Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am ....als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am **25.01.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Plangrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 09.02.2018) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wismar, den ....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" wurde ausgearbeitet von der
M O R GbR
Scheeßeler Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80 / E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den ....
Planverfasser

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **11.06.2019** bis **15.07.2019** gemäß amtlicher Bekanntmachung vom......................................
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **19.06.2019.**

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung
Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 27.10.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" in der Fassung vom 28.10.2020 bestehend aus der Planzeichnung mit örtlicher Bauvorschrift, sowie die Begründung und die verfügbaren umweltbezogenen Informationen haben in der Zeit vom **07.12.2020** bis zum **01.02.2021** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Mit der öffentlichen Auslegung und Bekanntmachung im amtlichren Bekanntmachungsblatt am __.__.____ erfolgte ein Hinweis auf die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie darauf, dass während der Auslegungsfrist von jedermann Stellungnahmen schriftlich geltend gemacht oder zu Protokoll gegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **__.12.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum **01.02.2021** aufgefordert.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Abwägung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat alle vorgebrachten Stellungnahmen der berührten Behörden der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden am __.__.____ geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.**2021** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung vom __.__.2021 in der Zeit vom __.__.2021 bis __.__.2021 erneut öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand mit Schreiben vom __.__.2021 die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurde in der Sitzung am __.__.2021 behandelt und abgewogen.Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben", bestehend aus der Planzeichnung mit örtlicher Bauvorschrift, wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" wurde gebilligt.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben", bestehend aus der Planzeichnung mit örtlicher Bauvorschrift, wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

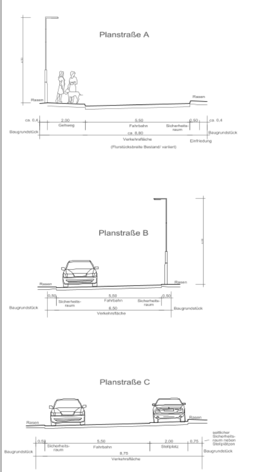
Inkrafttreten
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" sowie über die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 BauGB am __.__.____ durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" in Kraft.

Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

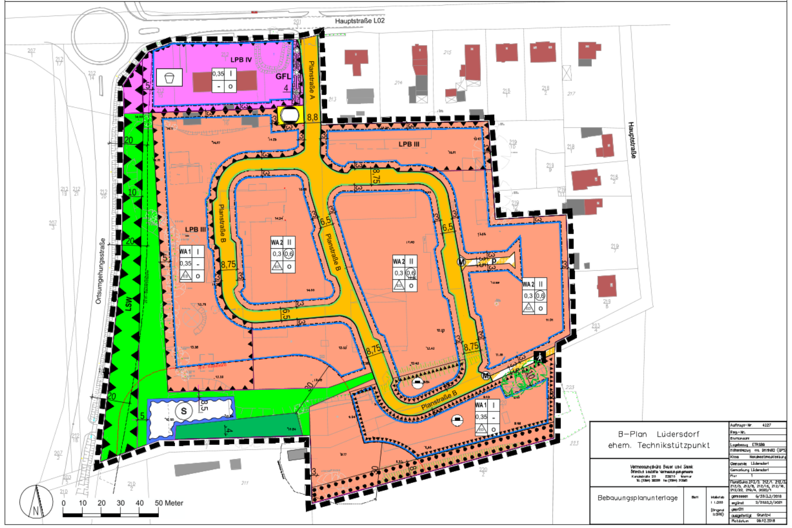
Lüdersdorf, den ....
Bürgermeister

Regelquerschnitte Straßenprofil



Planzeichnung

M 1:1.000



Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum" sind folgende Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige gemeindliche Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Seminar- oder sonstige Veranstaltungs- und Ausstellungsräume für kulturelle oder Bildungszwecke,
- gemeindeeigene Wirtschaftsgebäude und Lagerflächen.

3. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Zulässig ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von max. 6,50 m.

3.1. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen ist die ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche(Oberkante Verkehrsfläche OVF gem. Planzeichnung), jeweils in der Mitte der Grundstückszufahrt.
Für die Verkehrsflächen liegt eine Erschließungsplanung vor, der weitere Ausbaudaten zu entnehmen sind.

3.2. **Trauf- und Firsthöhen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Die Firsthöhe wird als Höhe zwischen Bezugspunkt und der äußeren Spitze des Firstes definiert. Bei Flachdächern gilt die jeweils festgesetzte Traufhöhe als max. zulässige Gebäudehöhe.
Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Dachgauben, Traufen von Krüppelwalmen sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) sind von den Höhenfestsetzungen der Traufhöhe ausgenommen.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig.

5. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der Erschließungsstraßen nicht überschreiten.

6. **Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 11 BauGB)

Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt in maximal 4 m Breite verfügen. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. In diesem Fall ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des Bezugspunktes (vgl. Textfestsetzung 3.1) heranzuziehen ist. Die Lage der Zufahrten ist auf das vorhandene Erschließungskonzept abzustimmen.

7. **Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Rückstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten oder erforderliche Strom- und Fernmeldeeinrichtungen können im Einzelfall in angrenzende Grundstücke hineinragen.
Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm) sind durch den Eigentümer zu dulden.

8. **Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt je Einzelhausgrundstück 500 m² und je Doppelhausgrundstück 300 m² je Haushälfte.

9. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1. **Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken**

Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.
Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke auf denen zu erhaltender Baumbestand gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf vorhanden ist oder auf denen eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt ist.
Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie:
Quercus robur – Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Betula pendula – Hänge-Birke, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Malus ssp. – Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. – Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

9.2. **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)**

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten.
Ergänzend sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte Laubgehölze als Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 bis 175 cm und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80- 100 cm zu pflanzen.

Bäume:
Quercus robur – Stiel- Eiche, Betula pendula – Hänge-Birke, Betula pupescens – Moor-Birke, Fagus sylvatica – Rot-Buche, Sorbus aucuparia – Eberesche,

Sträucher:
Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn, Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn, Prunus padus – Gewöhnliche Trauben-Kirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rhamnus frangula – Faulbaum, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Rosa canina – Hunds-Rose.

Die Pflanzung hat in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m zu erfolgen. Es sind zu 10% Bäume und zu 90% Sträucher zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss für mindestens fünf Jahre zu schützen. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Ausfälle von mehr als 10% sind zu ersetzen.

9.3. **Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf geschützt.
Sofern dies für die Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist, kann ausnahmsweise eine Beseitigung von geschütztem Baumbestand erfolgen. Die Ausnahme ist schriftlich bei der Gemeinde Lüdersdorf bzw. beim Amt Schönberger Land zu beantragen. Bei Verlust eines geschützten Baumes ist Ersatz gleicher Art durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindesten 14/16 cm auf demselben Grundstück zu schaffen.

9.4. **Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wegeverbindungen mit wassergebundener Decke zulässig, die zugleich als Unterhaltungsweg für das angrenzende Sickerbecken und die öffentliche Grünfläche dienen können.

10. **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche dient zugleich der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

11. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1. **Aktive Schallschutzmaßnahmen:**

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Zeichnerisch festgesetzt ist ein Lärmschutzwall (oder eine Wall-/Wand-Kombination) mit einer Mindesthöhe von 4,0 m bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Ortsumgehungsstraße. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand muss deren Schalldämm-Maß mindestens Rw = 25 dB betragen und die zur Ortsumgehungsstraße weisende Seite ist hochabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mindestens 8 dB auszubilden.

Gem. Lärmschutzgutachten ist die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Plangebiet auf max. 30 km/h zu begrenzen und die Fahrbahn im Bereich der Planstraße A zu asphaltieren. Bei der Verwendung von Pflaster ist eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

11.2. **Passive Schallschutzmaßnahmen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten für alle Geschosse in den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):
Aufenthaltsräume in Wohnungen (WA 1 - West und WA 2 - Nordost)
Lärmpegelbereich III: R'w,ges = 35 dB

Schulungsräume und ähnliche schutzbedürftige Räume (Fläche für den Gemeinbedarf)
Lärmpegelbereich IV: R'w,ges = 40 dB

Büroräume (Fläche für den Gemeinbedarf)
Lärmpegelbereich IV: R'w,ges = 35 dB.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen".

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

12. **Flächen für Aufschüttungen**

12.1. **Auffüllungen der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

13. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

14. **Leitungsschutzstreifen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Streifen von jeweils 2 m beiderseits der Leitungsachse ist sichtfrei und begehbar zu halten. Es besteht ein grundsätzliches Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Bauarbeiten im Schutzstreifen bedürfen der vorherigen Zustimmung des Netzbetreibers (Hier: TraveNetz GmbH).

15. **Standort für Abfallbehälter und Wertstoffe**

Die Anlieger der über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den in der Planzeichnung mit einem M gekennzeichneten Abholstellen bereitzustellen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)

1. **Geltungsbereich**

Nachstehende örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21 der Gemeinde Lüdersdorf „Am Lüdersdorfer Graben".

