

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf  
10. Änderung (Eiche)  
des B-Planes Nr. 5 (Peermoor)

Stand  
Januar 2002

**Teil A - Planzeichnung**

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).  
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung

**FESTSETZUNGEN**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 § 9(7) BauGB

Art der baulichen Nutzung: §9(1)1 und (6) BauGB §§ 1 bis 12 BauNVO

WR Reines Wohngebiet § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung: §9(1) und 6 BauGB, §§16 bis 21 BauNVO

0,25 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16(4a) BauNVO

Bauweise: §9(1)2 und (4) BauGB, §§22 und 23 BauNVO, §86 LBauO M-V

O Offene Bauweise § 22(1) BauNVO

△ Nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO

▽ Nur Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO

--- Baugrenze § 23(3) BauNVO

--- Baulinie § 23(2) BauNVO

←→ Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäudeorientierung) §86 LBauO M-V

Verkehrsfächen: §9(1)5 und 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

▨ Straßenbegleitgrün

▨ Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich

▨ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

▼ Ein- bzw. Ausfahrten § 9(1),9(6) BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)20 und 25 BauGB

▨ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

○ Einzelbäume zu pflanzen § 9(1)25a BauGB

**Sonstige Planzeichen**

▨ Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9(1)4 und 22 BauGB

Ga Garagen

St Stellplätze

11,79 ü. NN Höhenlage Oberkante Straße § 9(2) BauGB

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4) und §18(5) BauNVO

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**

○ - x - ○ Künftig entfallende Flurstücksgrenze

○ - - - - - Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß

PK Blocknummer

12,5 Maße in Metern

21870 Katasteramtliche Flurstücksnummern

SD Satteldach

**TEIL B - TEXT**

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)  
Planungsstand Januar 2002

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung wird die Nutzung als reines Wohngebiet festgesetzt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 – 21a BauNVO**

**1.2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl §16(2)1 BauNVO**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 für die Grundstücke 4,8,12,9,10,13,14, 0,30 für die Grundstücke 1,5,6 und 0,35 für die Grundstücke 7,11 festgelegt.

**1.2.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse §16(2)3 BauNVO**

Für den Bereich der 10. Änderung wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

**1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB und § 18 BauNVO**

- Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im Geltungsbereich der 10. Änderung eine Höhe von 0,35m über Straßenniveau nicht überschreiten.
  - Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von - 3,5 m über Straßenniveau für 1-geschossige Gebäude nicht überschreiten.
- Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Maß zwischen festgelegter Geländeoberfläche, hier Straßenniveau und der Schnittlinie aus Außenwandfläche und Dachhaut, z. B. Dachpfannen, oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**2. Bauweise § 9(2) Nr. 2 BauGB, §22,23 BauNVO**

**2.1 Festsetzung der Bauweise §22(1) BauNVO**

Es wird offene Bauweise festgesetzt

**2.2 Festsetzung der Bauweise §22(2) BauNVO**

Es wird Einzelhausbebauung für die Grundstücke: 1, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14 und Doppelhausbebauung für die Grundstücke: 2, 3, 6, 7, 11, 12 festgesetzt

**2.3 Festsetzung der Bauweise §23(1) BauNVO**

Für die Grundstücke 13 und 14 wird eine Baulinie festgesetzt.

**3. Flächen für Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 BauGB §14 BauNVO**

3.1 Im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sind gem. § 14(1) BauNVO Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

3.2 In Vorgärten sind gem. § 14(1) BauNVO Nebenanlagen ausgeschlossen.

3.3 Garagen bzw. Carports sind mindestens 50 cm hinter die Baulinie bzw. hinter Vorderkante des Hauptgebäudes zurückzusetzen. §23(2) BauNVO

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9(1) Nr. 6 BauGB**

In den Einzelhäusern und je Doppelhaushälfte sind gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

**5. Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11**

**5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**5.2 Öffentliche Stellflächen**

Im Straßenbegleitgrün ist Parken ausnahmsweise zulässig. Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und für Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

5.3 Für alle Straßen und Stellplätze sind wassergebundene Decken nicht zugelassen

**6. Versorgungsfächen und Führung von Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 12,13 – §14 BauNVO**

6.1 Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

6.2 Die Ableitung von Dachabfluss- und unbelastetem Oberflächenwasser ist einzuplanen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

**7. Flächen für Abfallbeseitigung § 9(1) Nr. 14 §14 BauNVO**

7.1 Die Müllentsorgung der innen liegenden Grundstücke P3/5-12 erfolgt an der Straße Peermoor auf der dafür vorgesehenen öffentlichen Fläche im Parkierungsstreifen, § 14(1) BauNVO

**II Grünordnung – Maßnahmen zum Ausgleich**

(§ 9 Abs. 1 Nr.15, 20,25a und b und Abs. 1a i.S.d. §1a BauGB)

**1. Maßnahmen zum Ausgleich**

Für die 10. Änderung gelten die Festsetzungen zur Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Ausgangsbebauungsplans gemäß §9 Abs. 1a BauGB. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelt somit die gesamten im Planungsbereich des B-Planes Nr. 5 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und legt im Ergebnis Ausgleichsmaßnahmen fest, die außerhalb der Eingriffsgrundstücke der 10. Änderung liegen. Dies betrifft insbesondere die umfangreichen Flächen die im Norden und Osten des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 5 für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind.

**2. Pflanzgebote §9(1) Nr.25a BauGB**

2.1 Die straßenbegleitenden öffentlichen Parkflächen und das Straßenbegleitgrün sind im Abstand von in der Regel 10 - 12 m durch einen Baum zu überstellen. Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 5qm offen zu halten. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung des Gesamtcharakters verschoben werden.

