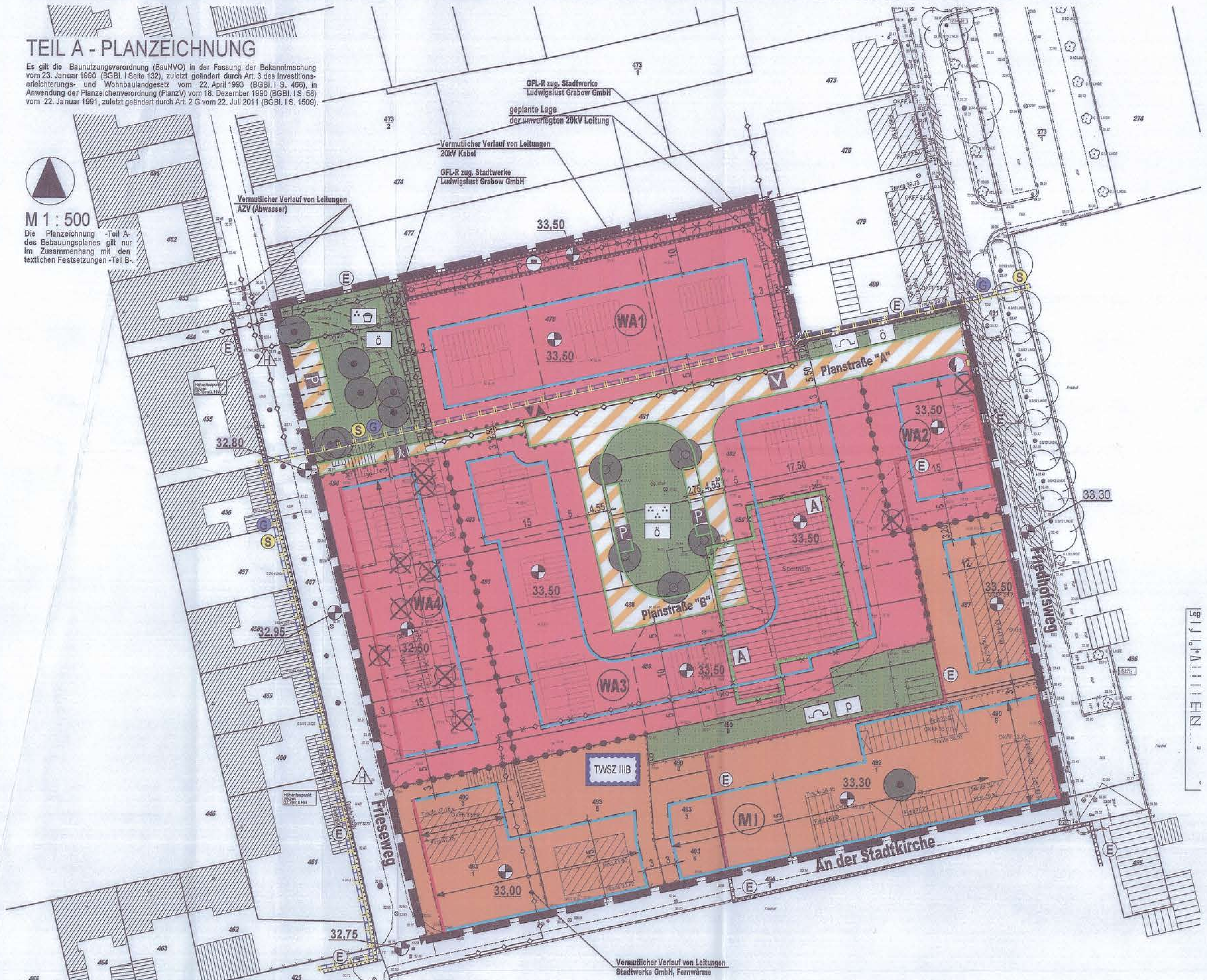
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 22 DER STADT LUDWIGSLUST

