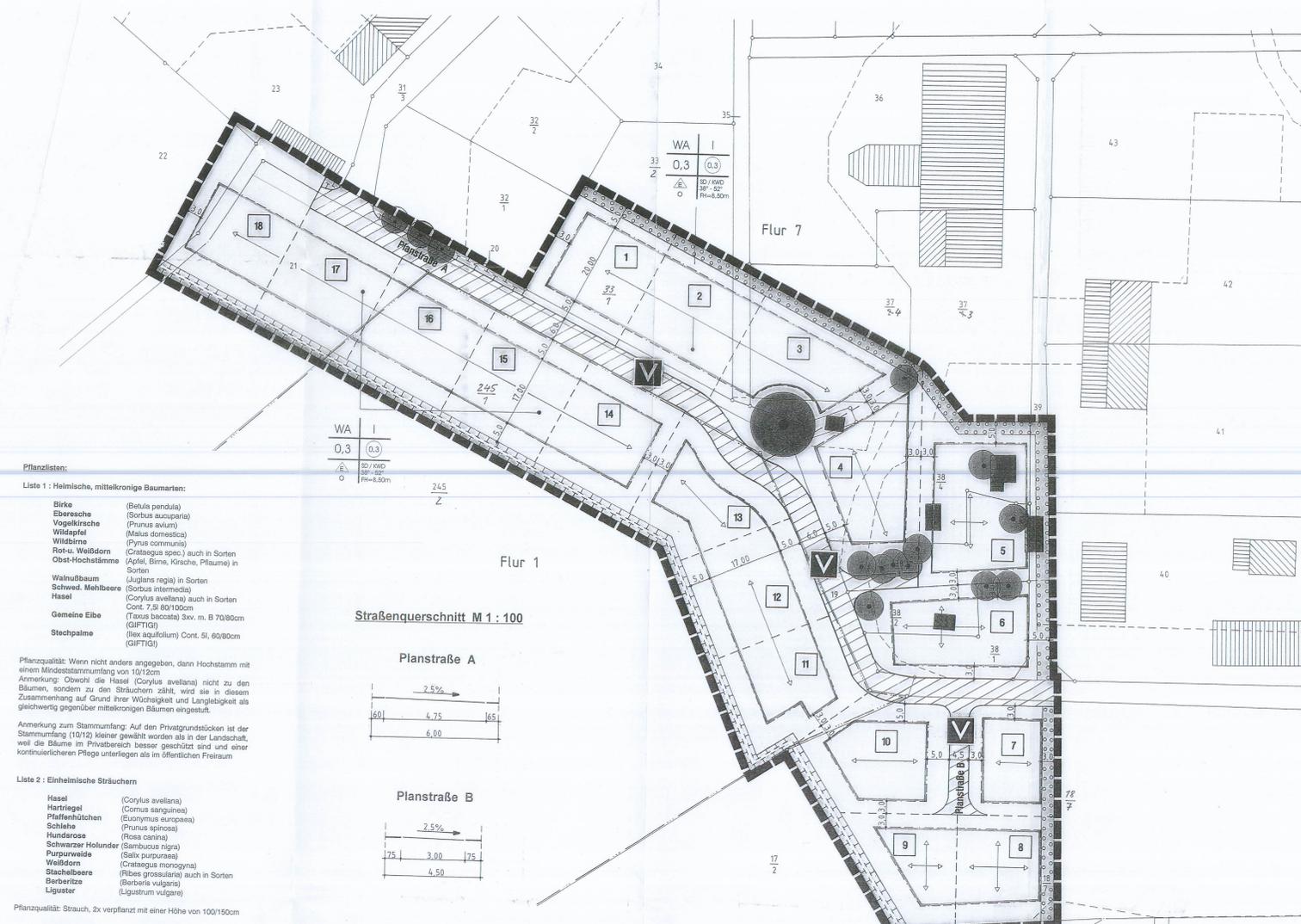


# TEIL A

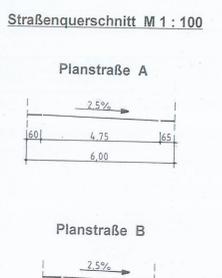
## BEBAUUNGSPLAN 1/2000

# " EICHENWEG " DER GEMEINDE LUDORF

# SATZUNG



- Pflanzlisten:**
- Liste 1 : Heilmische, mittelkronige Baumarten:
- Birke (Betula pendula)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
  - Vogelkirsche (Prunus avium)
  - Wildapfel (Malus domestica)
  - Wildbirne (Prunus cornuta)
  - Rot-u. Weißdorn (Crataegus spec.) auch in Sorten
  - Obst-Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) in Sorten
  - Walnußbaum (Juglans regia) in Sorten
  - Schwarz. Mehlbeere (Sorbus intermedia)
  - Hassel (Corylus avellana) auch in Sorten
  - Gemeine Eibe (Taxus baccata) Sw. m. B 70/80cm (GIFTK)
  - Stechpalme (Ilex aquifolium) Cont. 5l, 60/80cm (GIFTK)
- Pflanzenqualität: Wenn nicht anders angegeben, dann Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10/12cm
- Anmerkung zum Stammumfang: Auf den Privatgrundstücken ist der Stammumfang (10/12) kleiner gewählt worden als in der Landschaft, weil die Bäume im Privatbereich besser geschützt sind und einer kontinuierlicheren Pflege unterliegen als im öffentlichen Freiraum
- Liste 2 : Einheimische Sträuchern
- Hassel (Corylus avellana)
  - Hirtentau (Cornus sanguinea)
  - Pflaunderschlehen (Eunymus europaeus)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hundrose (Rosa canina)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Purpurweide (Salix purpurea)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Stachelbeere (Ribes grossularia) auch in Sorten
  - Berberitze (Berberis vulgaris)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
- Pflanzenqualität: Strauch, 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100/150cm
- Liste 3 : Weitere Sträucher als Vogelschutzgehölze (Empfehlung)
- Feuerdorn (Pyracantha coccinea)
  - Scheinquitt (Chaenomeles lagenaria)
  - Fasanspinnerle (Physocarpus opulifolius)



### VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 12.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung an den Bekanntmachungstafeln von 20.11.2000 bis zum 22.11.2000 durch Abdruck in der Zeitung am 22.11.2000 erfolgt.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 26.03.2001 beteiligt worden.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.2001 und am 03.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert worden. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.11.2002 durch Veröffentlichung im Mürtzanzeiger Nr. 21/2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der 2. öffentlichen Auslegung geändert worden. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.04.2003 durch Veröffentlichung im Mürtzanzeiger Nr. 07/2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.04.2004 mit Maßgaben, Hinweisen und Auflagen erteilt.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

---

Die Erfüllung der Maßgaben wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.08.2005 erteilt. Der Bürgermeister: *[Signature]*

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 30. April 1998 (GVOB. M-V S. 388)

# TEIL B

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN-SATZUNG

- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den „Allgemeinen Wohngebieten“ gem. § 4 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf 500qm festgesetzt.
- Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weiter sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Erdgeschosfußbodens (Fertigfußböden) max. 30 cm über dem höchsten Punkt der an das Grundstück angrenzenden Fahrbahnfläche liegen.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Fertigfußbodens von Garagen und Stellplätzen nicht unterhalb der an die Wände des Hauptgebäudes angrenzenden Erdoberfläche liegen.
- Gem. § 4 (2) BauNVO sind in „Allgemeinen Wohngebieten“ zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BAUGB i.V. mit § 86 der LBAu M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen:

- FASSADEN**  
Alle Außenwände oberhalb des Sockels sind als Putzflächen in hellen Pastellfarben herzustellen. Alternativ ist rotes bis rotbraunes sowie sandgelbes Sichtmauerwerk zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzstämme in hellen Pastellfarben bzw. in naturbelassenem Holz. Nicht zulässig sind rein weiße, grelle, leuchtende oder reflektierende Farben zur Außengestaltung. Ein Höhenversprung in der Traufe muß durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand von mindestens 0,50 m markiert werden.
- DÄCHER**  
Dächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmächer auszuführen, wobei Krüppelwälder bis zu einer Abwalnung von max. 1,80 m, senkrecht vom First gemessen, zulässig sind.  
Ausschließlich zulässige Farben der Dachdeckung sind -rot bis rotbraun, braun und schwarz.  
Glasiertes Bedeckungsmaterial ist unzulässig.  
Dachschneitel, Solaranlagen und Dachflächenfenster sind in der freien Landschaft zeigend Dachflächen nicht zulässig. Gauben sind in denen zur freien Landschaft zeigenden Dachflächen und denen zur freien Landschaft abgewandten Dachflächen zulässig. Glas- und Blechdeckungen sind ausschließlich für Bauteile wie Solaranlagen und Dachflächenfenster auf der, der freien Landschaft abgewandten Dachfläche zulässig. Gauben und Dachschneitel dürfen eine Breite von max. 60% der Traufbreite der jeweiligen Gebäudehälfte nicht überschreiten. Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m. Die Dachhaut der Gauben muß senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
- GARAGEN**  
Die Türöffnungen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen. Garagen sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 22 bis 25 Grad auszubilden. Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten. Carports dürfen mit Flachdächern ausgebildet werden.
- MÜLLTONNEN**  
Die Unterbringen bzw. Abstellen von Mülltonnen im Vorgartenbereich ist unzulässig.
- VORGÄRTEN**  
Vorgärten sind die Bereiche von der Straßenbegrenzungslinie bis zu der, der Straße zugewandten Gebäudelfucht. Lagerflächen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

## HINWEIS

Gem. § 84 LBAuM-V kann gegen Ordnungswidrigkeiten gehandelt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach § 86 Abs. 1 BauNVO erlassene Satzungen zuwiderhandelt, sofern die Satzung einen bestimmten Tatbestand der Bußgeldvorschrift des § 84 LBAuM-V erfüllt. Die Gemeinde stützt sich auf diese rechtliche Grundlage und setzt fest, dass nachfolgende Tatbestände Ordnungswidrigkeiten sind:  
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, um über den Inhalt Auskunft zu erhalten, sind am 22.02.05 in dem Mürtzanzeiger Nr. 07/05...

Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf der Rechtfertigung (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf in Kraft getreten. 22.02.05

Der Bürgermeister: *[Signature]*

## GRÜNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gründordernerische Festsetzungen (Vermeidung)**
- Alle im Plan Nr. 2 des Gründordernerischen gezeichneten Einzelbäume im Planungsgebiet sind entspr. § 9 (1) Nr. 25b in der Fassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) zu erhalten und zu pflegen. Der Traubereich ist in Kronenbreite + abseitig 1,50 m nicht mit Fahrzeugen zu beahren. Dieser Bereich ist für die Dauer der jeglicher Versorgungsleistungen im Traubereich ist unzulässig. Die Anordnung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Traubereich wird ausgeschlossen. Die große Eiche ist gleichmaßen unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit und der Baumgesundheit zu erhalten.
- Gemäß § 9 (20) ist die Stichstraße, die in südlicher Richtung von der Planstraße A abzweigt, mit einer wassergebundene Decke zu befestigen. Damit wird dem Naturschutz (Schutz der Wurzelbereiche der vorhandenen Bäume) Rechnung getragen.

## Gründordernerische Festsetzungen (Ausgleich)

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangenen 500 qm Grundstücksfläche entspr. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein mittelkroniger Baum nach List 2 zu pflanzen (überlagernde Festsetzung). Die Pflanzung weiterer Bäume ist freigestellt.

Entlang des westlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stück/qm); Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten (überlagernde Festsetzung).

## Gründordernerische Festsetzungen (Gestaltung)

Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB in Verbindung mit § 86 der LBAu M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Maschendrahtzäune und sichtliche Zäune sind im Vorgartenbereich unzulässig.

In den Vorgartenbereichen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 1,60 m Höhe zulässig.

Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen, einzelnen Stauden und Sträuchern zu gestalten. Pflanzung einzelner Bäume ist zulässig.

## ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- Dem auf den zukünftigen Grundstücken Nr. 1 bis 9 zu erwartenden Eingriff werden als Ausgleich die Maßnahmen zugewandt, die westlich und nördlich der Planstraße A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind.
- Dem auf den zukünftigen Grundstücken Nr. 10 bis 14 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 23 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 5, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Zelow, Flur 1, Flurstück 22 und Gemarkung Gneve, Flur 2, Flurstück 5 zugewandt.
- Dem auf den zukünftigen Grundstücken Nr. 15 bis 18 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 1, Flurstück 256 und Gemarkung Gneve, Flur 2, Flurstück 61 zugewandt.

## HINWEIS ZU DEN GRÜNDORDERNERISCHEN ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETS

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen für den Bebauungsplan 1/2000 Ludorf sind in den Gemarkungen Ludorf, Zelow und Gneve entsprechend Plan 3 + 4 des Gründordernerischen insgesamt 42 Bäume als Einzelbäume oder kleine Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit Dreieck und 1,50 m hohem Windschutz als Maschendraht. Pflanzgröße : Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm. Über weitergehende Schutzmaßnahmen (Findlinge) wird im Einzelfall vor Ort entschieden.

## PLANZEICHNERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBAu M-V i.V. mit § 9 (4) BauGB)

38°-52°	Dachneigung
SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
---	Firstrichtung

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I	Zahl der Vollgeschosse
0,3	Grundflächenzahl
0,3	Geschossflächenzahl

## NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschosßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	FH-Firsthöhe

## BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN

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

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise

## VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Strassenverkefährflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsberuhigter Bereich

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. Abs. 6 BauGB)

Einzelbaum, zu erhalten

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

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Grenzen, Abgrenzungen

geplante Grundstücksgrenze

Flurgrenze

Maßzahl

Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Anlagen

Nummerierung der Baugrundstücke

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

## HINWEIS

- Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmal-schutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodensprünge festgestellt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Erdarbeiter, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung entfällt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

# SATZUNG DER GEMEINDE LUDORF

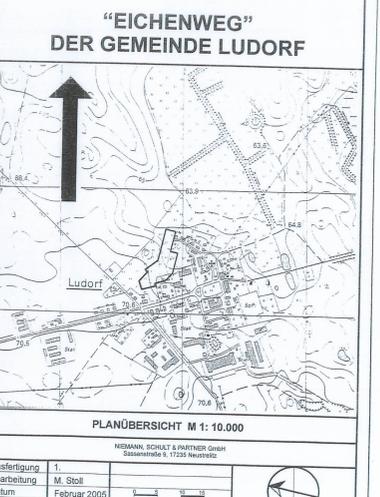
## BEBAUUNGSPLAN NR. 1/2000 " EICHENWEG "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013), sowie nach § 86 der LBAu M-V vom 30. April 1998 (GVOB. M-V S. 388), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 27.03.03 und mit Genehmigung der „Höheren Verwaltungsbehörde“ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2000

für das Gebiet : „Eichenweg“ in Ludorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

## BEBAUUNGSPLAN 1/2000

### "EICHENWEG" DER GEMEINDE LUDORF



Ausfertigung	1.
Bearbeitung	M. Stoll
Datum	Februar 2005
Maßstab	1:500