. § 15a BauNVO
Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieb und
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1, 2 und 3 GRZ 0,4 festgesetzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1: FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G.
TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
FH_{max} = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G.
TH_{max} = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

3 Bauweise (§§ 22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Teilflächen 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der Teilfläche 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem werden folgende Gebäudemasse festgesetzt:

bei Einzelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäuelänge max. 13 m
bei Doppelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäuelänge max. 24 m

4 Anzahl der Wohneinheiten
Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus 1 Wohnung und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

5 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksfächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Aufstiegtreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, sind überirdische bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfrist- und Gebäudeausrichtung auf der Teilfläche TF 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Verkehrsflächen, hier Fußsträßen zur Erschließung der Bebauung in der 2. und 3. Reihe, Kreisstraße VG 29 sowie Fuß- und Radweg (zweckbestimmt), ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

II GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft Verbraucherschutz Ersatz zu pflanzen. Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
In der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des § 19 NatSchAG M-V.
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Neandorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des § 19 NatSchAG M-V.
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Neandorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des § 19 NatSchAG M-V.
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Neandorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des § 19 NatSchAG M-V.

2 Ausgleichsmaßnahme A1 (extern)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 4.406 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standorthemische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietsgenauen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 1. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 1.

2.1 Pflanzliste 1
Hainbuche *Carpinus betulus*
Rotbuche *Fagus sylvatica*
Faulbaum *Fraxula alnus*
Traubeneiche *Quercus patraea*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpfflanzt mit Ballen.

3 Ausgleichsmaßnahme A2 (extern)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 3.387 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Sukzession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standorthemische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietsgenauen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 2. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 2.

3.1 Pflanzliste 2
Hainbuche *Carpinus betulus*
Rotbuche *Fagus sylvatica*
Faulbaum *Fraxula alnus*
Traubeneiche *Quercus patraea*
Stieleiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpfflanzt mit Ballen.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung
Teilfläche 1:
Auf der Teilfläche 1 ist nur das Satteldach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.
Teilflächen 2 und 3:
Auf den Teilflächen 2 und 3 sind die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Pultdach (normal, versetzt) zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.

2 Doppelhaushälften auf Teilflächen 1 und 2
Auf den Teilflächen 1 (TF1) und 2 (TF2) sind bei Doppelhaushälften (D) gleiche Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

3 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung mit polierten und spiegelfhden Materialien ist nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern. Verschaltungen der Außenwände durch Holzverkleidungen sind grundsätzlich gestattet.

4 Garagen und Nebenanlagen
Bei den Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Pultdächer zulässig. Anlagen für die Unterbringung von Abfall- Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksfächen sind so einzufinden und einzurichten, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

IV FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB
Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs zum Zwecke der Abwasserbeseitigung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflussonen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt. Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.

1 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.
Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, die Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtige Flächen erfassten Flurstücken, ist der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit anzubeziehen.

2 Brand- und Katastrophenschutz
In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung für Flächen erfolgt nicht über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h-1 nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme stellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwasserentnahme und Feuerwehrlösungen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfähigkeit der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu dem weitest entfernten Gebäudeecke herzustellen. Für die vollständige Versorgung des Geltungsbereichs ist eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle herzustellen.
Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen:
Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und des Dämmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingepuzt mit einer Putzsicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

3 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Anfangsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit inner-halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz) des Bodens. Der Oberboden ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und zur Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.
Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdauflösliche (Erkundungs- und Baugrubenbau-) und Grundwasserentnahmestellen, geophysikalische Messungen sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

4 Bodenfunde und Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde (z.B. Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge, Erdverfahrungen, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen, Gräber, Glas, Münzen, Urnenscherben, etc.) gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, anzeigepflichtig sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen.

5 Geodätische Festpunkte
In dem Planungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grunddatennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Grunddatennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung zu stellen.

6 Lärmimmissionen
Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

7 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Mellise. Die Kosten für die Unterhaltung des Schöpfwerkes werden auf die Grundstückseigentümer im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer 2. Ordnung zulässig ist, wenn das Wasser in ein Gewässer 2. Ordnung einleitet. Die Einleitungsgenehmigung von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung entsteht keinerlei Verpflichtung zum Ausbau von Gewässern und deren Anlagen für den Wasser- und Bodenverband.

8 Ver- und -entsorgung
Ein Großteil des Geltungsbereichs ist an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetriebe zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Bis zur Umsetzung des Erweiterungskonzeptes für die Kläranlage Zinnowitz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes muss die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich über abfluslose Sammelgruben erfolgen. Abfluslose Sammelgruben sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen. Die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage in Form eines Freigefällekanals endet vor dem Flurstück 53/6. Daher wäre das Anschlussrecht für das Flurstück 53/9 ausgeschlossen. Zur Erschließung des Flurstücks 53/9 müsste der öffentliche Leitungsbestand erweitert werden. Entsteht durch Teilung ein sogenanntes "hinterlegter-Grundstück" (2. u. 3. Reihe) ist ein eigener dinglich oder durch Bauleist gesicherter Zugang von der öffentlichen Straße bis zum jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

9 Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befindet. Es wird empfohlen einen Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Graf-York-Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.

10 Grundwasser
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einzelstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wagener, Tel. 03834/8760 3260). Für die Errichtung von Erdwärmepumpen (Wärmepumpen) ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11 Erschließung
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungen- und Beschilderungen.....) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. Die Veränderungen bestehender Zufahrten haben so zu erfolgen, dass durch das Befahren mit Entwürfs- bzw. Rettungsfahrzeugen keine Beschädigung der Straßenoberflächen erfolgt. Für geplante Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei zu beantragen. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindern wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung bei uns einzureichen.