2.2 Bei der Anlage der Grünflächen darf kein standortfremder Oberboden verarbeitet werden.

2.3 Die Verwendung mineralischer Düngemittel sowie chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

**III Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 LBauO M-V)

Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.5 „Peermoor“.

**1 Baugestaltung**

**1. Dächer**

1.1 Es sind nur Steildächer von 30 - 40 Altgrad für den Hauptbaukörper zulässig. Die Dachneigung ist innerhalb einer Hausgruppe bzw. bei Doppelhäusern einheitlich auszubilden. Begrünte Dächer mit geringeren Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig.

**2. Material und Farbe**

2.1 Die Farbe der Dacheindeckung ist im rotenbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene begrünte Dächer. Anthrazit wird als Farbe der Dacheindeckung zugelassen.

Pappen, Bleche und Kunststoffe sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Glasierte Pfannen sind nicht zulässig.

2.2 Im Baugebiet sind Vormauerziegel, Putz und/oder Holz (nur in Verbindung mit vorgenannten Baustoffen) vorgeschrieben. Fachwerk ist nicht zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel in den rotenbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt.

2.3 Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Die Verwendung von Holz ist zulässig, soweit es dem Allgemeinen Baurecht entspricht.

**3. Einfriedungen**

3.1 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur aus Staketenzäunen, Natursteinmauern, massigemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschnittenen Hecken bestehen. Anschüttungen und Wälle bis maximal 50 cm Höhe sind zulässig.

3.2 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 100 cm sein. Für die Vorgärten der Reihenhäuser sind keine Einfriedungen zulässig.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB**

**1. Waldabstand**

Gem. Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 50 m vom Wald nicht zulässig. Von Seiten der unteren Forstbehörde wurde für den B-Plan „Peermoor“ einer Unterschreitung des Waldabstandes auf 30m zugestimmt. Dies gilt auch für den Bereich der 10. Änderung. Innerhalb der Waldabstandsflächen von 30m ist die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Carports, Schuppen, Gewächshäusern, Kfz-Stellplätze nicht zulässig.

**2. Belastungen des Untergrundes**

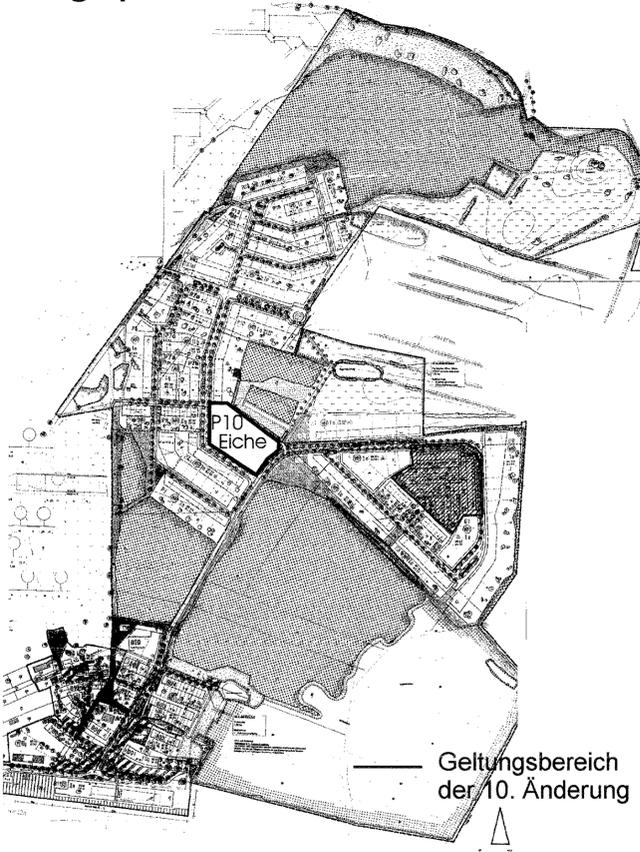
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbeseitiger zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet (§§ 2 und 3 AbfG)

**3. Bodendenkmale**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

**Lageplan**



**Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Peermoor“**

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt (BGBl. I 1998 S.137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) von 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom 21.08.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Peermoor“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.01. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im „UNTSAMTSBLATT“ des Aufstellungsbeschlusses in der Ausgabe vom 09.06.2001 erfolgt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 26 Abs. 1a beteiligt worden

Lüdersdorf, den 22.05.2002

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB ist in Form von Einzelgesprächen nach §3(1) BauGB entfallen.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.01 nach §4(1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinde Lüdersdorf berührt sein können, ist nach §2(2) BauGB erfolgt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2001 den Entwurf der 10. Änderung des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

6. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Peermoor“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.05.01 bis zum 08.06.01 während der Dienststunden nach §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.01 in Lüdersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

7. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2001 geprüft.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

9. Der Teilbauungsplan 10. Änderung „Eiche“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.08.2001 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 10. Änderung des B-Planes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2001 gebilligt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, 10. Änderung, wurde nach §10(2) BauGB wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 22.05.2002 erteilt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2001 erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.06.2002 bestätigt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21.08.2001 bis zum 21.08.2002 ortsüblich 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(2) BauGB) und auf Fälligkeit und Erföchen von Entschädigungsansprüchen (§344) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.08.2001 in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den 22.05.2002

**SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF über die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Peermoor“ (Beschluss vom 21.08.2001) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herrburg-Nord**

2. Juli 2002  
ordnungsamt