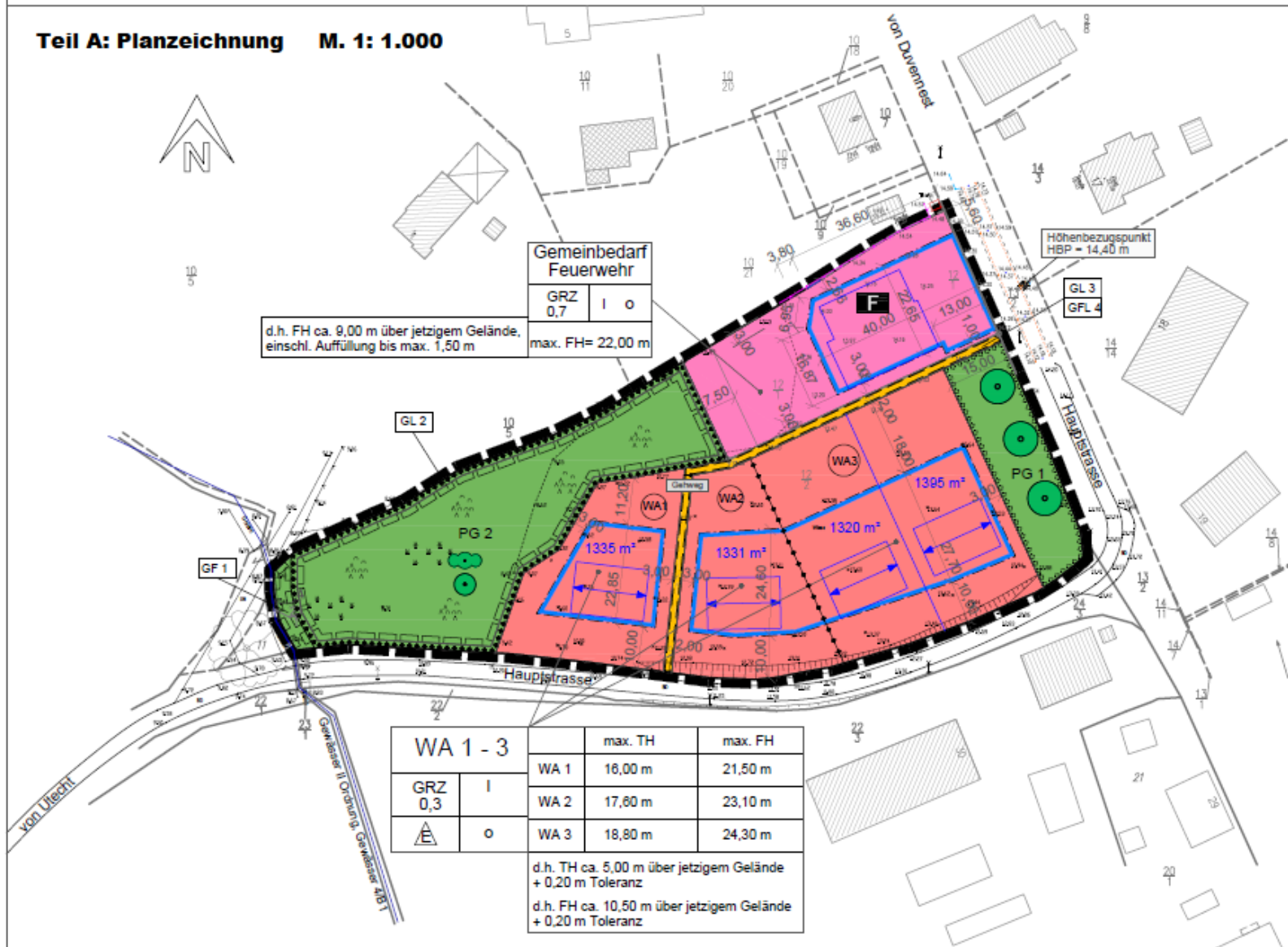


SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE LÜDERSDORF, OT SCHATTIN, " DORFPLATZ SCHATTIN "

gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und
Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern

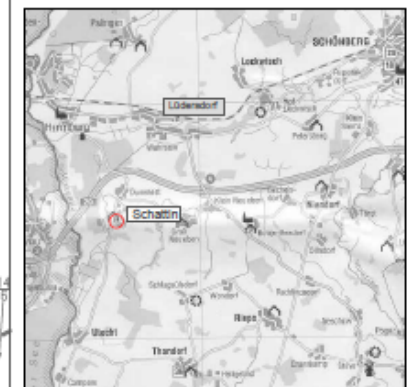
Teil A: Planzeichnung M. 1: 1.000



Für den Bereich:

- nördlich und westlich der Hauptstraße in Schattin
- östlich des Gewässers II. Ordnung (Flurstück 23/1)
- südlich der Bebauung an der Hauptstraße

Gemarkung : Schattin
Flur : 1
Flurstück : 12/1 und 12/2



REGIONALER ÜBERSICHTSPLAN

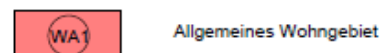
KARTENGRUNDLAGE:

VERMESSUNGSBÜRO
LOTHAR BAUER - KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Kanalstraße 20 - 23970 Wismar
Tel. 0 38 41 / 28 32 00 - Fax 0 38 41 / 21 39 83
E-Mail: Bauer-Siwiek@BDI.de
www.vermessung-bs.de
gemessen: 22.02.2001 / 28.06.2017
Höhenbezug: ca. HN76 (GPS)
Lagebezug: GK S42/83
Ergänzungen aus ALK vom September 2017

Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

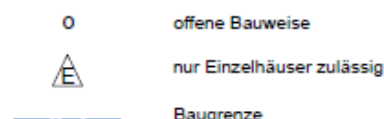


Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. TH =	maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem HN 78
max. FH =	maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem HN 78

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

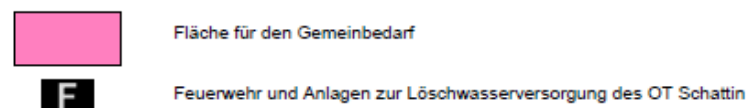


offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

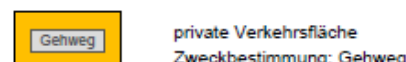
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEB BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf

Feuerwehr und Anlagen zur Löschwasserversorgung des OT Schattin

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



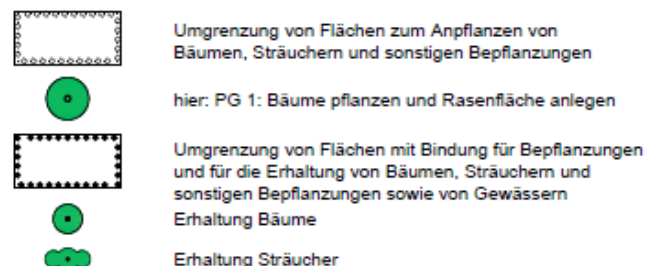
private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung: Gehweg

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG 1-2	Grünfläche, privat
Zweckbestimmung:	
PG 1	Bäume pflanzen, Tilia cordata - Winterlinde, Hochstamm, 2x v. 16-18 und Rasenfläche anlegen
PG 2	Bäume und Sträucher erhalten, Fläche für Verdunstung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

