

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 Wohnbaugesetzes vom 22. April 1998 (BGBl. I S. 466) und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplans Nr. 5**
- Art der baulichen Nutzung: §9(1) und (6) BauGB §§ 1 bis 12 BauNVO**
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: §9(1) und 6 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
 - GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16(4) BauNVO
- Bauweise: §9(1)2 und (4) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
 - Offene Bauweise § 22(1) BauNVO
 - Geschlossene Bauweise innerhalb der bebaubaren Flächen § 22(1) BauNVO
 - Abweichende Bauweise (vergl. Teil B - Text) § 22(4) BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO**
- Nur Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO**
- Baugrenze § 23(3) BauNVO**
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäudeorientierung) §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- Verkehrsflächen §9(1) 4, 11 und Abs. 6 BauGB**
 - Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich
 - Ein- bzw. Ausfahrt § 23(3) BauNVO
- Grünflächen: §9(1)15 BauGB**
 - Straßenbegleitgrün
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9(1)14 BauGB
 - Flächen für die Abfallentsorgung § 9(1)14 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
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1)25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9(1)25b BauGB**
 - Einzelbäume zu pflanzen § 9(1)25a BauGB
 - Einzelbäume zu erhalten § 9(1)25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9(1)14 und 22 BauGB
 - GST Gemeinschaftsstellplätze
 - ST Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Mit Geh-+G, Fahr-+F und Leitungsrechten-+L zu belastende Flächen § 9(1)21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Geräusch-Immissionen. Aufenthaltsräume in entsprechend gekennzeichneten Bereichen müssen den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllen.
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1(4) und §16(5) BauNVO
 - Höhenlage bei Festsetzungen § 9(2) BauGB

- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:**
 - Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmaß
 - Katasteramtliche Flurstücksnummern
 - Künftig entfallende Flurstücksgrenze
 - Blocknummer
 - Grundstücknummer
 - Maße in Metern
 - Abzubrechende Gebäude
 - SD Satteldach

TEIL B - TEXT
I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 2 BauGB)
ENTWURF Mai 2003, Planungsstand Januar 2004

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1.1 Mischgebiete §9(1) Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO**
Für den Geltungsbereich der 11. Änderung wird in den Blöcken B1 und B2 die Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Block B4 wird die Nutzung für die Grundstücke B4.1 bis B4.8 und im Block B5 für die Grundstücke B5.6 bis B5.10 als Mischgebiet festgesetzt.
 - 1.1.2 Allgemeine Wohngebiete §9(1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO**
Für den Geltungsbereich der 11. Änderung wird für alle nicht unter 1.1.1 aufgeführten Flächen als Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Betroffen sind die Blöcke B3 und B6, die Grundstücke B5.1 bis B5.5 und B4.9 bis B4.10.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1) Nr. 1 BauGB, § 16 – 19 BauNVO**
 - 1.2.1 Festsetzung der Grundflächenzahl §16(2)1 BauNVO**
Die Grundflächenzahl wird mit 0,15 für die Grundstücke B6.3 bis B6.7, 0,20 für die Grundstücke B2, B5.1 bis B5.7 und B5.10, 0,25 für die Grundstücke B3.6 bis B3.11, B4.1 bis B4.6 und B4.8 bis B4.10, B5.8 bis B5.9, B6.1 und B6.2, 0,30 für die Grundstücke B3.1 bis B3.5, B4.7 festgelegt.
 - 1.2.2 Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse §16(2)3 BauNVO**
Für den Bereich der 11. Änderung wird im Block B2 eine zweigeschossige Bebauung für alle anderen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
 - 1.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen §9(2) BauGB und § 18 BauNVO**
 - 1. Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im Geltungsbereich der 11. Änderung eine Höhe von 0,35m im Mittel über Straßenniveau nicht überschreiten.
 - 2. Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von - 3,5 m für 1-geschossige Gebäude und eine Höhe von 6,50 für zweigeschossige Gebäude über Straßenniveau nicht überschreiten.

