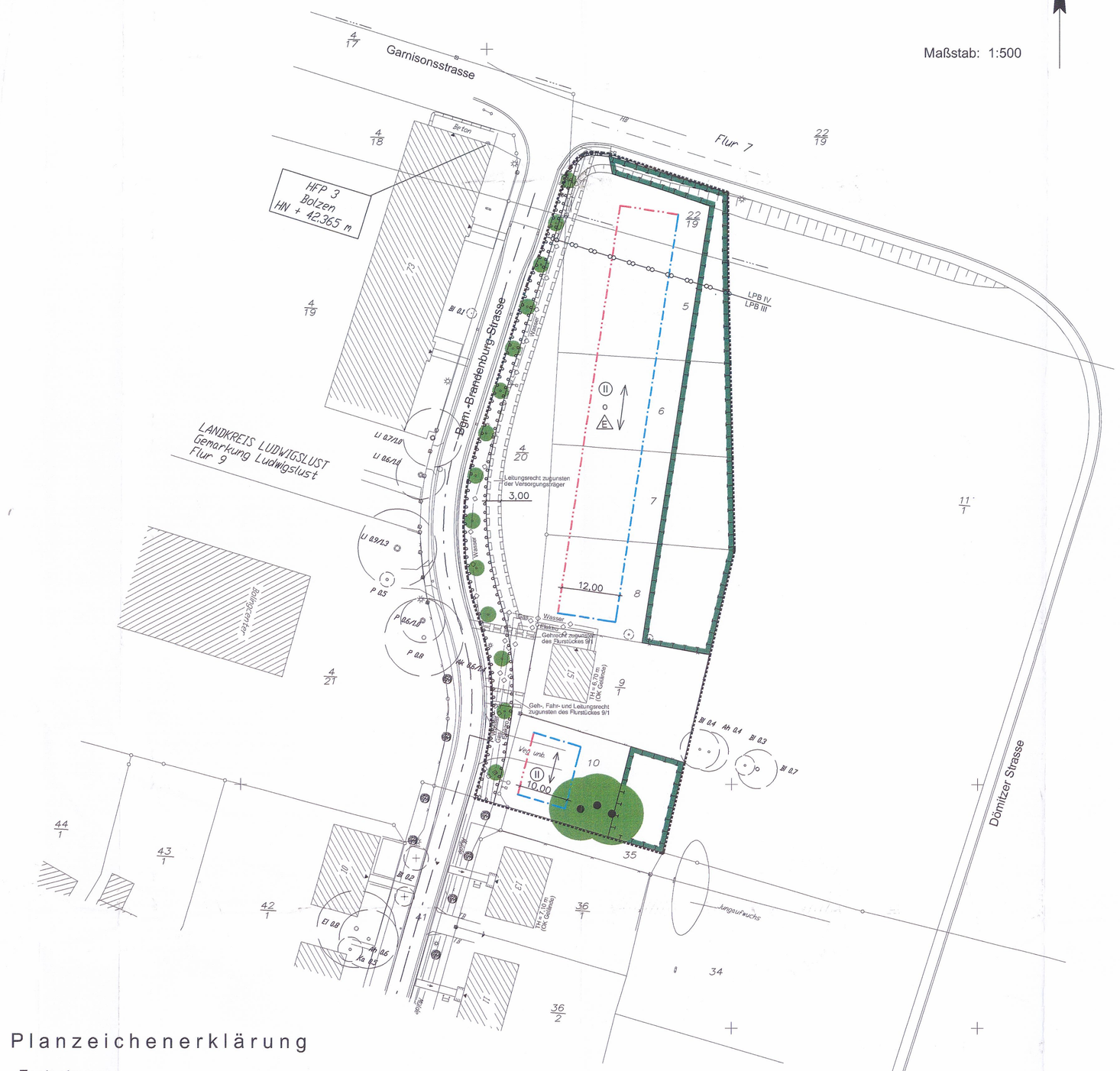
ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST
"Bürgermeister-Brandenburg-Strasse"

Teil A
Planzeichnung

Gemarkung: Ludwigslust
Flur: 9
Flurstück: 5, 6, 7, 8, 9/1, 10, Teile von 4/20 und 4/17
Flur: 7
Flurstück: Teile von 22/19

Maßstab: 1:500



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO)

- (II) Zahl der Vollgeschosse (zwingende Geschossigkeit)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a nur für Einzelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
- o offene Bauweise (§22 Abs. 1 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 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)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltungsgebot für Sträucher und Hecken
- Erhaltungsgebot Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptfirstrichtung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

- Baumbestand
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 237 Flurstücksnummer
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B, Ziffer 7

Teil B
Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude mit 6-8 Wohnungen pro Wohngebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf 0,35 nicht überschreiten.