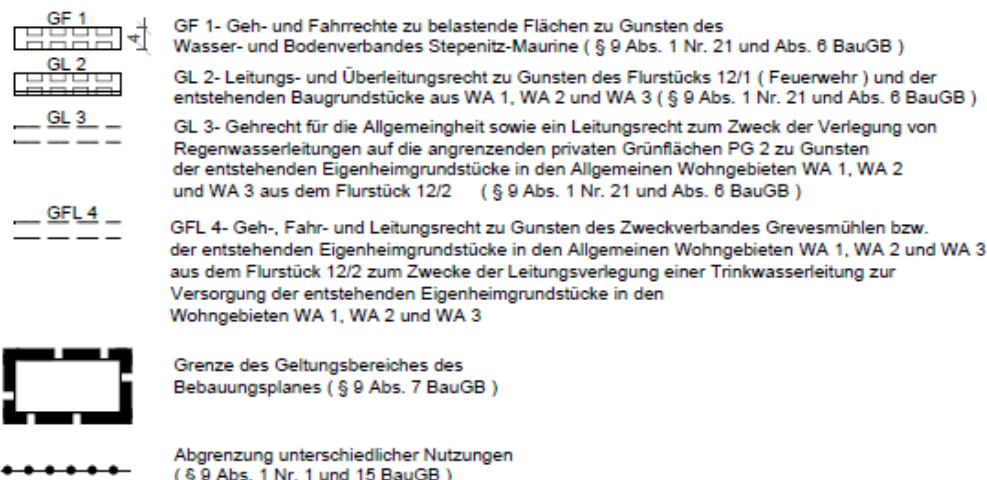
hier: PG 1: Bäume pflanzen und Rasenfläche anlegen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung Bäume

Erhaltung Sträucher

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



GF 1- Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GL 2- Leitungs- und Überleitungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 12/1 (Feuerwehr) und der entstehenden Baugrundstücke aus WA 1, WA 2 und WA 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

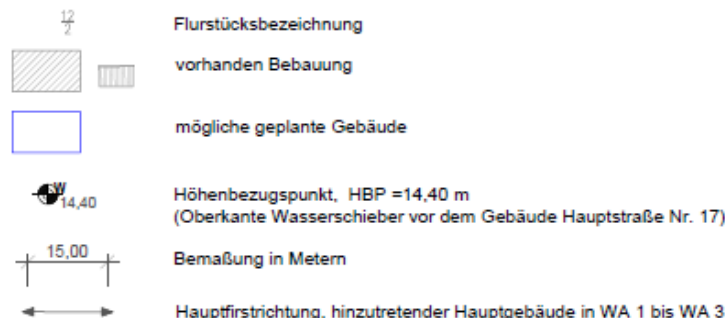
GL 3- Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zum Zweck der Verlegung von Regenwasserleitungen auf die angrenzenden privaten Grünflächen PG 2 zu Gunsten der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GFL 4- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 zum Zwecke der Leitungsverlegung einer Trinkwasserleitung zur Versorgung der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3

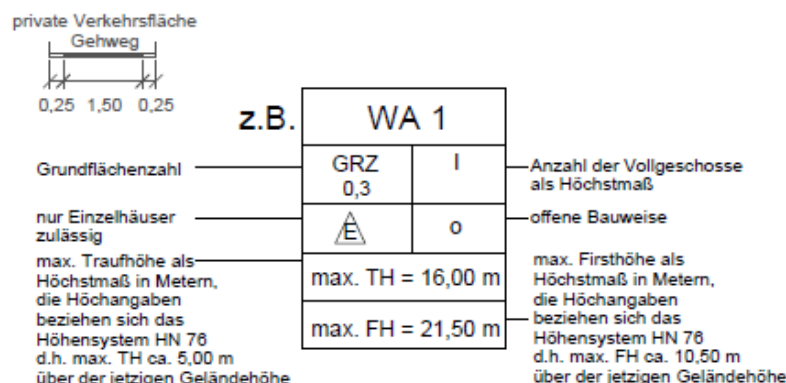
Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PRINZIPQUERSCHNITT M. 1: 100



Im Planverfahren benannte Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, FB IV, Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, eingesehen werden.

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO aufgrund von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund von § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO unzulässig.

1.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind je Hauptgebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.4 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird, entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

1.5 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche aus der Festsetzung 1.1.4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden dürfen.

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf wird die offene Bauweise festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR NEBANANLAGEN, GARAGEN UND CARPORTS (§ 8 Abs. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO im Bereich zwischen der zur Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenze und der Baugrenze nicht zulässig.

