

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf
9. Änderung (Kuppe)
des B-Planes Nr. 5 (Peermoor)

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000
Stand: 01.02.

**Teil A - Planzeichnung
PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS 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) und (6) BauGB §§ 1 bis 12 BauNVO

□ Allgemeines 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

--- Baugrenze § 23(3) BauNVO

--- Baulinie § 23(2) BauNVO

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

Verkehrsflächen: §9(1)5 und 11 BauGB

□ Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenbegleitgrün

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich

▼ 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1)20 BauGB

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

Sonstige Planzeichen

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

Ga Garagen § 9(2) BauGB

St Stellplätze § 9(2) BauGB

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

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4) und §16(5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

○ - x - o Künftig entfallende Flurstücksgrenze

○ - - - - - Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß

[76] Blocknummer

12,8 Maße in Metern

21970 Katasteramtliche Flurstücknummern

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

Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
Folgende in WA-Gebieten gemäß § 1(5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO genannten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
Räume für freiberuflich Tätige oder ähnliche Berufe gemäß §13 BauNVO sind zugelassen.

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

1.2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl §16(2) BauNVO
Die Grundflächenzahl wird mit 0,25 für die Grundstücke 11, 12, 15, 16, 0,30 für die Grundstücke 1-10, 13, 14, 17-23 festgelegt.

1.2.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse §16(2)3 BauNVO
Für den Bereich der 9. Änderung wird eine eingeschossige Bebauung (1 Vollgeschoss) festgesetzt.

1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB und § 19 BauNVO
1. Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im Geltungsbereich der 9. Änderung eine Höhe von 0,35m über Straßenniveau nicht überschreiten.
2. Traufhöhen dürfen eine Höhe von -6,7 m über Straßenniveau entlang Englisch Bahn und Am Wald -3,5 m über Straßenniveau für 1-geschossige Bebauung am Sandweg nicht überschreiten.
Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Abstand zwischen der äußeren * Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut * und dem Straßenniveau als festgelegte Bezugshöhe oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Für das Bestimmen der Sockelhöhe wird der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk als Sockel festgelegt. Die mittlere Sockelhöhe darf 35 cm über Straßenniveau nicht überschreiten.

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 alle Grundstücke festgesetzt

2.3 Festsetzung der Bauweise §23(1) BauNVO

Für die Grundstücke 1 bis 23 wird eine Baulinie festgesetzt.

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

3.1 Im Geltungsbereich der 9. 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 sind gemäß § 9(1) Nr.6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5. Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in Teil A -Planzeichnung gekennzeichnete Anliegerstraße (Ringstraße) ist ohne Hochoberbegrenzungen verkehrsberuhigt anzulegen.
An den Anliegerstraßen „Englisch Bahn“ und „Am Wald“ ist je anzupflanzendem Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 5 qm offen zu halten, die Befestigung im Kronentraufenbereich ist als Fugenpflaster auszuführen.

5.2 Öffentliche Stellflächen

Im Straßenbegleitgrün ist Parken ausnahmsweise zulässig.
Festgestellte 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. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 12,13 §14 BauNVO

6.1 Zur Versorgung der Baugelände 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 Baugeländes erfolgt im Trennsystem.

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 9. Änderung gelten die Festsetzungen zur Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Ausgangsbauungsplans 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 9. 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. Baugesaltung

1. Dächer

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

2. Material und Farbe

2.1 Die Farbe der Dacheindeckung ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischenfärbungen zu wählen. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene begründete Dächer.
Anthrazit wird als Farbe der Dachdeckung zugelassen.
Pappen, Bleche und Kunststoffe sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Glasierete Pfannen sind nicht zulässig.
2.2 Im Baugelände sind Vormauerziegel, Putz und/oder Holz (nur in Verbindung mit vorgenannten Bausoffen) vorgeschrieben. Fachwerk ist nicht zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel in den rotbraunen 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 Stakelenzäunen, Natursteinmauern, massivgemauerten 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

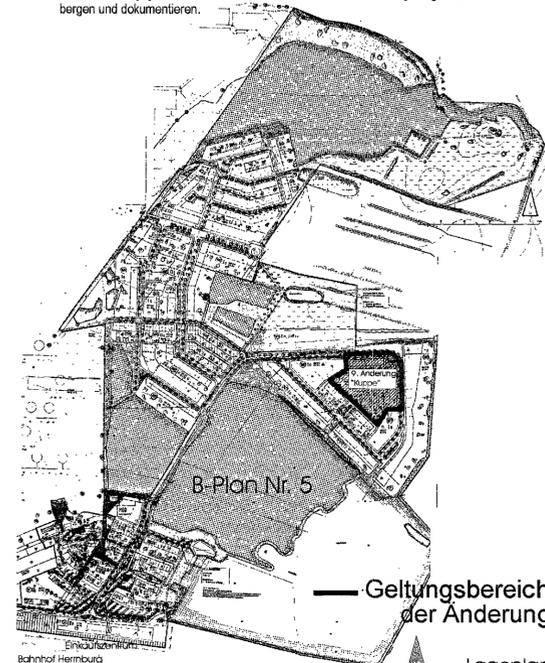
1. Belastungen des Untergrundes

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

2. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStG 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 Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.



Geltungsbereich der Änderung
Logeplan
9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 9. Änderung (Kuppe) des Bebauungsplanes Nr. 5

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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) vom 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 9. 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 28.11.2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung ist im „UNS AMTSBLATT“ des Aufst. Amtes Lüdersdorf am 23.02.2001 erfolgt.

Lüdersdorf, den 23.5.2001

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 9(1) BauGB beauftragt worden.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB ist in Form von Bürgeranhörungen am 22.5.2001 nach §3(1) BauGB entfallen.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.04.2001 nach §4(1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden bei der Planung beruht auf §2(2) BauGB erfolgt.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2001 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Peermoor“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

6. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Peermoor“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 7.5.01 bis zum 6.6.2001 während der Dienststunden nach §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis erfolgt, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.04.2001 in Lüdersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

7. Der katastermäßige Bestand am 11.12.01 sowie die geometrischen Planunterlagen der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Lüdersdorf, den 22.5.2001

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.8.2001 geprüft.
Lüdersdorf, den 21.8.2001

9. Der Teilbebauungsplan 9. Änderung „Kuppe“ besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.8.2001 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.8.2001 gebilligt.
Lüdersdorf, den 22.8.2001

10. Die Genehmigung diese Bebauungsplan wurden nach §10(2) BauGB von der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 22.11.2001, Az. 12/161.2-schu genehmigt.
Lüdersdorf, den 22.11.2001

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.8.2001 erfüllt, die Hinweise wurden besetzt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.2001 bestätigt.
Lüdersdorf, den 22.11.2001

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Lüdersdorf, den 22.11.2001

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Erfüllung der Pflicht auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über die Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 22.11.2001 bis zum 22.11.2001 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 Falligkeit und Entschens von Entscheidungssprachen (§54) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 22.11.2001 in Kraft getreten.
Lüdersdorf, den 22.11.2001

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