2.2 Für die Neubebauung ist die Traufhöhe der vorhandenen Bebauung östlich der Bürgermeister-Brandenburg-Straße aufzunehmen. Die Traufhöhe wird definiert mit der Oberkante Dachrinne.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die rückwärtigen Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, wie Erker, Eingangsüberdachungen, Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sofern sie nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dienen, sind mit Ausnahme des Flurstückes 22/19 Gartengeräteräume/Abstellräume mit bis zu 15 m³ umbauten Raumes zulässig. Das Gebäude darf nicht unterkellert werden und keine Feuerstelle erhalten.

4.2 Die Errichtung von Garagen oder Carports ist unzulässig.

4.3 Die Stellplätze für die Wohngebäude auf den Flurstücken 5, 6, 7, 8 und Teile von 22/19 sind westlich des Baufensters (Bgm.-Brandenburg-Straße) zu errichten. Dabei ist jedem Wohngebäude eine Stellplatzanlage mit einer Zufahrt zuzuordnen. Pro Wohnung ist ein Stellplatz zu errichten.

4.4 Grundstückszufahrten dürfen eine max. Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Grundstückszugänge dürfen eine befestigte Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fußwege, Flächen für das Parken von Fahrzeugen und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

5.2 Verzeichnis der Ausgleichsmaßnahmen
Maßnahmen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen1: An der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Nord-Süd-ausgerichteter Grünstreifen mit parkartigem Charakter und einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt. Bestandteil der Maßnahme ist eine dreijährige Entwicklungspflege der Pflanzungen.

Maßnahme 2: Die unter Schutz stehenden drei Pappeln sollen erhalten und durch einen Pflegeschnitt verjüngt werden.

6. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

6.1 Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Alternativ ist je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Beträgt die nicht überbaubare Grundstücksfläche weniger als 300 m², ist mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

6.2 Für Pflanzgebote sind standortgerechte und landschaftstypische Laubholzarten lt. Pflanzliste zu verwenden. Bäume 1. Ordnung müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und Bäume 2. Ordnung müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind ihrer Art entsprechend zu pflegen.

6.3 Für je 4 Stellplätze ist ein Baum 1.Ordnung gemäß der Pflanzliste im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzen.

6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bürgermeister-Brandenburg-Straße können durch Zufahrten für die Stellplätze bzw. Grundstückszugänge unterbrochen werden.

7. Schallschutzmaßnahmen
(§9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Schallschutz - erforderlichen Lärmpegelbereiche - werden gemäß der Lärmimmissionsprognose vom 09.10.02/Ergänzung vom 29.01.03 für vorliegende Ergänzungssatzung nachrichtlich übernommen.

7.1 Im Geltungsbereich sind jeweils besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz der Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich. Die Lärmpegel sind auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel mit Gutachten vom 09.10.02/29.01.02 ermittelt worden.
In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet und sind entsprechend den dazugehörigen Abstandsmaßen zur Garnisonsstraße aus den folgenden Tabellen zu berücksichtigen:

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel in [dB(A)]	Abstandsmaß zur Mitte der Straße in (m) von	bis
1	I	Bis 55	-	-
2	II	56 bis 60	-	-
3	III	61 bis 65	Grenze des Geltungsbereiches(*1)	25
4	IV	66 bis 70	25	7

(*1) Auf der zur "Bezugsstraße" (hier die Garnisonsstraße) abgewandten Seite.

7.2 Bei allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8-Auszug).

			Raumart	
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches erf. R'W,res des Außenbauteiles in dB	Büroräume (*2) und ähnliches
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45

(*2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung R'w ,res) des gesamten Außenwandbauteils gewährleisten.
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen (Einzelnachweis).

7.3 Die Fassade an der nördlichen Baulinie ist als geschlossene Fassade auszubilden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO M-V)

1.0 Die Dächer sind als Satteldächer mit einem Neigungswinkel von 38°- 50° auszubilden. Die Dächer sind mit roten Dachsteinen zu decken.

2.0 Für die Außenwandgestaltung ist nur rotes und rotbraunes Mauerwerk oder farbiger Putz zulässig. Für maximal 15 % der jeweiligen Außenwandflächen können auch andere Materialien (Holz, Metall) verwendet werden.

