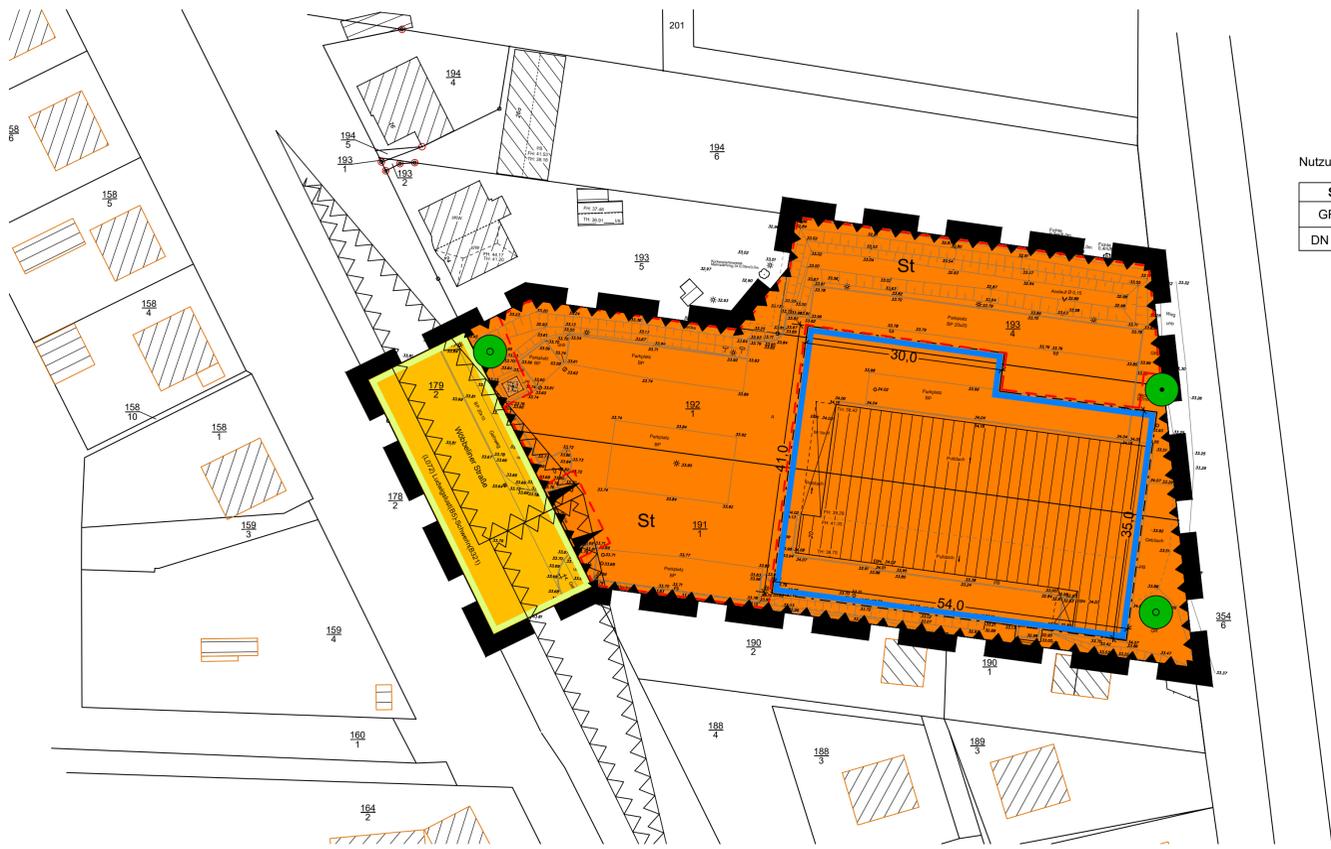


# SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST über den Bebauungsplan Nr. LU38 "SO Erweiterung Norma Wöbbeliner Straße"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



Nutzungsschablone

SO	I a
GRZ 0,9	FH <sub>max</sub> 11,0
DN 0°-10°	FD, PD

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Festsetzungen

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet, Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe als Höchstmaß

**Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

a abweichende Bauweise

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

FD, PD Flach- und Pultdach

**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Baum zum Erhalt

Baum zum Anpflanzen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke

vorhandene Gebäude, aus der Vermessung

vorhandene Gebäude, aus dem Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

Bemaßung in m

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. -vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unrätlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landkreis Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Die Beseitigung von Gehölzen bzw. Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen und Gebäudeteilen keine Brutvogel brüten, Fledermaus, Amphibien und Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrtschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befragen bzw. durch Bauteileneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die in der Satzung genannten DIN-Normen und Regelwerke können im Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau der Stadt Ludwigslust, Schloßstr. 38, 19288 Ludwigslust, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. §§ 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. LU38 „SO Erweiterung Norma Wöbbeliner Straße“, umfassend die Flurstücke 179/2 (teilw.), 191/1, 192/1 und 193/4 der Flur 11, Gemarkung Ludwigslust, begrenzt im Norden durch bebauete Wohngrundstücke, im Osten durch einen Weg entlang des Ludwigsluster Kanals, im Süden durch ein bebauetes Wohngrundstück und einen Garten sowie im Westen durch die Wöbbeliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Teil B - Text

