

Satzung der Gemeinde Südmüritz

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes *Eichenweg* Ludorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GV OBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes *Eichenweg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

- Planzeichen**
- Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
- WA** Bauliche Nutzung: WA, Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- Geschossflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Vollgeschosse, Höchstmaß: 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Firsthöhe in m, Höchstmaß: 8,50 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Bauweise: o, Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Art der Bebauung: ED, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit in den „Allgemeinen Wohngebieten“ gem. § 4 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.

Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke in den „Allgemeinen Wohngebieten“ auf 500qm festgesetzt.

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Weiter sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur auf überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gem. § 9 (2) BauGB darf die Höhe des Fertigfußbodens von Garagen und Stellplätzen nicht unterhalb der an die Wände des Hauptgebäudes angrenzenden Erdoberfläche liegen.

Gem. § 4 (2) BauNVO sind in „Allgemeinen Wohngebieten“ zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke

Gem. § 1 (6) BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 der LBauO M-V werden folgende Gestaltungsfestsetzungen erlassen:

1. FASSADEN

Alle Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind als Putzflächen in hellen Pastelltönen herzustellen. Alternativ ist rotes bis rotbraunes sowie sandgelbes Sichtmauerwerk zulässig. Ebenfalls zulässig sind Holzfassaden in hellen Pastelltönen bzw. in naturbelassenem Holz. Nicht zulässig sind rein weiße, grelle, leuchtende oder reflektierende Farben zur Außengestaltung.

2. DÄCHER

Hauptdächer sind als Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer, Walmdächer, Pultdächer oder Tonnendächer auszuführen. Krüppelwalme sind bis zu einer Abwalmung von max. 1,80 m, senkrecht vom First gemessen, zulässig.

Gauben und Dachneigungen dürfen eine Breite von max. 60% der Traufhöhe der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Glas- und Blecheindeckungen sind ausschließlich für Bauteile wie Solaranlagen und Dachflächenfenster zulässig.

Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 5,00 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen zwei nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,50 m.

Die Dachhaut der Gauben muß -senkrecht gemessen- mindestens 0,50 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

Hauptdächer müssen eine Dachneigung von mindestens 25° haben. Nebendächer sind auch ohne Dachneigung zulässig.

3. GARAGEN

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.

4. VORGÄRTEN

Vorgärten sind die Bereiche von der Straßenbegrenzungslinie bis zu der, der Straße zugewandten Gebäudeflucht. Vorgärten sind gärtnerisch mit Rasenflächen oder/und Stauden und Sträuchern zu gestalten. Pflanzung einzelner Bäume ist zulässig. Lagerflächen sind im Vorgartenbereich unzulässig.

5. Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In den Vorgartenbereichen ist ein Mindestabstand von 0,50 m von Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Zäunen bis 2,00 m Höhe zulässig. Mauern und blickdichte Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

HINWEIS

Gem. § 84 LBauO kann gegen Ordnungswidrigkeiten gehandelt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Abs. 1 LBauO erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Satzung einen bestimmten Tatbestand der Bußgeldvorschrift des § 84 LBauO erfüllt.

Die Gemeinde stützt sich auf diese rechtliche Grundlage und setzt fest, dass nachfolgende Tatbestände Ordnungswidrigkeiten sind:

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die festgesetzten Punkte der örtlichen Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen) eine Maßnahme durchführt oder durchführen lässt, handelt ordnungswidrig gemäß § 84 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GV OBl. M-V S.10) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25 000 Euro geahndet werden.

GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidung)

Der im Plan Nr. 2 des Grünordnungsplanes gekennzeichnete Einzelbaum im Planungsgebiet ist entspr. § 9 (1) Nr. 25b zu schützen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Traufbereich ist in Kronenbreite + allseitig 1,50 m nicht mit Fahrzeugen zu befahren. Dieser Bereich ist für die Dauer der Bau- und Erschließungsarbeiten einzuzäunen. Die Verlegung jeglicher Versorgungsleitungen im Traufbereich ist unzulässig. Die Anordnung von Stellflächen und sonstigen Nebenanlagen im Traufbereich wird ausgeschlossen.

Grünordnerische Festsetzungen (Ausgleich)

Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangenen 500 qm Grundstücksfläche entspr. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je ein mittelkroniger Baum nach Liste 1 zu pflanzen (überlagernde Festsetzung). Die Pflanzung weiterer Bäume ist freigestellt.

Entlang des südlichen und westlichen Randes des Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzungen) nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 zu bepflanzen (1 Stck/4 qm): Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Entlang des südlichen und östlichen Randes des Bearbeitungsgebietes wird entsprechend dem Bebauungsplan ein 3,00 m breiter Streifen für Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung) nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Streifen ist mit heimischen Sträuchern nach Liste 2 und 4 zu bepflanzen (1 Stck/4 qm): Diese Pflanzung ist dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten (überlagernde Festsetzung). Die Bepflanzung ist durch die Grundstückseigentümer herzustellen.