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FRIEDHOFES ZWISCHEN FRIESEWEG UND FRIEDHOFSWEG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

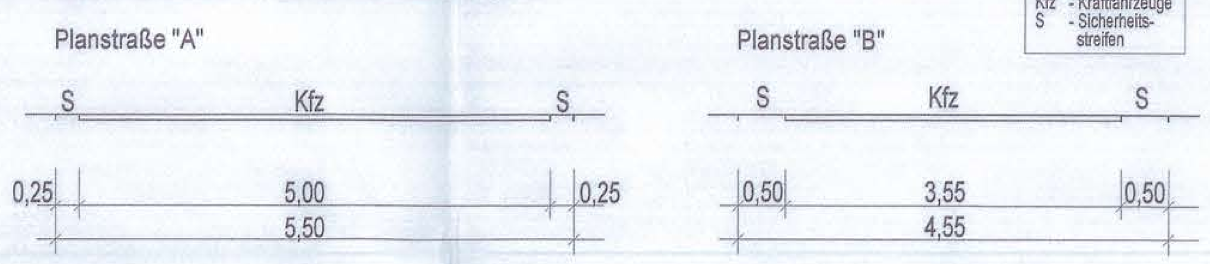
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA1 WA3	WA2 WA4	MI
WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO	MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
II	II	II
0,3	0,3	0,4
o ED	o ED	o ED
TH_{max} = 3,80m	TH_{max} = 4,00m	TH_{max} = 4,50m
FH_{max} = 9,50m	FH_{max} = 9,50m	FH_{max} = 9,50m

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,3	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH_{max}= 3,80	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}= 9,50	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Baulinie	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkplätze	
	Fußgängerbereich	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Ein-/ Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein-/ Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen - Kabelverteiler	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
p	private Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	Parkanlage mit Spielgeräten	
	Schutzgrün	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	Par. 9 (1) 16 BauGB
TWSZ IIIB	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRAGUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	Par. 9 (1) 17 BauGB
	Flächen für Aufschüttung	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
A	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Flächen mit Festlegungen zum Abriss	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	Par. 9 (6) BauGB Par. 172 (1) BauGB
E	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes LU22 der Stadt Ludwigslust	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
	Hauptfirstrichtung	
33,50	Höhenbezugspunkt, z.B. 33,50m ü. HN	Par. 9 (3) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Planzeichen	Erläuterung
478	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Böschung
	vorhandener Zaun
× 32,5	Höhenangaben in Meter über HN
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitung
5	Bemaßung in Metern
	geplantes Gebäude
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
	beispielhafte Anpflanzung von Bäumen
	Höhenfestpunkt, außerhalb des B-Plangebietes
S	Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Altstadt" der Stadt Ludwigslust (gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen)
G	Grenze der Gestaltungssatzung der Stadt Ludwigslust (gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen)
	Sichtdreieck
	Weg innerhalb Grünfläche

TEIL B - TEXT

DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 22 DER STADT LUDWIGSLUST FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FRIEDHOFES ZWISCHEN FRIESEWEG UND FRIEDHOFSWEG GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 sind folgende, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 nur ausnahmsweise zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 sind folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sind die zulässigen Nutzungen
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

1.2 MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet sind folgende, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.

Im Mischgebiet ist die nach § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Innerhalb des Mischgebiets sind die zulässigen Nutzungen
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO nur im Erdgeschoss zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur die offene Bauweise zulässig.

4. STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des zugehörigen Hauptgebäudes und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Diese Bereiche sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg" unzulässig.

4.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 10,00 m² je Baugrundstück und mit einer maximalen Gebäude- bzw. Firsthöhe von 3,50 m zulässig.

5. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen - S), ist die Errichtung jeglicher Anlagen baulicher Art - auch hochbaulichen Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger - nicht zulässig.