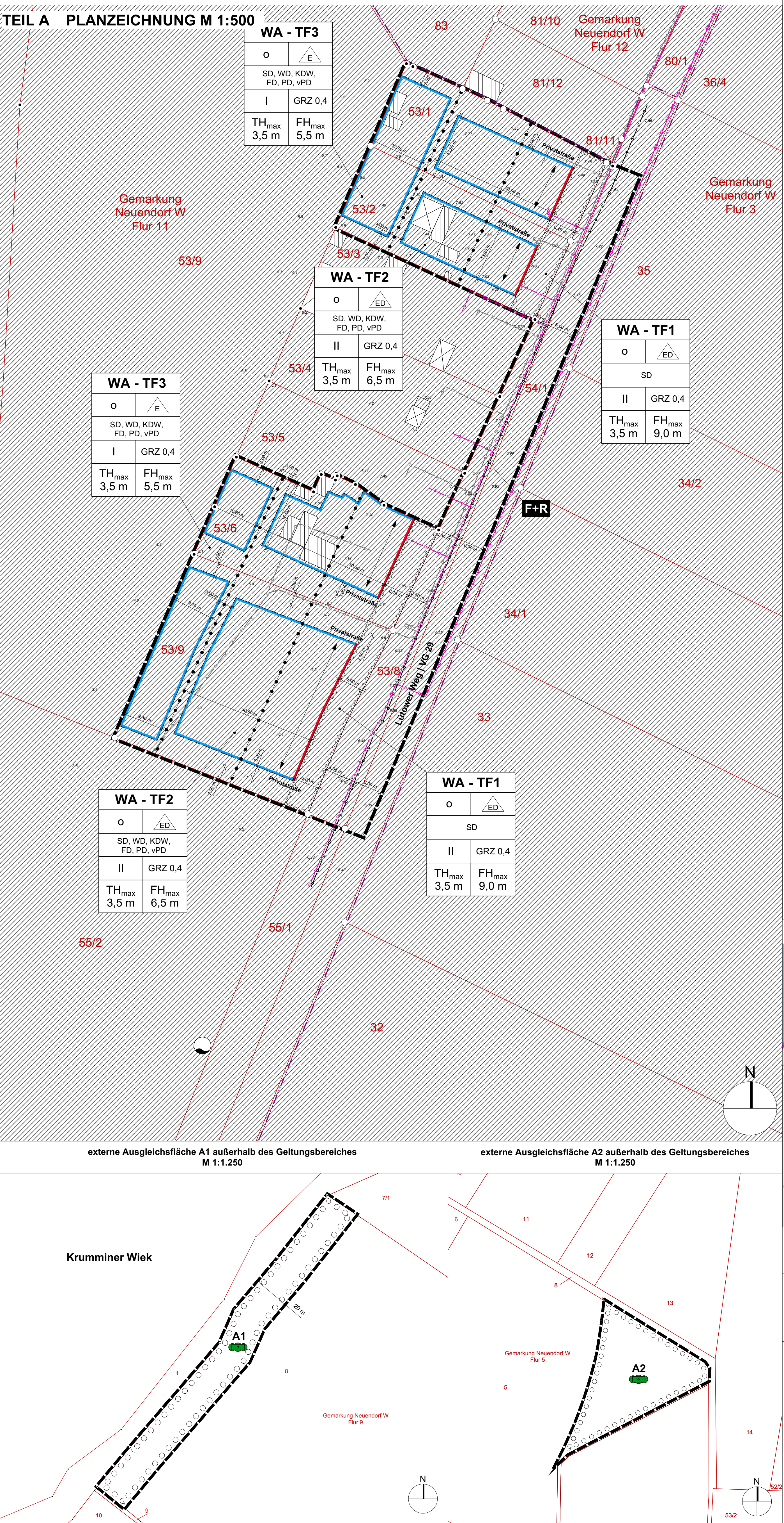
12 Baumschutzkompensationserlass und Alleenchutz
Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007) folgendermaßen nachzupflanzen:

Stammumfang Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm 1 : 1
> 150 cm bis 250 cm 1 : 2
> 250 cm 1 : 3

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Nicht einheimische Bäume sind nach Abstimmung mit dem Kompensationspflichtigen vorrangig durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf den von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen. Soweit Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des § 19 NatSchAG M-V.

13 Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufricht unterworfenen Gebiete (GrenzAV -). Insoweit weist ich hier vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf



Planzerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	Teilflächen TF 1-3
Bauweise	Gebäudeart
zulässige Dachformen	
Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl
max. zulässige Firsthöhe über OK G	max. zulässige Firsthöhe über OK G

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I, II	Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH _{max}	maximal zulässige Firsthöhe über OK G
FH _{max}	maximal zulässige Traufhöhe über OK G

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

—	Baulinie
—	Baugrenze
○	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
↔	Hauptfrist- und Gebäudeausrichtung
SD, WD, KWD, FD, PD, vPD	im Geltungsbereich zulässige Dachformen: SD-Satteldach, WD-Walmdach, KWD-Krüppelwalmdach, FD-Pachdach, PD-Pultdach, vPD-versetztes Pultdach

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

—	Straßenverkehrsfläche
F+R	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
▲	Ein- und Ausfahrt

5. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	Stromkabel Mittelspannung (E-DIS Netz GmbH)
—	Stromkabel Niederspannung (E-DIS Netz GmbH)
—	Telekommunikationskabel (Deutsche Telekom Technik GmbH)
—	Leitungsrecht

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Abstands- und Straßenbegleitgrün
—	Erhaltung Baum, hier: Baumreihe (§19 NatSchAG M-V)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Initialpflanzung

8. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7
---	--