- 2. Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO**
 - 1 Festsetzung der Bauweise §22(1)1-3 BauNVO
Für den Block B2 wird eine abweichende Bebauung festgesetzt: es darf an die Grenze zwischen B2.1 und B2.2 gebaut werden, §22(1)4 BauNVO.
 - 2 Festsetzung der Bauweise §22(2) BauNVO
In den Blöcken B3 bis B6, ausgenommen B3.4 und B3.5 wird Einzelhausbebauung, für die Grundstücke B3.4 und B3.5 wird Doppelhausbebauung festgesetzt.
- 3. Flächen für Nebenanlagen § 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB § 14 BauNVO**
 - 1 Im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sind gem. § 14(1) BauNVO Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.
 - 2 In Vorgärten sind gem. § 14(1) BauNVO Nebenanlagen ausgeschlossen.
 - 3.1 In den Blöcken B3 bis B6, diese Festsetzung gilt nicht für die in Satz 3.1 aufgeführten Grundstücke, sind Stellplätze und Garagen bzw. Carports in den Abstandsflächen der Hauptgebäude zu errichten.
 - 3.2 Für die Grundstücke B3.6 bis B3.9, B4.1, B4.2, B5.1, B5.6 bis B5.10 und B6.2 werden abweichend Grenzgaragen außerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude zugelassen.
- 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. Im Block B2 sind auf den Grundstücken B2.1 und B2.2 je 16 Wohnungen zulässig.
- 5. Verkehrsflächen § 9(1) Nr. 11 BauGB**
 - 1 Öffentliche Stellflächen
Im Straßenbegleitgrün ist Parken auf vorzusehenden Stellplätzen ausnahmsweise zulässig. Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und für Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
 - 2 Für alle Straßen und Stellplätze sind wassergebundene Decken nicht zugelassen
- 6. Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen § 9(1) Nr. 12, 13 BauGB § 14 BauNVO**
 - 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.
 - 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 BauGB § 14 BauNVO**
 - 1 Die Müllentsorgung der innen liegenden Grundstücke B3.3-9 erfolgt an der Bahnhofstraße. § 14(1) BauNVO.
 - 2 Die Müllentsorgung der innen liegenden Grundstücke B4.1-4 und B4.5-8 erfolgt an der Planstraße C (Wilhelm-Stoll-Ring).
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9(1) Nr. 21 BauGB**
 - 1 Zur Grundstücke B2.1 werden Geh- und Leitungsrecht zu je 1,5m zu beiden Seiten der vorhandenen Grundleitung zur Vorflut/Regenentwässerung zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.
 - 2 Für die Grundstücke B3.1, B3.2, B3.10, B3.11 und in B2.3 werden im Bereich bereits liegender Versorgungsleitungen Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Versorger festgesetzt. Diese Bereiche sind in einer Breite von 2,75m von Bepflanzungen, Stützwänden, Mauern, Wällen frei zuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für neue Leitungen.
 - 3 Die in Teil A – Planzeichnung - Block 6 gekennzeichneten Gehrechte werden zugunsten der Grundstücke am Verbindungsweg zur Hauptstraße und der Öffentlichkeit und Leitungsrechte zugunsten der Versorger in einer Breite von 3,66 m festgesetzt.
- 9. Lärmschutz**
 - 9.1 Aufenthaltsräume, deren Fassaden zur vom Linienbus befahrenen Straße A weisen, müssen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllen.
 - 9.2 Die Südwestfassaden der Bepflanzungen B4.2, B4.4, B4.6, B4.8, B4.9 müssen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllen.
 - 9.3 Die Südwestfassaden der Bepflanzungen B5.1 bis B5.5 müssen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllen.

- II Grünordnung – Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b und Abs. 1a i.S.d. § 1a BauGB)**
 - 1. Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB**
Die Flächen östlich und nördlich des Blocks B3 sind der natürlichen Selektion zu überlassen. Hoher Brennesselbewuchs ist zu unterbinden. Die Lücke zwischen Grüninsel, zwischen B2 und B3 und dem östlichen Bewuchs, im Bereich der Grundleitung, ist durch Bepflanzung zu schließen.
- 2. Pflanzgebote §9(1) Nr. 25a BauGB**
 - 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 Bei der Anlage der Grünflächen darf kein standortfremder Oberboden verarbeitet werden.
 - 3 Die Verwendung mineralischer Düngemittel sowie chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

- III Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB)**
 - 1 Baugestaltung**
 - 1. Dächer**
 - 1 Es sind nur Steildächer von 30 - 45 Abtgrad 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**
 - 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 Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene begrünte Dächer.
 - Anthrazit wird als Farbe der Dachdeckung zugelassen.
 - Pappen, Bleche und Kunststoffe sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Glasierte oder durch sonstige Verfahren spiegelnde Platten sind nicht zulässig. Für Dachgauben sind Zink- und Kupferbleche zulässig.
 - 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 und Putzflächen in den rotbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt. Für Putzaußenflächen wird auch Weiß zugelassen.
 - 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**
 - 1 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur aus Stakelenzäunen, Natursteinmauern, massivgemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschichteten Hecken bestehen. Anschüttungen und Wälle bis maximal 50 cm Höhe sind zulässig. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 80 cm sein.