Die Einordnung von unterirdischen Kleinkläranlagen in diesem Bereich ist zulässig, wenn diese, außer im Bereich des Revisions- und Entleerungsdeckels, mit einer Grassaat abgedeckt sind.

3.2 Im Bereich der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf müssen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO einen Abstand zum südlich an die Fläche für den Gemeinbedarf angrenzenden festgesetzten Gehweg von mindestens 1,00 m haben. Zur nördlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 10/21) müssen die in Satz 1 benannten Anlagen einen Abstand von mindestens 3,00 m haben. Satz 1 und 2 treffen nicht für Anlagen zur Rückhaltung / Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser, stadttechnische Versorgungsanlagen und auf Zugangs- und Zufahrtsbereiche zu.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe festgesetzt. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete wird zusätzlich die maximale Traufhöhe festgesetzt.

Als Höhenzugspunkt für die Höhenangaben gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenzugspunkt mit der Höhe 14,40 m in der Hauptstraße vor dem Grundstück Hauptstraße 17 (außerhalb des Plangeltungsbereiches, Höhenbezug: ca. HN 76 (GPS), Lagebezug: GK S42/83).

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Dachaußenhaut mit der verlängerten Außenwand.

Die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe für Schornsteine oder andere notwendige technische Anlagen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 BauGB)

5.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung und Nutzung eines Feuerwehrgebäudes, einschließlich der für diese Nutzung notwendiger Nebenanlagen, Zufahrten, Garagen, Carports, Stellplätze und Freiflächen zulässig.

Ebenfalls zulässig sind die Einordnung von unterirdischen und oberirdischen Anlagen zur Speicherung und Entnahme von Löschwasser zur Löschwasserversorgung des Ortsteils Schattin, sowie Anlagen zur Rückhaltung / Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser.

5.2 An der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf ist, beginnend in einem Abstand von 10 m zur Hauptstraße, ein 30 m langer Sichtschutzzaun in Richtung Westen mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten.

5.3 Im Alarmierungsfall darf das Ausfahren der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr vom Feuerwehrgelände in die angrenzende Hauptstraße nur mit Blaulicht und ohne Einsatz des Signalhorns erfolgen. Der Einsatz des Signalhorns ist auf dem Grundstück nicht zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die

2. Für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt:

2.1 Dächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung der Gebäude darf 30° bis 50° betragen.

2.2 Die Hauptfirstrichtung der hinzutretenden Hauptgebäude ist parallel zur im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Teil der Hauptstraße auszubilden.

2.3 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine im Farbton Rot (in Anlehnung an RAL 3000 Feuerrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 3002 Kaminrot) zulässig.

2.4 Für Wintergärten als Teil der Hauptnutzung, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie ähnliche Bauteile und für Dächer von Nebenanlagen und Carports gelten die Festsetzungen aus 2.1 und 2.3 nicht.

2.5 Dachgauben sind zulässig. Dabei darf die Gesamtbreite der Gaube 50% der Traufhöhe nicht überschreiten. Der Abstand von Dachgauben zum Ortsgang oder Grat des Daches muss mindestens 1,50 m betragen.

2.6 Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind in steinsichtigem rotem Ziegelmauerwerk herzustellen. Die Verkleidung von Fassadenflächen im Giebelbereich der Gebäude mit Holz ist zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Wintergärten, Garagen und Nebengebäude.

2.7 An den nach Süden, zur Hauptstraße, orientierten Fassadenflächen der Hauptgebäude darf der Anteil von Fenstern und Türen höchstens 50% betragen.

2.8 An den nach Süden, zur Hauptstraße, orientierten Fassadenflächen der Hauptgebäude dürfen nur Fenster im stehend rechteckigen Format eingebaut werden.

2.9 Die Einordnung von Wintergärten an der zur Hauptstraße orientierten Fassade ist unzulässig.

2.10 Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Hinweisschilder sind unzulässig.

