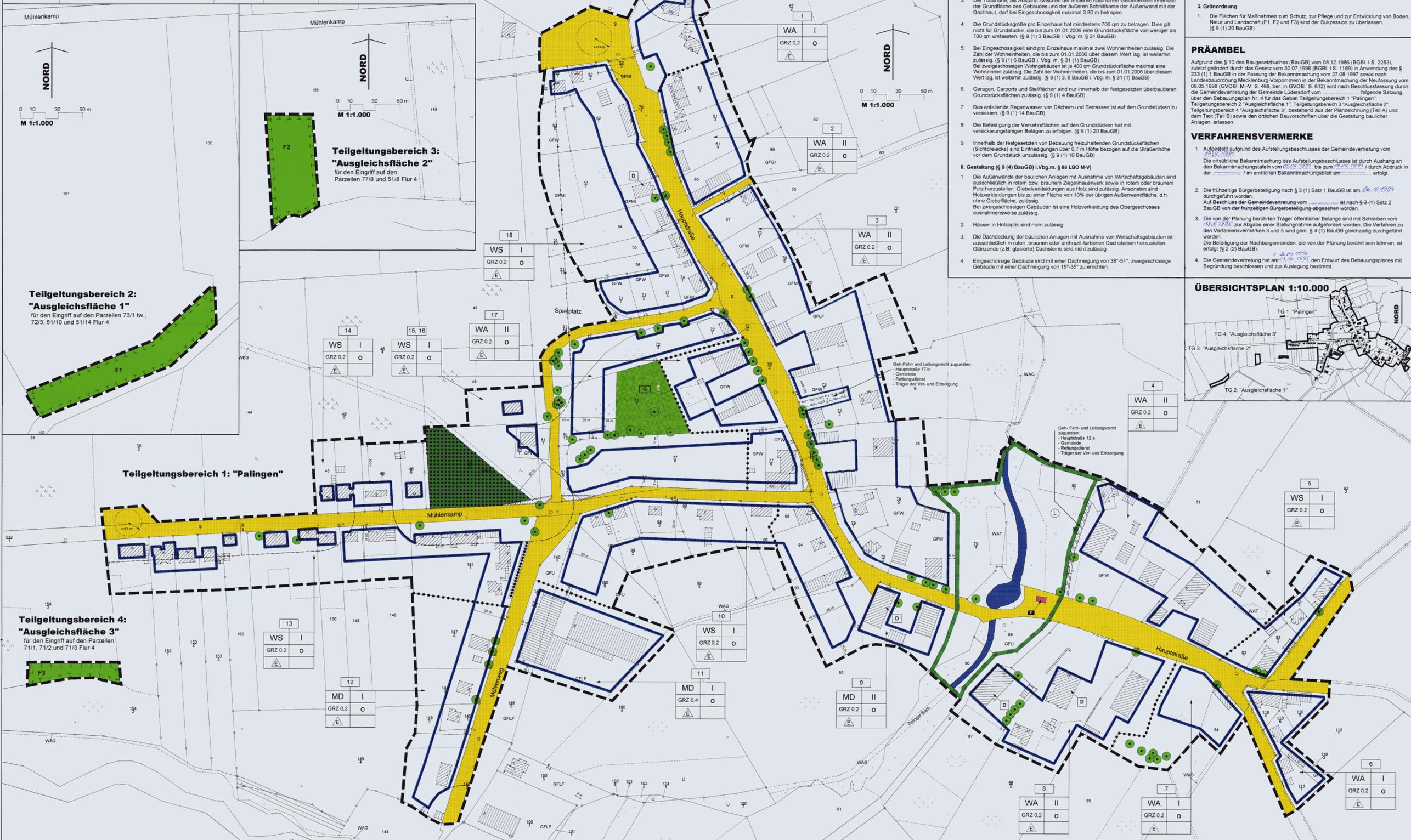


# SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET:

**TEILGELTUNGSBEREICH 1: "Palingen"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 2: "Ausgleichsfläche 1"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 3: "Ausgleichsfläche 2"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 4: "Ausgleichsfläche 3"**

**TEIL A - PLANZEICHNUNG 1:1000**



## TEIL B - TEXT

- I. Allgemeines**
- In Kleinsiedlungsgebieten (WS) ist die Ausnahme gemäß § 2 (3) 1 BauNVO zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 31 (1) BauGB)
  - Bei eingeschossiger oder zweigeschossiger Bauweise sind die Höhen der Gebäude, gemessen von der mittleren natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des Gebäudes maximal 9,0 m betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise darf eine Gesamthöhe von 10,5 m nicht überschritten werden (§ 9 (3) BauGB)
  - Die Traufhöhe, als Abstand zwischen der mittleren natürlichen Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche des Gebäudes und der äußeren Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut, darf bei eingeschossiger Bauweise maximal 3,80 m betragen.
  - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 qm zu betragen. Dies gilt nicht für Grundstücke, die bis zum 01.01.2006 eine Grundstücksfläche von weniger als 700 qm umfassen (§ 9 (1) 3 BauGB i.V.m. § 31 BauGB)
  - Bei eingeschossiger oder zweigeschossiger Bauweise 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.V.m. § 31 (1) BauGB). Bei zweigeschossigen Wohngebäuden ist je 400 qm 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.V.m. § 31 (1) BauGB)
  - Garagen, Carports und Stellflächen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB)
  - Das anfallende Regenwasser von Dächern und Terrassen ist auf den Grundstücken zu versickern (§ 9 (1) 14 BauGB)
  - Die Befestigung der Verkehrsflächen auf den Grundstücken hat mit versickerungsfähigen Belägen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Eintriedungen über 0,7 m Höhe bezogen auf die Straßenebene vor dem Grundstück unzulässig (§ 9 (1) 10 BauGB)
- II. Gestaltung (§ 9 (4) BauGB) i.V.m. § 86 LBO M-V)**
- Die Außenwände der baulichen Anlagen mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden sind ausschließlich in roten bzw. braunem Ziegelmauerwerk sowie in rotem oder braunem Putz herzustellen. Giebelwände 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.
  - Häuser in Holzoptik sind nicht zulässig.
  - Die Dachdeckung der baulichen Anlagen mit Ausnahme von Wirtschaftsgebäuden ist ausschließlich in roten, braunen oder anthrazit-farbenen Dachsteinen herzustellen. Glänzende (z.B. glasierte) Dachsteine sind nicht zulässig.
  - Eingeschossige Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38°-51°, zweigeschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 15°-35° zu errichten.

- Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Traufhöhe betragen.
  - Die Garagen sind in ihrer Ausführung und Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Flächlicher sind zulässig.
- Hinweis 1:** Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 (1) 1 LBO M-V und kann mit Bußgeld bestraft werden.
- Hinweis 2:** Alle Veränderungen an einem Denkmal und seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 (1) DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde.
- 3. Grünordnung**
- 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 BauGB)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.07.1998 (BGBl. I S. 1198) in Anwendung des § 233 (1) 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 sowie nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1998 (OVBl. M-V S. 468, ber. in OVBl. S. 612) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet Teilungsbereich 1 "Palingen", Teilungsbereich 2 "Ausgleichsfläche 1", Teilungsbereich 3 "Ausgleichsfläche 2", Teilungsbereich 4 "Ausgleichsfläche 3", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.09.2006.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist am 18.09.2006 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2006 ist nach § 3 (1) Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.09.2006, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 3 und 5 sind gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 18.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

## ÜBERSICHTSPLAN 1:10.000



- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.09.2006 bis zum 26.09.2006, während der Dienststunden / folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 18.09.2006 bis zum 26.09.2006 in der Zeit vom 26.09.2006 bis zum 03.10.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Danach wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 26.09.2006 bis zum 03.10.2006, während der Dienststunden / folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 26.09.2006 durch Abdruck in der Zeit vom 26.09.2006 bis zum 03.10.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Danach wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Ziff. 7) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 03.10.2006 bis zum 10.10.2006, während der Dienststunden / folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 03.10.2006 durch Abdruck in der Zeit vom 03.10.2006 bis zum 10.10.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Danach wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 3 i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2006 gebilligt.
- Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 11 wird hiermit bescheinigt.

Gemeinde Lüdersdorf, den 18.09.2006  
  
 Bürgermeister

12. Der katastermäßige Bestand am 18.09.2006 sowie die gemeindefestgelegenen oder neu-städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 W. Lütkef. Lüdersdorf, den 18.10.2006  
  
 Leiter des Katasteramtes

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Gemeinde Lüdersdorf, den 18.09.2006  
  
 Bürgermeister

14. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, sind am 18.09.2006 bis zum 26.09.2006 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 (1) BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 26.09.2006 in Kraft getreten.  
 Gemeinde Lüdersdorf, den 18.09.2006  
  
 Bürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

WS	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
WA	Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
MD	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
GRZ 0,2	Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
I, II	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
O	Grundstückszahl
⊙	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
⊖	Offene Bauweise
⊕	nur Einzelhäuser zulässig

	Baugrenze
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) 5 und (6) BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
	Verkehrsmittelflächen (§ 9 (1) 11 und 6 BauGB)
	Strassenverkehrsfläche
	Grünflächen (§ 9 (1) 15 und 6 BauGB)
	Garten, privat
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 und (6) BauGB)
	Wasserflächen, hier: Gewässer II. Ordnung
	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 18, (6) BauGB)
	Flächen für Wald

	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25, (6) BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)
	Bezeichnung der Fläche
	Baum zu erhalten
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 b und (6) BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB
	Landschaftsschutzgebiet

	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
	Einzelanlagen (unterwegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 (6) BauGB)
	Sonstige Planzeichen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (mit Angabe der Nutzungsberechtigten)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
	Nachrichtliche Übernahmen
	Waldastabstufungen gemäß § 20 LWaldG i.V.m. § 9 (4) BauGB
	Darstellungen ohne Normcharakter
	Bemessung
	Radius

	Geplante Grundstücksteilung
	Katasterliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
	Katasterliche Flurstücknummer
	Grundfläche einer vorhandenen baulichen Anlage
	GFW Gebäude- und Freifläche Wohnen
	GFGI Gebäude- und Freifläche Gewerbe und Industrie
	GFMI Gebäude- und Freifläche Mischung mit Wohnen
	GFLL Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft
	GFU Gebäude- und Freifläche ungenutzt
	S Straße
	WAT Wasserfläche Teich, Weiher



SATZUNG DER GEMEINDE  
**LÜDERSDORF**  
 KREIS NORDWEST-MECKLENBURG

ÜBER DEN  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 4**  
 FÜR DAS GEBIET

**TEILGELTUNGSBEREICH 1: "Palingen"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 2: "Ausgleichsfläche 1"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 3: "Ausgleichsfläche 2"**  
**TEILGELTUNGSBEREICH 4: "Ausgleichsfläche 3"**

**STADTPLANUNG UND DORFENTWICKLUNG**  
 Dipl.-Ing. EBERHARD GEBEL ARCHITEKT  
 23796 BAD SEEBERG, WICKELSTRASSE 9  
 TEL. 04551-81520 FAX 04551-83170  
 stadtplanung.gebel@freenet.de

Stand 05.07.2006