2. **Dächer** (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

2.1. **Dachneigung**

Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 51 Grad sowie Mansarddächer zugelassen.
Im WA 2 sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig.
Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO.

2.2. **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder im Farbspektrum Mittelgrau bis Anthrazit zulässig.
Weiterhin zugelassen sind in die Dachflächen integrierte bzw. auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) und begrünte Dächer.

2.3. **Dachgauben und Dacheinschnitte**

Die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen.

3. **Einfriedungen** (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. Fagus sylvatica – Rot-Buche, Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster, Carpinus betulus – hain-Buche) zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

4. **Stellplätze** (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

5. **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
WA – Allgemeine Wohngebiete, vgl. Textfestsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,3 – Grundflächenzahl
(0,6) – Geschossflächenzahl
I – maximal zul. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Baugrenze, vgl. Textfestsetzung Nr. 5
o – offene Bauweise
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, vgl. Textfestsetzung Nr. 4

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Nachbarschaftszentrum, vgl. Textfestsetzung Nr. 2
Spielplatz

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich ö1/ ö2 vgl. Textfestsetzung Nr. 10
p – private Erschließung, vgl. Textfestsetzung Nr. 15
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
M – Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe, vgl. Textfestsetzung Nr. 15

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Versorgungsfläche Gas

7. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
vorliegend: Gashochdruckleitung, Gasniederdruckleitung, Steuerkabel (unterirdisch)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
S – Sickerbecken

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, vgl. Textfestsetzung Nr. 12.1

11. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. Textfestsetzung Nr. 9.2

13. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), vgl. Textfestsetzung Nr. 13
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes
LSW – Hier: Lärmschutzwall, Mindesthöhe 4,00 m, vgl. Textfestsetzung 11.1
LPB III – Hier: Festlegung von Lärmpegelbereichen, vgl. Textfestsetzung 11.2

14. Kennzeichnung ohne Normcharakter
vorhandene Grundstücksgrenzen
219/9 – Flurstücksnummern
Baumbestand mit Ø Stamm / Ø Krone
zu erhaltender Baumbestand (hier: Eichen) gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf
bestehende Böschungen
Höhenmesspunkte gem. Bestandsplan
geplante Höhenlage Erschließungstraße gem. Erschließungsplanung (wird nach überarbeiteter Erschließungsplanung nachgetragen)
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
erfolgter Abbruch von Gebäuden
16,4 – Bemaßung in Metern
20 m Abstand Fahrbahnrand Umgehungsstraße (Bauverbotszone)
Waldabstandslinie

Hinweise

1. **Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Grundstückseigentümer, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 5 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

2. **Bodenschutz / Altlasten**

2.1. Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz:
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

3. **Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrenntaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

4. **Bauzeitenregelung zum Artenschutz**

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März zulässig. Die weitere Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar zu erfolgen. Der Abbruch des Gebäudebestands ist auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar zu beschränken.

5. **CEF-Maßnahme**

Als CEF-Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Beginn der Abrissarbeiten zwei Fledermauskästen, 12 Nistkästen für Nischenbrüter sowie ein Nistkasten für den Waldkauz im Baumbestand innerhalb des Plangebietes an geeigneten Orten in Abstimmung mit einer fachkundigen Person anzubringen.
Des Weiteren werden 15 Nester für Rauchschwalben im Gebäude-/ Stallbestand auf dem angrenzenden Flurstück 211 untergebracht. Dies wird vertraglich abgesichert.
Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren.

6. **Kampfmittelbelastung**

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten sich während Bauarbeiten trotzdem Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und Polizei und Ordnungsbehörden bzw. der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

7. **Baumschutz:**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf.

8. **Baugrundstücke:**

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 8 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die flächige Abdeckung dieser gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

9. **Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, diese auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

10. **DIN-Normen und technischen Regelwerke**

Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke können bei der Verwaltung der Gemeinde Lüdersdorf während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

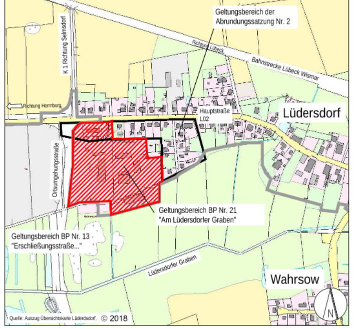
Gemeinde Lüdersdorf

Bebauungsplan Nr. 21
"Am Lüdersdorfer Graben"

-mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung-
gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Entwurf für die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB
26.03.2021

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs M 1: 5.000



Quelle: Auszug Übersichtskarte Lüdersdorf, © 2018