5.2 In den festgesetzten Sichtflächen - S sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,00 m.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, d. h. je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
7.1 Für die festgesetzten Baugebiete gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage die in der Planzeichnung - Teil A im jeweiligen Baufeld festgesetzte Bezugshöhe für den unmittelbaren Bereich. Bei zwei zugehörigen Bezugshöhen ist ggf. zum Mittelpunkt des geplanten Gebäudes zu interpolieren.

7.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den festgesetzten Baugebieten maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

7.3 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Sockelhöhe: Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk,
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe: Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen
- Gebäudehöhe: oberster Gebäudeabschluss (Oberkante Attika).

7.4 Die Höhe der Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern darf maximal 9,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen und muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des betreffenden Gebäudes liegen.
Die Höhe der Photovoltaik- und Solaranlagen ist definiert als oberer Abschluss der Photovoltaikanlage auf den Dachflächen.

8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen werden im nördlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Es handelt sich um diejenigen Bereiche, in denen der Übergang vom aufgeschütteten Gelände im Plangebiet zu den nördlich liegenden Flächen außerhalb des Plangebietes im unbeeinträchtigten Zustand erfolgt. Hier soll unter Berücksichtigung der Abstimmung mit dem nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Nachbarn eine Aufschüttung in Höhe des Geländes des Plangebietes möglich sein. Voraussetzung ist, dass diese Aufschüttung zu dem nördlichen Grundstücksnachbarn hin abgefangen wird.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Gestaltungssatzung der Stadt Ludwigslust in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.02.2001 abweichende Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung gelten nicht.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend getroffenen Festsetzungen maßgebend.

1. DÄCHER
1.1 Es sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Walmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel der Hauptdachfläche von 43° bis 50° zulässig.
Abweichend davon sind flache Sattel- und Pultdächer sowie Flachdächer nur im Bereich zulässig, der nicht von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar ist. Ausnahmen sind aufgrund von vorhandenen Dachkonstruktionen möglich.

1.2 Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben mit Sattel- oder abgewalmten Satteldach, als Fledermaus- oder Schleppgauben zulässig. Auf einer Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.

1.3 Die gesamte Breite der Gauben einer Dachseite darf höchstens die halbe Trauflänge betragen. Der Abstand zum Ortgang soll mindestens 2,00 m betragen.

1.4 Gauben sind unter Berücksichtigung der Fenster- und Türachsen des Gebäudes anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Gestaltung des Gebäudes durch andere Achsen bestimmt wird.

1.5 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Loggien sind nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht gesehen werden können.

1.6 Dachlukenfenster sind als Dachausstiegsfenster für den Schornsteinfeger zulässig.

1.7 Antennen sind bei Gebäuden in der Traufstellung auf der straßenabgewandten Seite mindestens 2,00 m hinter dem First und bei giebelständigen Gebäuden im hinteren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

1.8 Steildächer sind mit roten bis rotbraunen Dachziegeln zu decken. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Matt engobierte Dachziegel sind zulässig. Für die Dachdeckung von flachgeneigten Pult- und Satteldachkonstruktionen sowie von Flachdächern, die aufgrund des Bestandsschutzes erhalten bleiben und von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar sind, sind Flachdachziegel zu verwenden bzw. ist das Dach als begrüntes Dach auszubilden. Konstruktionsbedingte Ausnahmen sind zulässig.

1.9 Dächer für Nebengebäude und Garagen sind als Flachdach oder flachgeneigtes Pult- oder Satteldach auszubilden. Es sind Flachdachziegel oder eine Metalleindeckung zu verwenden oder das Dach ist als begrüntes Dach auszubilden.

1.10 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zulässig.

2. FASSADEN
2.1 Fassaden sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil muss im Erdgeschoss mindestens 40 %, im Obergeschoss mindestens 60 % der Fassadenfläche des betreffenden Geschosses betragen.

2.2 Außenwandflächen sind als Ziegelsichtmauerwerk oder Feinputzflächen auszuführen.

2.3 Zier- und Gestaltungselemente sind in Teilbereichen der einzelnen Fassaden auch in anderen Materialien (Metall, Beton, Holz) zulässig.

