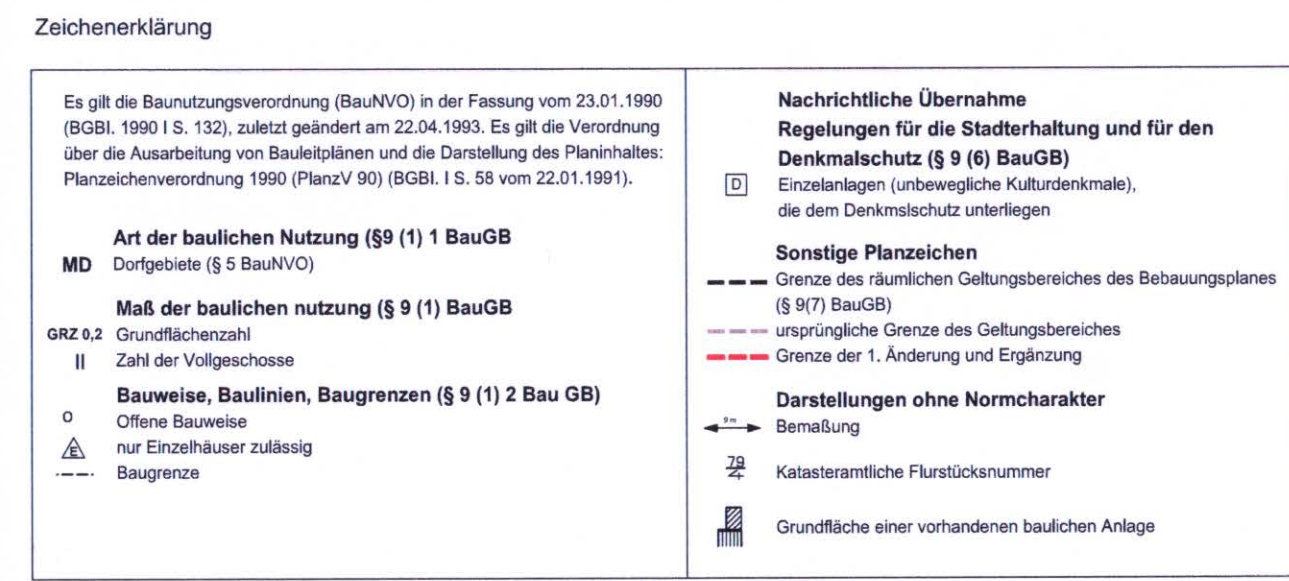
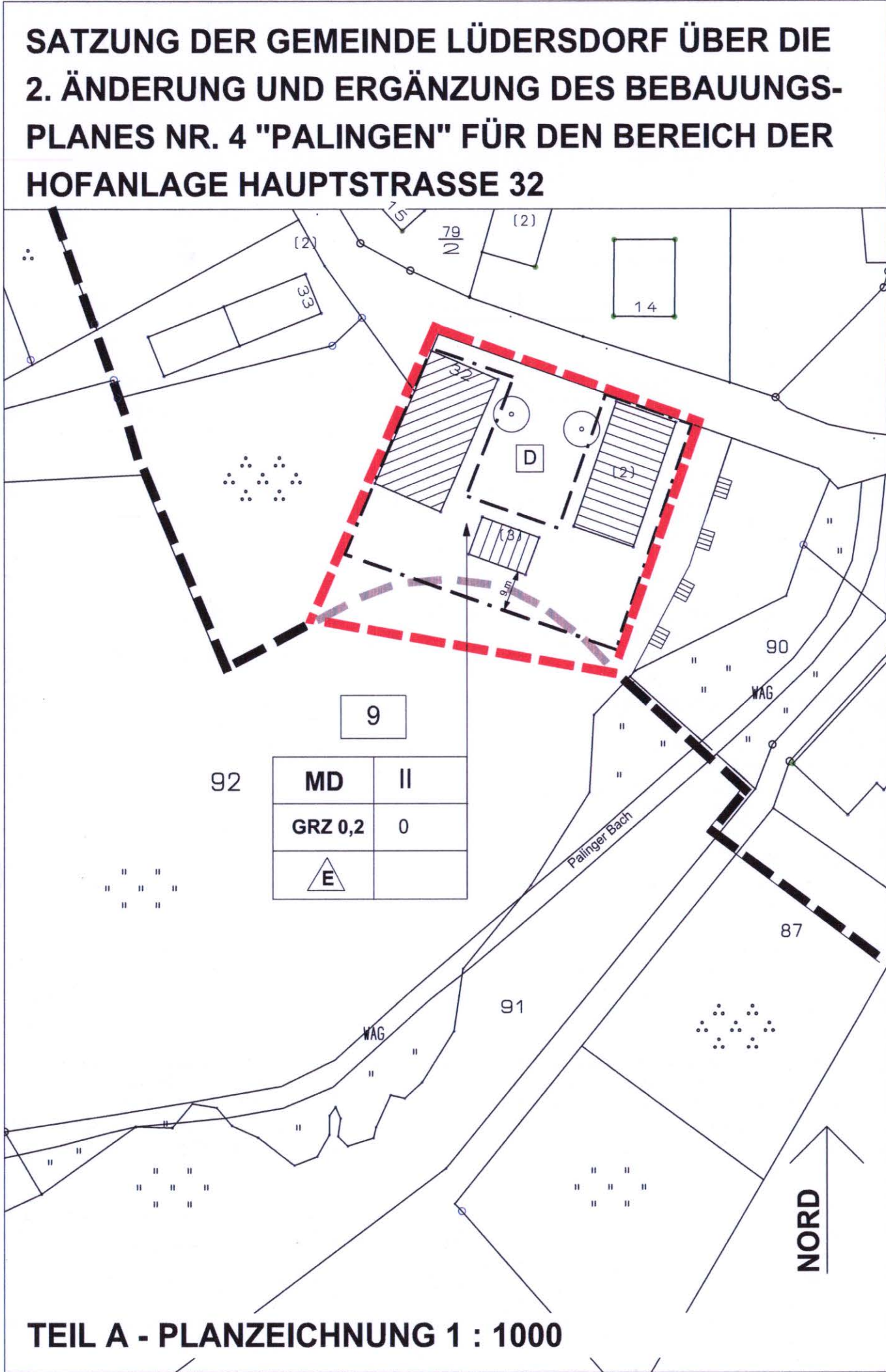