3.0 Der nördliche Giebel (nördliche Baulinie) des letzten Gebäudes Ecke Bürgermeister-Brandenburg-Straße / Dömitzer Straße ist zu gliedern und zu begrünen.

4.0 Die Stellplatzanlagen sind mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke als Sichtschutz zu umgeben.

5.0 Freistehende Mülltonnen bzw. Mülltonnenschrmänke sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

III. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Wasserrechtliche Einordnung
Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserversorgung von Ludwigslust.

2. Sonstiges
Innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten folgende Satzungen und Verordnungen
- Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1997
- Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Ludwigslust
- Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust

Pflanzliste: heimische Gehölze

Bäume: 1. Ordnung (Großbäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Acer platanoides (Spitz-Ahorn); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Betula pendula (Weiß-Birke); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Carpinus betulus (Hainbuche); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Populus tremula (Zitterpappel); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Quercus petraea (Trauben-Eiche); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Quercus robur (Stiel-Eiche); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Sorbus aucuparia (Eberesche); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia cordata (Winter-Linde); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia europaea (Holländische Linde); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Ulmus glabra (Berg-Ulme); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm
Ulmus minor (Feld-Ulme); 3xv., m.B., Stammumfang 18-20 cm

Bäume: 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige Bäume)
Acer campestre (Feld-Ahorn); 3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Carpinus betulus (Hainbuche); 3xv., m.B., Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn); 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Alnus glutinosa; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Alnus incana; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Crataegus in Arten und Sorten; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Corylus columa (Baum-Hasel); 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Juglans regia (Walnuß); 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Malus in Arten und Sorten; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Populus tremula (Zitterpappel); 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Prunus avium (Kirsche); 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Pyrus in Arten und Sorten; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Sorbus in Arten und Sorten; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Sorbus intermedia; 3xv., m.B. Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume

Sträucher:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Strauch-Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Hippophae rhamnides (Sanddorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina (Gemeine Hecken-Rose)
Rosa rubiginosa (Schottische Zaun-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Salix aurita (Öhrchen-Weide)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix viminalis (Korb-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Satzung der Stadt Ludwigslust

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 N r. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für das Gebiet an der "Bürgermeister-Brandenburg-Straße", Gemarkung Ludwigslust, Flur 9, Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9/1, 10, Teile von 4/20 und 4/17 sowie Flur 7, Flurstück Teile von 22/19.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtvertretung gültigen Fassung) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Stadtvertretung gültigen Fassung) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 19.03.2003 folgende Satzung für das Gebiet "Bürgermeister-Brandenburg-Straße" begrenzt durch:
- im Norden durch die Dömitzer Straße
- im Osten durch das unbebaute Flurstück 11/1 der Flur 9, Gemarkung Ludwigslust
- Im Süden durch das unbebaute Flurstück 35 der Flur 9, Gemarkung Ludwigslust
- Im Westen durch die Bürgermeister-Brandenburg-Straße

erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die mit in den Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte im Maßstab 1:500 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 26.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung hat am 03.07.2002 den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.07.2002 bis zum 30.08.2002 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

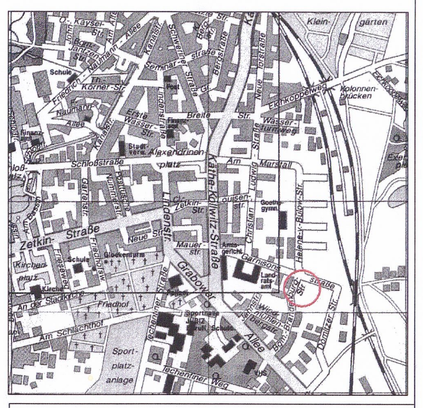
4. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Ludwigslust, den .....
Siegelabdruck — Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.03.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

6. Die Ergänzungssatzung wurde am 19.3.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 19.3.2003 gebilligt.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.
Ludwigslust, den 22.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung 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 am 28.04.03 im amtlichen Bekanntmachungsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) und auf die Bestimmungen des §5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Januar 1998 GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-2, zuletzt geändert durch 3.Änd.G KV M-V vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 28.04.2003 in Kraft getreten.
Ludwigslust, den 28.04.2003
Siegelabdruck — Bürgermeister



STADT LUDWIGSLUST
Ergänzungssatzung
"Bürgermeister-Brandenburg-Strasse"
Datum: 25.02.2003