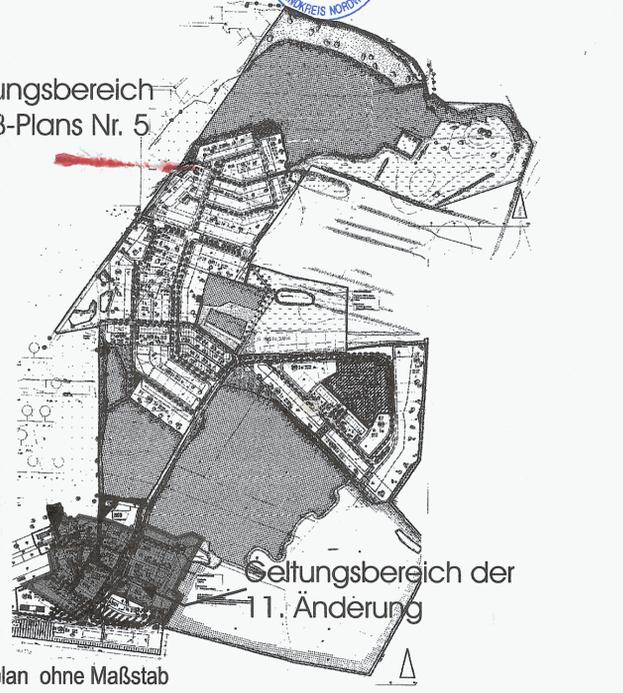
- 4. Ordnungswidrigkeiten**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(9) BauGB
 - 1. Waldabstand**
Für den Bereich des B-Planes Nr.5 „Peermoor“ wurde ein Waldabstand von 30m beschieden. Dieser gilt, ohne das einzelne Bauherren gesonderte Anträge oder Verträge dazu stellen bzw. abschließen müssen. Einer weiteren Unterschreitung der 30 m kann nicht zugestimmt werden.

- 2. Belastungen des Untergrundes**
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 „Peermoor“
PRÄAMBEL Entwurf
Das Gebiet wird begrenzt:
im Süden durch den Geltungsbereich des B-Plans Betreutes Wohnen
im Westen durch die Grundstücke 227/1 bis 232/1
im Osten durch die Grundstücke 188, 192/5, Landschaftsschutzgebiet
im Norden Kiefernchonung im Nordosten, Kiefern-Eichen-Birkenwald

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen, sowie nach der Landesbauregierung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber.in GVBl. S. 612) einschließlich aller rechtmäßigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom ... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.
- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.02.03. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im „UNTS AMTSBLATT“ des Aufstellungsbeschlusses in der Ausgabe vom ... erfolgt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 2 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 beteiligt worden**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 3 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB (in Form von Einwohnerversammlungen) erfolgt; ist nach §3(1) BauGB entfallen**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3(2) BauGB nach §4(1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist nach §2(2) BauGB erfolgt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 5 Die Gemeindevertretung hat am ... 2003 den Entwurf der 11. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 6 Der Entwurf der 11. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach §3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in Lüdersdorf ortsüblich bekannt gemacht worden**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 7 Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden**
Lüdersdorf, den ... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 8 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ... 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 9 Der Bebauungsplan der 11. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gebilligt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 10 Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, 11. Änderung „Bahnhofstraße“ wurde nach §10(2) BauGB wurde mit Erlass der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern am ... Az. ... erteilt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 11 Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az. ... bestätigt**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 12 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister
- 13 Die Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie die örtliche Bauleitpläne auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom ... bis zum ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsfolgen (§25(1) BauGB) und auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§84) hingewiesen worden. Die Satzung über die 11. Änderung des B-Plan Nr. 5 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten**
Lüdersdorf, den ... Bürgermeister



Gemeinde Lüdersdorf, städtebaul. Entwicklungsmaßnahme Herrsburg-Nord
11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Peermoor
Satzung