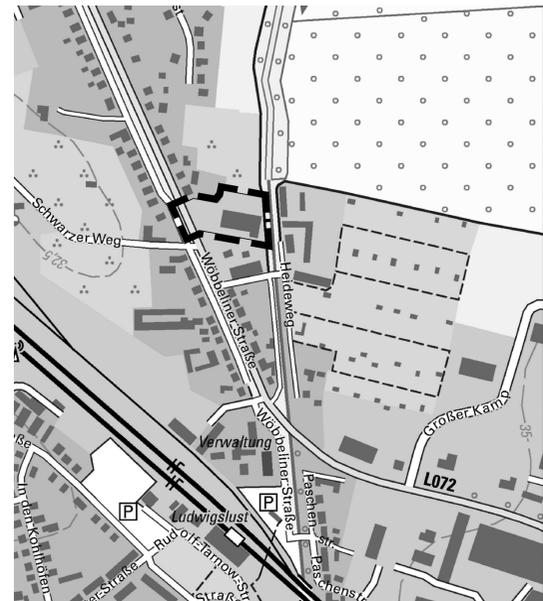
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 1, 11 Abs. 2, 16, 18 und 19 BauNVO)**  
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt, ein Bäcker und/ oder Fleischer mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1 200 m<sup>2</sup> zuzüglich der Neberräume (z. B. Sozialräume, Lager) sowie alle Anlagen, die zum Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (Stellplätze für PKW, Anlieferungsbereiche, Stellplatz für Einkaufswagen etc.), zulässig.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe bestimmt (max. FH = 11,0 m). Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere hergestellte Höhenlage der Gebäude überdeckte Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante des Objektes als oberer Bezugspunkt für die zulässige Höhe.
- Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist auch außerhalb der Baugrenzen die Errichtung von einem Werbepylon bis mx. 6,0 m sowie von drei Fahnenmasten und notwendigen Parkplatzleuchten mit einer Gesamthöhe von jeweils maximal 8,0 m über der hergestellten Geländeoberfläche zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**  
Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §§ 12 und 23 BauNVO)**  
Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerke dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahnenoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 BauGB)**  
Das in dem Sonstigen Sondergebiet SO anfallende unverschnitzte Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB sowie § 202 BauGB)**  
Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutt- und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe etc.) zu rückzunehmen. Gauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.  
Der gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Baum ist zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Krone des gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Baumes ist vor Baumaßnahmen fachgerecht zurückzuschneiden.  
An den gekennzeichneten Standorten ist je ein standortgerecht, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Der Schalleistungspegel jedes Außenverflüßigers ist im Nachtzeitraum auf L<sub>wa</sub> = 65 dB(A) zu begrenzen. Der Schalleistungspegel jedes Lüftungsöffnung ist im Nachtzeitraum auf L<sub>wa</sub> = 63 dB(A) zu begrenzen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBAuO M-V)**  
8.1 Die Ausbildung des Hauptgebäudedaches ist als Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von höchstens 10° zulässig.  
8.2 Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote, orangefarbene, rotbraune und orangebraune Materialien zulässig.  
8.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.  
8.4 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, generell zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.  
8.5 Werbeanlagen sind nur auf / an dem Werbepylon und an der Fassade des Lebensmittelmarktes zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, wechselndem oder laufendem Licht sind ebenso wie Fremdwerbung unzulässig.  
8.6 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.09.2020 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ am 16.10.2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Ludwigslust.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. LU38 mit Begründung begilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. LU38 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Fachdienst II Stadtentwicklung und Finanzen der Stadt Ludwigslust sowie auf der Internetseite des Stadt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... durch Veröffentlichung im „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt bekannt gemacht worden.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. LU38 wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. LU38 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. LU38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan Nr. LU38 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung im „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ sowie auf der Internetseite der Stadt Ludwigslust bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. LU38 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Ludwigslust, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST

über den  
Bebauungsplan Nr. LU38  
„SO Erweiterung Norma Wöbbeliner Straße“

Gelegen im Norden der Stadt Ludwigslust an der L072, umfassend die Flurstücke 179/2 (teilw.), 191/1, 192/1 und 193/4 der Flur 11, Gemarkung Ludwigslust

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.02.2022

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de

## Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Gägelow; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Roland Hiltscber, Parchim, Stand 01.10.2020, eigene Erhebungen