2.4 Fassaden sind mit Sockel auszubilden. Der Sockel ist dem Material der Fassade anzupassen und ist dem entsprechend in Sichtmauerwerk oder Feinputz auszuführen. Geputzte Sockel sind mit einem dunkleren Farbton von der Fassade abzusetzen.

3. FENSTER
3.1 Fensteröffnungen – außer für Schaufenster- sind rechteckig stehend auszubilden. Liegende Öffnungsformate sind nur zulässig, wenn durch senkrechte Pfosten oder Pfeiler höchstens zwei rechteckig stehende Fenster gebildet werden.

3.2 Bei Fenstern mit Stichbögen (Rundbögen) müssen die Rahmen und Fensterflügel die Form der Bögen aufnehmen.

3.3 Die Verwendung von metallisch-blanken Konstruktionsoberflächen ist unzulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen, gewölbten Scheiben und farbigen Gläsern ist unzulässig, ausgenommen sind bestehende Bleiverglasungen.

3.4 Bei Fassaden aus Sichtmauerwerk sind die Fensterbänke als Rollschicht aus Ziegelsteinen zu erstellen. Bei geputzten Fassaden sind die Fensterbänke nur als Putzelemente, aus Werkstein (nicht glänzend) oder Naturstein (nicht glänzend) zulässig. Notwendige Abdeckungen sind nur aus Zink- oder Kupferblech zulässig.
3.5 Außen angebrachte Rollladenkästen sind nur zulässig, wenn die volle Fensterkonstruktion (Rohbauöffnung) sichtbar bleibt.

3.6 Schaufenster müssen die Maßstäblichkeit der Fassade aufnehmen. Sie sind in Größe, Form und Gliederung der Fassaden- und Fenstergliederung anzupassen. Dabei sind nur stehend rechteckige bis quadratische Scheibenformate zulässig. Begründete Ausnahmen aufgrund der gesamten Fassadengestaltung sind zulässig.

3.7 Schaufenster sind nur in den Erdgeschosszonen zulässig.

4. AUßENTÜREN UND TORE
4.1 Die Verwendung von metallisch-blankem und stark reflektierendem Material ist für straßenseitige Türen unzulässig. Verglasungen sind in den oberen zwei Dritteln der Türen zulässig. Die Verwendung von gewölbten Scheiben und farbigem Glas ist unzulässig. In die Scheibenzwischenräume gesetzte Sprossen sind unzulässig.

4.2 Hoftore an öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sind als geteilte Tore nur aus Holz (geschlossen oder Lattung) oder aus Metall mit senkrechten Stäben zulässig. Geschlossene Metalltore mit glatter Oberfläche sind nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN
5.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen sind nur als Mauern, als Holzlattenzaun aus senkrecht stehenden Latten, als Zaun aus Metallstäben oder als freiwachsende/ geschnittene Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.

5.2 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche, hinter diesen Hecken errichtet werden und diese im ausgewachsenen Zustand nicht überragen.

5.2 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken zulässig, wenn sie, gesehen von der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Fläche, hinter diesen Hecken errichtet werden und diese im ausgewachsenen Zustand nicht überragen.

5.3 Entlang des nördlichen Geltungsbereiches (Grenze gegenüber dem Flurstück 477) darf die Gesamthöhe des Maschendrahtzaunes inklusive Höhenunterschied zum südlich benachbarten Grundstück eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten.

5.4 Freiflächen vor und zwischen Gebäuden sind nur als gestaltete Gärten oder Rasenflächen zulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN
6.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht.

6.2 Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind Flächen für Kommunikationsbereiche sind zulässig.

1.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielgeräten" ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind Elemente zur Gartengestaltung, wie Pavillons, Wege und Spielgeräte und die Ausgestaltung von Kommunikationsbereichen zulässig.

1.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist als flächige Gehölzanpflanzung zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Punkt III. 2.1 zu verwenden.

1.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" ist als flächige Gehölzanpflanzung zu entwickeln. Für die Bepflanzung sind heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Punkt III. 2.1 zu verwenden.

2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher folgender Arten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung:
Acer pseudoplatanus- Berg-Ahorn,
Acer platanoides- Spitz-Ahorn,
Quercus robur- Stiel-Eiche,
Tilia cordata- Winterlinde in Arten und Sorten.

Bäume 2.Ordnung:
Acer campestre- Feld-Ahorn,
Betula pendula- Hänge-Birke,
Carpinus betulus- Hain-Buche,
Sorbus aucuparia- Gemeine Eberesche
Sorbus aria- Mehlbeere.

Sträucher:
Cornus sanguinea- Roter Hartriegel,
Cornus mas- Kornelkirsche,
Corylus avellana- Hasel,
Crataegus monogyna- Eingriffliger Weißdorn,
Lonicera xylosteum- Heckenkirsche,
Ligustrum vulgare- Liguster,
Viburnum ssp.- Schneeball in Arten,
Salix ssp.- Weiden in Arten,
Rosa ssp.- Rosen in Arten,
Prunus spinosa- Schlehe.

3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter Punkt III.2.1 zu ersetzen.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB,)
Bei dem als Maßnahmefläche gekennzeichneten Gebäude darf mit dem Umbau oder Abriss erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt; ebenso keine Bodendenkmale.
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung von Ludwigslust. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER SATZUNGEN
Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt" der Stadt Ludwigslust.
Teile des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Ludwigslust.

V. HINWEISE

1. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS
Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust – Parchim als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

3. MUNITIONSFUNDE
Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.

4. BODENSCHUTZ
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, dem Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.
Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

5. ZEITFENSTER FÜR DIE BESEITIGUNG VON GEHÖLZEN
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen nur in dem Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. ARTENSCHUTZ
Da der zeitliche, qualitative und quantitative Rahmen von Bau- und Abrissmaßnahmen noch nicht absehbar ist, wird eine Kartierung der Artengruppen Fledermäuse, Gebäudebrüter (Schwalben etc.) und von Fledermausquartieren im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Für Umnutzungen des Bestandes oder Abrissmaßnahmen ist es somit erforderlich, auf zukünftige Artenschutzbetrachtungen hinzuweisen, die durch den Bauherren/ Vorhabenträger selbst zu erbringen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen. Werden Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder Nester von Gebäudebrütern (Schwalben) festgestellt, kann es zur Festlegung von Abrisszeiten bzw. Umbauzeiten kommen. Weiterhin können Ersatzmaßnahmen (Schaffung von Fledermausquartieren oder Quartieren für Gebäudebrüter) erforderlich werden, welche mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind.

7. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE
Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

8. HINWEIS AUF DAS GELÄUT DER STADTKIRCHE
Am Friedhofsweg sind am Eingang zum Friedhofsgelände Türme, die das Geläut, die Glocken der Stadtkirche aufnehmen. Von diesem Geläut gehen Glockenschläge aus. Das Glockenläuten ist in der Stadt Ludwigslust im Zusammenhang mit der Nutzung der Stadtkirche und des Friedhofes verbunden. Das Glockenläuten ist ortstypisch und wird von den Anwohnern entsprechend akzeptiert und ist auch von zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.12.2011 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet ("www.stadtludwigslust.de" siehe Bekanntmachungen) am 08.12.2011 erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auch ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 19.12.2011 bis 19.01.2012 durchgeführt worden.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.12.2011 erfolgt.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

5. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 16.12.2011/ 16.07.2012/ 25.03.2013 erfolgt.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat am 13.06.2012/ 27.02.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes LU 22 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes LU 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) [redacted] sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2012 bis zum 24.08.2012 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Internet ("www.stadtludwigslust.de" siehe Bekanntmachungen) am 16.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Präklusionsregelung nach § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes LU 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) [redacted] sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.04.2013 bis zum 02.05.2013 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Stadtanzeiger der Stadt Ludwigslust am 22.03.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dabei ist auf die Präklusionsregelung nach § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

10. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 25.03.2013 unterrichtet worden.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 02.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Dar-stellung 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.
Ludwigslust, den 21.06.13 (Stempel)

12. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

13. Der Bebauungsplan LU 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) [redacted] wurde am 19.06.2013 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan LU 22 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.06.2013 gebilligt.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Ludwigslust, den 24.06.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

15. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan LU 22 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B) [redacted] sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Stadtanzeiger der Stadt Ludwigslust am 19.07.13 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.07.13 in Kraft getreten.
Ludwigslust, den 23.07.13 (Siegel) Reinhard Mach, Bürgermeister

SATZUNG
DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 22 NACH § 13a BauGB FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FRIEDHOFES ZWISCHEN FRIESEWEG UND FRIEDHOFSWEG GEMÄSS § 10 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 LBAUO M-V

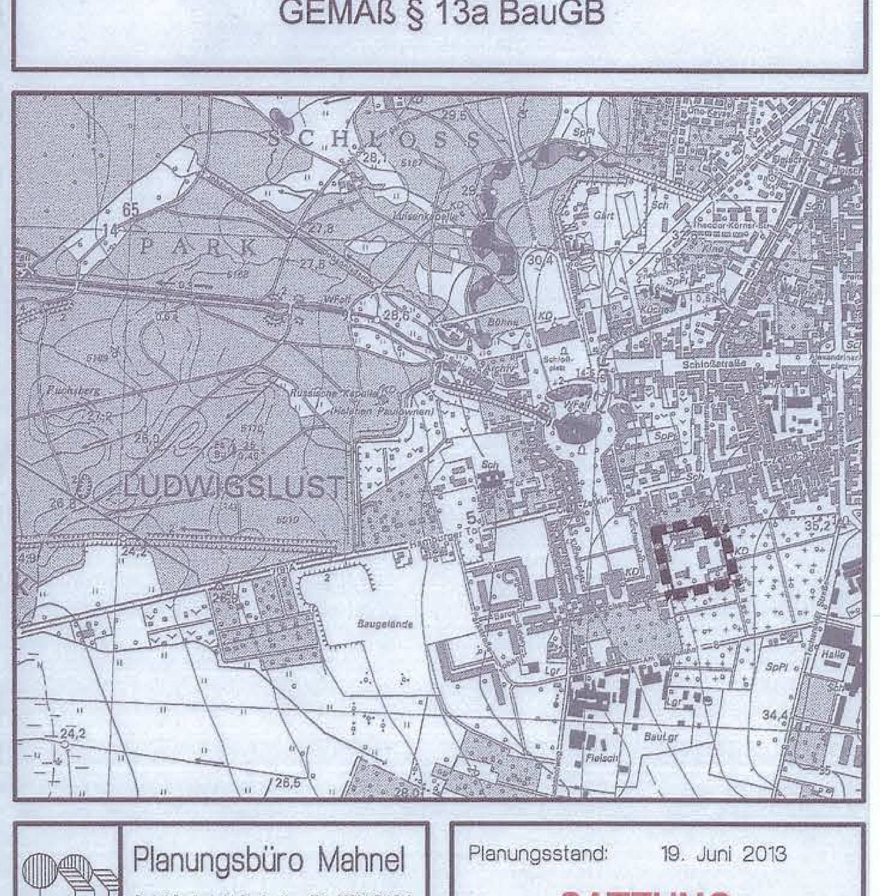
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust vom 19. Juni 2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan LU 22 „Friedhofsweg" für das Gebiet nördlich des Friedhofes zwischen Frieseweg und Friedhofsweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU22 DER STADT LUDWIGSLUST

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FRIEDHOFES ZWISCHEN FRIESEWEG UND FRIEDHOFSWEG GEMÄß § 13a BauGB

Landkreis Ludwigslust-Parchim
Der Landrat / Fachdienst Bauordnung
26. Okt. 2013



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. Juni 2013

SATZUNG