Teil – B – Text

I. Allgemeines

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten auch für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 und werden sicherheitshalber wiederholt:

1. In Kleinsiedlungsgebieten (WS) ist die Ausnahme gemäß § 2 (3) 1 BauNVO zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB).
2. Bei eingeschossigkeit darf die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb der Grundfläche des Gebäudes maximal 9,0 m betragen. Bei zweigeschossigkeit darf eine Gesamthöhe von 10,5 m nicht überschritten werden. (§ 9 (3) BauGB).
3. Die Traufhöhe, als Abstand zwischen der mittleren natürlichen Geländehöhe innerhalb der Grundfläche des Gebäudes und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, darf bei eingeschossigkeit maximal 3,80 m betragen.
4. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m² zu betragen. Die Unterschreitung der Mindestgrundstücksgröße ist bis zu 6 % zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücke, die bis zum 01.01.2006 eine Grundstücksfläche von weniger als 700 m² umfassen. (§ 9 (1) 3 BauGB i. Vbg. m. § 31 BauGB).
5. Bei eingeschossigkeit sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten, die bis zum 01.01.2006 über diesem Wert lag, ist weiterhin zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB). Bei zweigeschossigen Wohngebäuden ist je 400 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten, die bis zum 01.01.2006 über diesem Wert lag, ist weiterhin zulässig. (§ 9 (1) 3, 6 BauGB i. Vbg. m. § 31 (1) BauGB).
6. Garagen, Carports und Stellflächen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB).
7. Das anfallende Regenwasser von Dächern und Terrassen ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 14 BauGB)

8. Die Befestigung der Verkehrsflächen auf den Grundstücken hat mit versickerungsfähigen Belägen zu erfolgen. (§ 9 (1) 20 BauGB).
9. Innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen über 0,7 m Höhe bezogen auf die Straßenhöhe vor dem Grundstück unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)

II. Gestaltung (§ 9 (4) BauGB) i. Vbg. m. § 86 LBO M-V)

1. Die Außenwände der baulichen Anlagen mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden sind ausschließlich in rotem bzw. braunem Ziegelmauerwerk sowie in rotem oder braunem Putz herzustellen. Giebelverkleidungen aus Holz sind zulässig. Ansonsten sind Holzverkleidungen bis zu einer Fläche von 10% der übrigen Außenwandfläche, d.h. ohne Giebelfläche, zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist eine Holzverkleidung des Obergeschosses ausnahmsweise zulässig.
2. Häuser in Holzoptik sind nicht zulässig.
3. Die Dachdeckung der baulichen Anlagen mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden ist ausschließlich in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen herzustellen. Glänzende (z.B. glasierte) Dachsteine sind nicht zulässig.
4. Eingeschossige Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38° - 51°, zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 15° - 35° zu errichten.
5. Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Trauflänge betragen.
6. Die Garagen sind in Ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen, Flachdächer sind hier zulässig.

Hinweis: Wervorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 (1) 1 LBauO M.-V. und kann mit Bußgeld bestraft werden.

III. Grünordnung

1. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (F1, F2 und F3) sind der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 1 BauGB)

IV. Zusätzlich gelten für die 2. Änderung und Ergänzung folgende Festsetzungen:

1. Die Hofanlage Hauptstr. 32 im Geltungsbereich der 1. Änderung des B – Plans wurde in die Denkmalliste des Landes MV eingetragen. Das gilt für die 3 Bestandsgebäude Scheune, Haupthaus und ehemaliger Schweinestall.
2. Haupthaus und ehemaliger Schweinestall können aufgrund der Dachneigung (16° - 20°) keine Pfannendeckung, sondern anthrazitfarbene Dachbahn oder Metaldeckung erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in „Uns Amtsblatt“ vom 30.08.2013 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.2013 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.08.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 13.08.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.09.2013 bis zum 26.09.2013 während der Öffnungszeiten der Amtsverwaltung Amt Schönberger Land (Montags bis Donnerstag von 9.00 – 12.00 Uhr, Dienstag und Donnerstag von 14.00 – 18.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung in „Uns Amtsblatt“ vom 30.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Lüdersdorf, den 21.01.2014
Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 23.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lüdersdorf, den 23.01.2014
Der Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Lüdersdorf, den 21.01.2014
Der Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Lüdersdorf, den 21.01.2014
Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 31.01.2014 an ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Satz 1 LG wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.2.2014 in Kraft getreten.
Lüdersdorf, den 01.2.2014
Der Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neube-kanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVObI. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Stadt/ Gemeindevertretung Lüdersdorf, Beschluss vom 17.12.13 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Palingen“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „PALINGEN“ FÜR DEN BEREICH DER HOFANLAGE HAUPTSTRASSE 32

