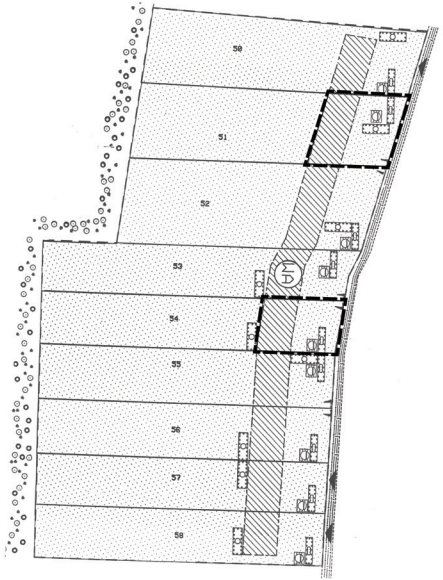
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"

für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5, Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 1000



Präambel:
Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V Bekanntmachung durch die Gemeindevertretung Lütow vom 30.03.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONE

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
und die 1. Änderung

WA	I
0,23	(0,23)
45°	o

AUSZUG AUS DER AKTUELLEN FLURKARTE

mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Veröffentlichung des Katasterauszuges mit Genehmigung des LK OVP
GA 2009/01
LK OVP KVA

M.: 1 : 1000

TEXT (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3
Die Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durch gesonderten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

1.1
Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung.
Die max. Größe der Wohnhäuser beträgt 150 m².

1.2
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) b BauGB, § 4 BauNVO)

Auf den Flurstücken 51 und 54/1 sind maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je drei Ferienwohnungen zulässig.

2.
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

3.
Auf den nach der Mecklenburg – Vorpommernschen GarVo § 2 1) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist.

4.
Als Dachform ist ein Satteld- oder Krüppelwalmdach mit 45° Neigung zulässig.
Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgelegt.
Eine Unterteilung des Wohngebäudes ist erlaubt.
Eine Sockelhöhe von max. 0,60 m über OK Gelände ist zulässig.
Dachgauben sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.
Wintergärten sind nicht zulässig.
Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von max. 18 m² erlaubt.
Hebengeräte sind als Einzelobjekt sowie auch als miteinander verbundene Hebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleinlebenhaltung, als Garage, Geräteschuppen oder Kleinwerkstatt. Mehr als ein Hebengebäu in der Größe von 20 m² ist nicht zulässig.
Für Hebengebäuse und Carports ist neben Satteld- und Krüppelwalmdach auch ein Pultdach zulässig.

5.
Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen.
Die Fugenbreite soll mind. 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.
Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern.
Auf den Grundstücksflächen sind mindestens 35 % gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Verriegelung freizuhalten.

6.
Grundstückseinfriedungen sind als Hecke bzw. begrünte Maschendraht- oder Holzzäune auszuführen. Die Bepflanzung hat mindestens 4,00 m von der Straßenflucht zu erfolgen.
Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzbereiches an Terrassen auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken.

7.
Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche ist ein Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

8.
Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung artstypischer Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.
Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm, 15 - 30 %
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 % lg artstypischer Pflanzen aus Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m²

9.
In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen.

10.
Im Vorgartenbereich sind entsprechend der Pflanzliste artstypische Laub- Ziersträucher zu verwenden.
Koniferen sind nicht erlaubt.
Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten.

HINWEIS

Pflanzliste

Bäume	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sivatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

Sträucher	
Haselnuss	Corylus avellana
Kätzer – Weide	Salix smithiana
Ská-Weide	Salix capprea
Grau – Weide	Salix cinerea
Öhr-Weide	Salix aurita
Silber-Weide	Salix alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornel – Kirsche	Cornus mas
Purgier – Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weichsenrose	Rosa coryniflifera
Sanddorn	Hippophae' rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare

Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen max. 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen.
In diesem Grüngürtel hat das Verhältnis Baum: Strauch 30:70 zu bestoßen.
Die Bäume sind als Baumgruppen von 2 - 3 oder 5 - 7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzubinden.
Als Obstarten sollten Äpfel, Birnen und Schattenmoreellen Verwendung finden.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lütow vom 29.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 08.10.2008 bis zum 24.10.2008 erfolgt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 10.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die Gemeindevertretung Lütow hat am 26.01.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 16.03.2009 während folgender Zeiten:

montags:	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und	
dienstags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und	
	von	14.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und	
donnerstags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und	
	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und	
freitags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr	

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Aushang vom 30.01.2009 bis zum 16.02.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden am 30.03.2009 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2009 von der Gemeindevertretung Lütow beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.03.2009 gebilligt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Katarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Kataster- und Vermessungsamt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M – V vom 13.01.1998 (GVOBl. M – V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin:

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben

FESTSETZUNGEN

- Wohnbaufläche
- Neubauflächen und Stallbauten
- Neupflanzungsbäume
- Private Grünfläche
- Allgemeine Wohngebiete
- Neubauten
- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Einfahrt

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Bauweise

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Telefon
- Elektro
- Hauptwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Baumbestand
- Grabenverrohrungsstraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 — **§ 9 (7) BauGB**

STANDORTANGABEN

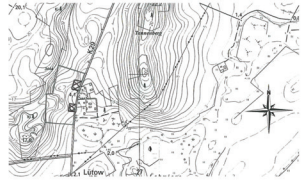
für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	51 und 54/1 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Satzungsfassung	03-2009	Hagh	Lange
Entwurfsfassung	01-2009	Hagh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"
für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5,
Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungges. mbH
Stralsunderstraße 5a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 485 / 1235 (0,60m²)

Aldption 2008