

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete

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

0,3 Grundflächenzahl
| maximal zul. Zahl der Vollgeschosse

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

 Baugrenze
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich und Erschließung angrenzender Grundstücke
 Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

 Flächen für Aufschüttungen, vgl. Textfestsetzung Nr. 12.1

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

14. Kennzeichnung ohne Normcharakter

 vorhandene Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 Baumbestand mit Ø Stamm / Ø Krone
 zu erhaltender Baumbestand
 bestehende Böschungen
 Höhenmesspunkte gem. Bestandsplan
 geplante Höhenlage Erschließungsstraße gem. Erschließungsplanung
 vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
 Bemaßung in Metern
 Waldabstandslinie

Planzeichnung

M 1:1.000



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am ____2024 als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lüdersdorf, den
Bürgermeister

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“, die Hinweise sowie die örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V behalten Bestand.

Geändert werden lediglich nachstehende Festsetzungen:

Geänderte Textfestsetzungen

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie:

Quercus robur - Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Betula pendula - Hänge-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Malus ssp. - Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. - Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

9.2. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

-entfällt-

9.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und zu erhalten.

Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung (Stammumfang mind. 12 cm) auf demselben Grundstück vorzunehmen.

12. Flächen für Aufschüttungen

12.1 Auffüllungen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke mindestens im Bereich der Zufahrt durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

Geänderte örtliche Bauvorschrift (§ 86 LBauO M-V)

3. Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/Laubhecken (z. B. Fagus sylvatica – Rot-Buche, Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster, Carpinus betulus – Hain-Buche) zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

An der südlichen Grenze der Flurstücke 212/49; 212/50; 212/51; 212/52; 212/53 und 212/54 ist als Abgrenzung zur freien Landschaft durch die Grundstückseigentümer eine mind. einreihige Randeingrünung aus Bäumen, Gehölzen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Quercus robur - Stiel- Eiche, Betula pendula - Hänge-Birke, Betula pubescens - Moor-Birke, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Sorbus aucuparia - Eberesche,

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn, Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn, Prunus padus - Gewöhnliche Trauben-Kirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus frangula - Faulbaum, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Rosa canina - Hunds-Rose.

ergänzende Hinweise:

11. Boden und Baugrund

Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Geländeübermessung des Grundstücks durchführen zu lassen und bei der Planung die starke Hangneigung bzw. das Thema Hangstabilität zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN 1054) zu berücksichtigen. Empfohlen werden Gebäude in Hangbauweise, z.B. mit versetzten Wohnebenen (Split-Level) oder Kellergeschoss.

12. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglagen kann bei ungünstigen Voraussetzungen, z. B. infolge von Starkregeneignissen zu Hangbewegungen und Abrutschungen führen. Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben vorzusehen.

13. Veränderung der Geländehöhen bedarf der Genehmigung

Gem. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 2 Abs. 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Anlagen.

Veränderung oder Anpassungen des Geländes verändern die Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Sie sind daher abstandrelevant und bedürfen i. d. Regel der Genehmigung (Baugenehmigungsverfahren). Es können Abweichungen oder Baulasten zu den Nachbargrundstücken erforderlich werden, die bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 im Vorfeld zu beantragen sind.

14. Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO)

Im Zusammenhang mit Bauvorbescheiden, Baugenehmigungen oder der Baufreistellungen wird die Geländeoberfläche festgelegt. Hierfür ist es erforderlich, das vorhandene und das künftige Gelände darzustellen. Schnitte und Ansichten der geplanten Anlagen haben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauVorIVO M-V den vorhandenen sowie den künftigen Geländeverlauf darzustellen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am ____07.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den
Bürgermeister

Lüdersdorf, den
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1: 1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 09.02.2018, Waldkarte ergänzt am 11.02.2021, Parzellierung ergänzt am 03.07.2024) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wismar, den
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" wurde ausgearbeitet von der M O R PartGmbH Scheefeler Weg 9 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261-81 91 80 / E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung und Beteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dieser für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Lüdersdorf, den
Bürgermeister



Gemeinde Lüdersdorf

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben"

-gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren-

Entwurf 19. August 2024
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