2.11 Einfriedungen der Baugrundstücke zum öffentlichen Straßenraum, zur privaten Grünfläche PG 1 und zum festgesetzten Gehweg sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Bezugsfläche, zulässig. Maschendrahtzäune ohne eine direkt dahinter angeordnete Heckenpflanzung sind hier unzulässig.

3. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVBl. M-V. Nr. 1 vom 14. Januar 1998) das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB Archäologie (Tel.: 0385 - 5879847 oder Mail: l.salow@kulturerbe-mv.de, Herr Dr. Lars Saalow) und / oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V) doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Alle Wohngrundstücke befinden sich im Bereich des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Hauptstraße 30.

Unabhängig von der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V ist durch die künftigen Bauherren eine denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Denkmalschutzgesetz M-V einzuholen.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

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. Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein. Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6. IMMISSIONSSCHUTZ (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

	tagsüber	(6.00 - 22.00)	- 55 dB(A)	nachts	(22.00 - 6.00)	- 40 dB(A)
nicht überschritten werden.						

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

6.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die folgenden Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9

7. GEH- UND FAHRRECHTE (9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche PG 2, östlich des Gewässers 2. Ordnung, Gewässer 4/B1, wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 4,00 m zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine für Instandhaltungsarbeiten an diesem Gewässer festgesetzt (GF 1).

7.2 Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich GL 2 innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 wird ein Leitungs- und Überleitungsrecht zum Zwecke der Verdunstung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf die Fläche PG 2 zugunsten des Flurstücks 12/1 (Feuerwehr) sowie für die entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 festgesetzt.

7.3 Im Bereich GL 3 der privaten Verkehrsfläche - Gehweg- wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zum Zwecke der Verlegung von Regenwasserleitungen auf die angrenzende private Grünfläche PG 2 zu Gunsten der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 festgesetzt.

7.4 Im Bereich GFL 4, der Verkehrsfläche Gehweg, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. der entstehenden Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 zum Zwecke der Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung für die entstehenden Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt.

8. GRÜNORDNERISCHE UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE MASSNAHMEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche PG 1 sind drei Laubbäume, Winterlinden (*Tilia cordata*), Hochstämme: 2x verschult, StU 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume können dabei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung um 2,00 m parallel zur Hauptstraße verändert werden.

8.2 Im Bereich der festgesetzten Bereiche WA 1 bis 3 ist je entstehendem Baugrundstück eine Winterlinde (*Tilia cordata*), Hochstämme: 2x verschult, StU 16-18 cm im Abstand von mindestens 1,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder übergeleitet in der privaten Grünfläche PG 2 zur Versickerung / Verdunstung zu bringen ist. Dies trifft nicht für das auf den Dachflächen des Feuerwehrgebäudes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser zu. Im Bereich der Gemeinbedarfsläche anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser darf auch dem in diesem Bereich zulässigen Löschwasserbehälter zugeführt werden.

8.4 In Teilbereichen der privaten Grünfläche PG 2 (Bereich GL 2) sind, unter Berücksichtigung des Erhalts vorhandener Bäume und Sträucher, Flächen, Leitungen und Anlagen für die Verdunstung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zulässig.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der in der privaten Grünfläche PG 2 vorhandene Gehölzbestand, sowie das Kleingewässer mit seinen Verlandungszonen, sind zu erhalten.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Solarmodule auf den Dächern der Gebäude zulässig, wenn sie parallel zur Dachfläche eingebaut werden. Es sind nur Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zulässig.

Immissionsschutz des Landes des Nordwestmecklenburg-Verantwortlich für die Annäherung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

5. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Werden während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmittel gefunden, so sind die Arbeiten in dem betroffenen Bauabschnitt sofort zu unterbrechen. Die Baustelle ist gegen Betreten und Befahren zu sichern. Zur Prüfung und Bewertung einer möglichen Gefahrensituation ist der Munitionsbergungsdienst MV unverzüglich hinzuzuziehen. Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg -Vorpommern ist die Fundstelle der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

6. Bodenschutz

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.

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 die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige 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.