Pflanzenlisten:

Liste 1: Heimische, mittelkronige Baumarten:

- | | |
|-------------------|---|
| Birke | (Betula pendula) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Wildapfel | (Malus domestica) |
| Wildbirne | (Pyrus communis) |
| Rot-u. Weißdom | (Crataegus spec.) auch in Sorten |
| Obst-Hochstämme | (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume) in Sorten |
| Walnussbaum | (Juglans regia) in Sorten |
| Schwed. Mehlbeere | (Sorbus intermedia) |
| Hassel | (Corylus avellana) auch in Sorten Cont. 7,5l 80/100cm |
| Gemeine Eibe | (Taxus baccata) 3xv. m. B 70/80cm (GIFTIG!) |
| Stechpalme | (Ilex aquifolium) Cont. 5l, 60/80cm (GIFTIG!) |

Pflanzqualität: Wenn nicht anders angegeben, dann Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 10/12cm

Anmerkung: Obwohl die Hasel (Corylus avellana) nicht zu den Bäumen, sondern zu den Sträuchern zählt, wird sie in diesem Zusammenhang auf Grund ihrer Wüchsigkeit und Langlebigkeit als gleichwertig gegenüber mittelkronigen Bäumen eingestuft.

Anmerkung zum Stammumfang: Auf den Privatgrundstücken ist der Stammumfang (10/12) kleiner gewählt worden als in der Landschaft, weil die Bäume im Privatbereich besser geschützt sind und einer kontinuierlicheren Pflege unterliegen als im öffentlichen Freiraum.

Liste 2: Einheimische Sträuchern

- | | |
|--------------------|------------------------------------|
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Hartfistel | (Cornus sanguinea) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaea) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hundsrose | (Rosa canina) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Purpurweide | (Salix purpurea) |
| Weißdom | (Crataegus monogyna) |
| Stachelbeere | (Ribes grossularia) auch in Sorten |
| Berberitze | (Berberis vulgaris) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |

Pflanzqualität: Strauch, 2x verpflanzt mit einer Höhe von 100/150cm

Liste 3: Weitere Sträucher als Vogelschutzgehölze (Empfehlung)

- | | |
|---------------|---------------------------|
| Feuerdorn | (Pyracantha coccinea) |
| Scheinquitt | (Chaenomeles lagenaria) |
| Fasanenspiere | (Physocarpus opulifolius) |

Liste 4: Sonstige Gehölze

- | | |
|-----------|---------------|
| Koniferen | (Coniferales) |
|-----------|---------------|

ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/18; 33/1; 35; 37/4; 38/1; 38/2; 38/3; 38/4; 39 zu erwartenden Eingriff werden als Ausgleich die Maßnahmen zugeordnet, die westlich und nordöstlich der Planstraße A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt sind.

Dem auf den Flurstücken Nr. 18/18; 245/4; 245/8; 245/14; 245/15; 245/16 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 23 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 28/1, Gemarkung Ludorf, Flur 5, Flurstück 25, Gemarkung Zielow, Flur 1, Flurstück 20, Gemarkung Zielow, Flur 1, Flurstück 22 und Gemarkung Gneve, Flur 2, Flurstück 5 zugeordnet.

Dem auf den Flurstücken Nr. 20/2; 21/1; 21/4; 21/7; 22/1; 245/6; 245/10; 245/11 zu erwartenden Eingriff wird als Ausgleich die Pflanzung von insgesamt 19 Bäumen in der Gemarkung Ludorf, Flur 1, Flurstück 256 und Gemarkung Gneve, Flur 2, Flurstück 61 zugeordnet.

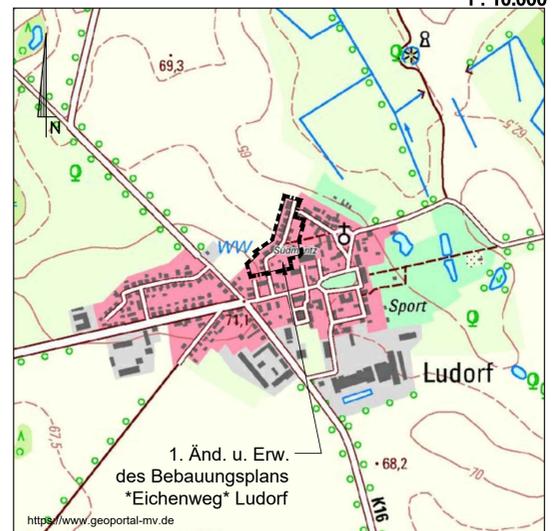
HINWEIS ZU DEN GRÜNORDNERISCHEN ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Im Rahmen von Ersatzmaßnahmen für diesen Bebauungsplan Gemeinde Ludorf sind in den Gemarkungen Ludorf, Zielow und Gneve entsprechend Plan 3 + 4 des Grünordnungsplanes insgesamt 42 Bäume als Einzelbäume oder kleine Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt mit Dreibeck und 1,50 m hohem Wildschutz als Maschendraht. Pflanzgröße Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm. Über weitergehende Schutzmaßnahmen (Findlinge) wird im Einzelfall vor Ort entschieden.

HINWEIS

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte



Waren (Müritz), April 2025

ign
Lloydstraße 3 +49 3991 64090
17192 Waren (Müritz) info@ign-waren.de

Satzung der Gemeinde
Südmüritz
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
über die 1. Änderung und Erweiterung des
Bebauungsplanes *Eichenweg* Ludorf