7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Bereich können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an diese Anlagen sind diese Betriebe vorher zu konsultieren.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegungen sind möglich, müssen jedoch vom Verursacher finanziert werden. Bei Bauarbeiten im Näherungsbereich vorhandener Elektroleitungen sind die Forderungen der DIN VDE 0210, 0211 und 0100 Teil 520 zu berücksichtigen.

8. Schmutzwasserentsorgung

Der Plangebietsbereich ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Auch mittelfristig ist die Errichtung einer zentralen Anlage zur Schmutzwasserentsorgung oder ein Anschluss an bestehende Systeme für den Ortsteil Schattin nicht geplant.

Für jedes der entstehenden Baugrundstücke ist daher eine eigene Kleinkläranlage, entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, zu errichten und zu unterhalten.

Für die Grundstücksentwässerung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Hinsichtlich einer Überbauung bzw. der Sicherheitsabstände zu Bauwerken sind die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten (u.a. DIN 1986).

9. Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung sind daher nicht auszuschließen.

10. Immissionsschutz und Freiwillige Feuerwehr

10.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt an die Hauptstraße in Schattin an.

Immissionen von der Straße, die sich jedoch unterhalb der Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" befinden, sind nicht auszuschließen.

10.2 Im Regelbetrieb sowie bei Fahrzeug- und Gerätewartung der Freiwilligen Feuerwehr werden die Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten, entsprechend der Schalltechnischen Prognose zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Schattin, SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Hamburg, auch bei Betrachtung der angrenzenden Bereiche außerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch die künftige Nutzung in der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr tritt im Regelbetrieb sowie bei Fahrzeug- und Gerätewartung der Freiwilligen Feuerwehr nicht auf.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Immissionswerte der TA-Lärm im Einsatzfall (Einsätze der Gefahrenabwehr, gemäß der Einsatzübersicht der letzten 3 Jahre Anzahl der Nacheinsätze deutlich unterhalb von 10 Einsätzen) durch den Einsatz des Einsatzhorns und die ggf. notwendigen Zufahrten der Kameradinnen/Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr mit dem Pkw überschritten werden können.

10.3 Zur Regelung des Verkehrsflusses beim Ausfahren der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr auf die angrenzende Hauptstraße kann dies im Einsatzfall durch eine Lichtzeichenanlage geregelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Feuerwehrgerätehaus zu konkretisieren.

11. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, entsprechend Maßnahmeblatt 1 zum Artenschutzbeitrag

Die Baufeldberäumung darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Aufgrund

- der § 10 und § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG LBauO M-V), vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467),

wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, " Dorfplatz Schattin ", bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lüdersdorf vom 22. Oktober 2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, wurde am 29. November 2019 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land "UNS AMTSBLATT", sowie im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen, ortsüblich bekannt gemacht.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom _____ erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 18.12.2020 vor.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat am 27. Oktober 2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, mit Begründung gebilligt und zur Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 18./19.11.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 07. Dezember bis zum 01. Februar 2021 im Fachbereich IV, Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung des Amtes Lüdersdorf nach § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden des Amtes, öffentlich ausgelegt. Es ist kein Umweltbericht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung am 27.11.2020 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land " UNS AMTSBLATT " und im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18./19.11.2020 über die öffentliche Auslegung informiert.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die der Nachbargemeinden am ausgewertet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg am _____. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) Ungenauigkeiten durch Digitalisierung aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

_____, den

gez. Katasteramt

7. Der Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, wurde am _____ von der Gemeindevertretung Lüdersdorf als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, wurde durch die Gemeindevertretung Lüdersdorf am _____ gebilligt.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

8. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Schattin, sowie die Stelle, bei der der Plan entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land " UNS AMTSBLATT " und im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachung, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung am _____ in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

10. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf, OT Schattin, ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am _____ angezeigt worden.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 DER GEMEINDE LÜDERSDORF, OT SCHATTIN, " DORFPLATZ SCHATTIN "

gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren und Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern