

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Lüdersdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0093/2015 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	10.02.2015						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Bookhorstkoppel" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg (16. Änderung Bebauungsplan Nr. 5) -Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf								
Beratungsfolge Gemeindevertretung Lüdersdorf 17.02.2015 Bauausschuss Lüdersdorf		Abstimmung: <table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ mit dem Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgt. Hierbei handelt es sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Ursprünglich war die Fläche des Plangebietes für Erstaufforstungen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 5 erfolgen sollten, vorgesehen. Entsprechende Erstaufforstungen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Schönberg realisiert. Die Flächen sind nun nicht mehr für Erstaufforstungen vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 überdeckt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ der Gemeinde Lüdersdorf. Es handelt sich um die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Planungsziele haben sich in diesem Bereich grundlegend geändert und die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 17 als eigenständigen Bebauungsplan in einem zweistufigen Verfahren auf. Das bisherige Planungsrecht für die Flächen im Plangeltungsbereich wird nach Abschluss des Planverfahrens vollständig ersetzt.

Die Flächen des Plangebietes stellen sich derzeit als Brachflächen dar. Im nördlichen Bereich befinden sich Waldflächen und aufgeforstete Flächen. Die Belange des Waldabstandes werden in der Planung beachtet. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen. Die Belange von gesunden Wohnverhältnissen sind hierbei durch entsprechende planerische Festsetzungen zu gewährleisten. Ebenso ist das vorhandene südwestlich angrenzende Einkaufszentrum derart zu berücksichtigen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet eingehalten werden.

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Straße „Am Bahnhof“ erschlossen und ist über diese an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Gebietes und der Wohngrundstücke ist noch herzustellen.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes soll den weiteren Bedarf an individuellen Eigenheimbauplätzen in der Gemeinde decken und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen.

Für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Herrnburg „Beherbergungs- und Tagungsbetrieb mit Wellnessanlage“ werden die bereits gefassten

Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Abwägungsbeschluss und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) aufgehoben. Das damalige Planverfahren wird nicht weitergeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Der Vorentwurf soll für die Beteiligungsverfahren genutzt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Einkaufszentrums und wird wie folgt begrenzt:
nördlich: durch Aufforstungs- und Waldflächen,
östlich: durch einen bepflanzten Graben,
südlich: durch das Einkaufszentrum und Bahnanlagen im Anschluss an die Bahnstecke Lübeck-Bad Kleinen,
westlich: durch die Anlage für betreutes Wohnen in der Straße „Am Bahnhof“ Nr.3.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 überdeckt als Teilfläche mit einer Größe von 2 ha den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“ und ersetzt diesen.
2. Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf billigt die Vorentwürfe der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 17 für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Schönberger-Land erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll schriftlich erfolgen.
7. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Die bisher gefassten Beschlüsse im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Herrnburg „Beherbergungs- und Tagungsbetrieb mit Wellnessanlage“ werden hiermit aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Vorentwurf B-Plan Nr. 17 - Planteil A

Vorentwurf B-Plan Nr. 17 – Textteil B

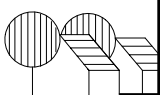
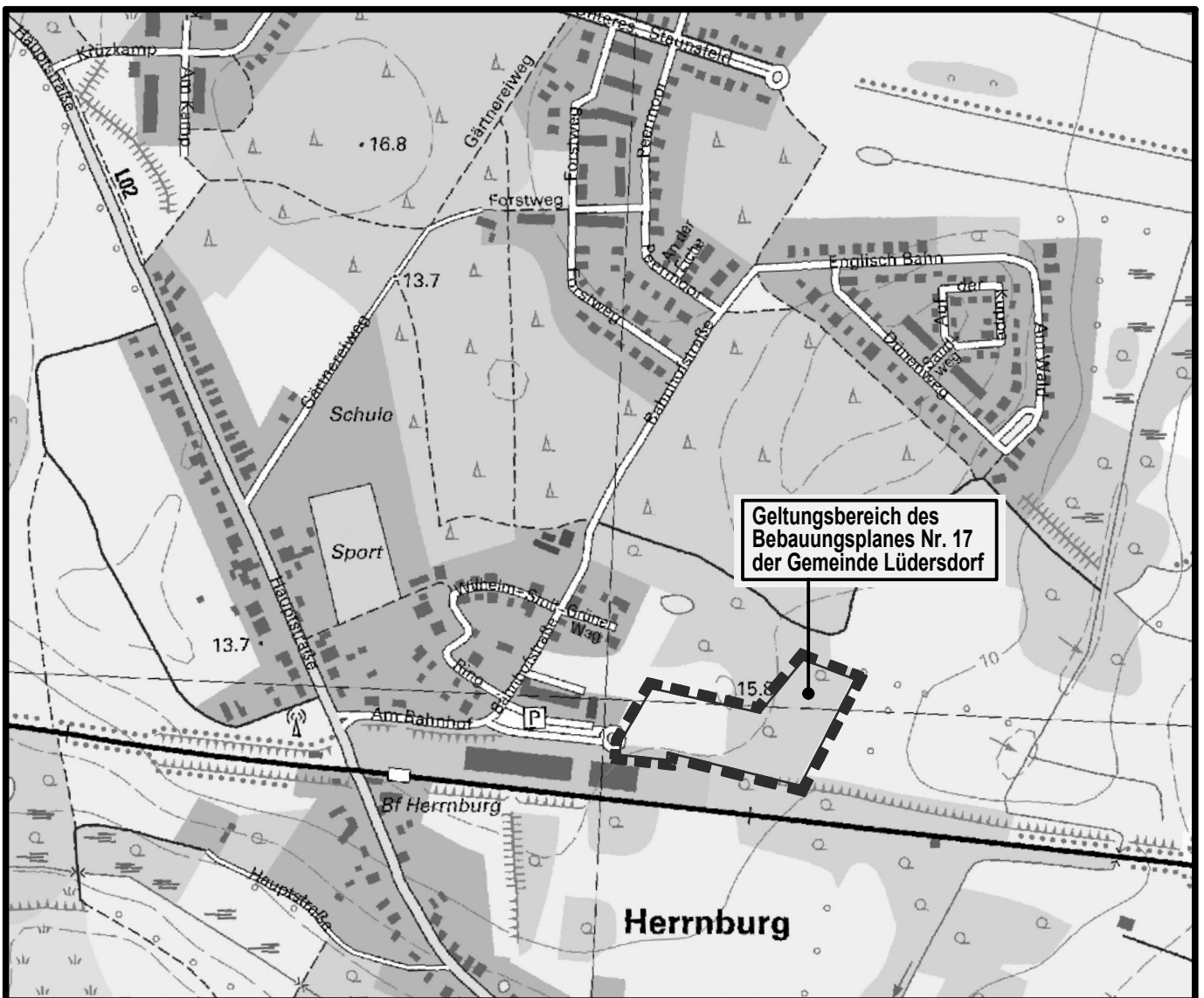
G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

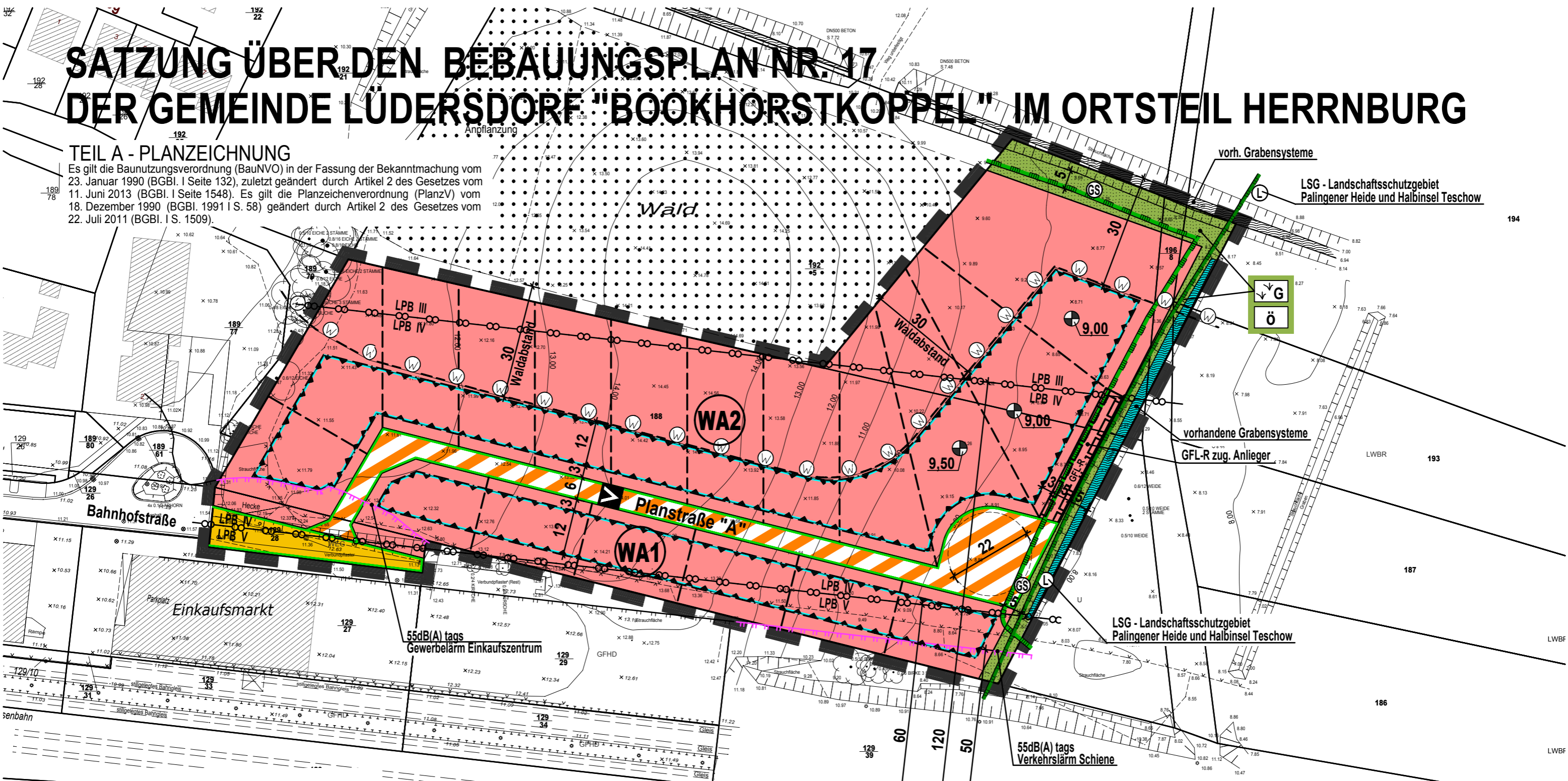
Planungsstand: 17. Februar 2015

BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

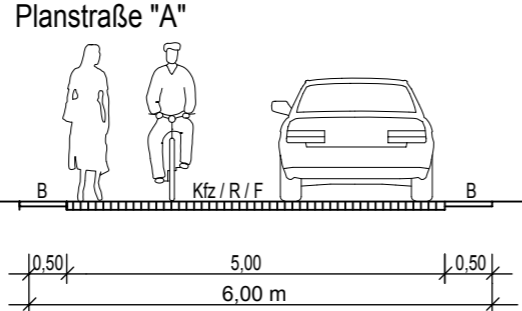
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

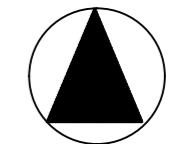
Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 und WA2	
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	
Zahl der Vollgeschosse	I	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	
Bauweise	△ ⁰ ED	
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 7,00m
Dachform	WD / SD	WD / SD / PD
Dachneigung	DN 25° - 48°	DN ≤ 25°

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL



Legende

- Kfz - Kraftfahrzeuge
- F - Fußgänger
- R - Radweg
- B - Bankette



M 1 : 1.000

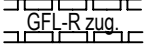



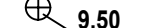
Planungsstand: 17. Februar 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

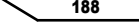


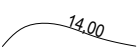
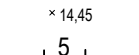


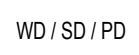
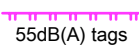

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN



Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
0,4 I TH _{max} 5,60m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,4 als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 (1) BauNVO Par. 10 (3), 10 (4) BauNVO
 	BAUWEISE Offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
 	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
 	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigten Bereich - Mischverkehrsfläche	
  	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche öffentliche Grünflächen gelenkte Sukzession	Par. 9 (1) 15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN Wasserfläche, hier : vorhandene Grabensysteme	Par. 9 (1) 16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, L = Landschaftsschutzgebiet "Palingener Heide und Halbinsel Teschow"	Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB Par. 9 (1) 20 BauGB Par. 9 (6) BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 (1) 24 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
	Höhenbezugspunkt, z.B. 9,50 m ü. HN	Par. 9 (3) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung mit Grabenverlauf
	vorhandener Zaun
	Höhenlinie mit Angaben in Metern
	Höhenangaben in Meter ü HN
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnung der Baugebiete mit lfd. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	WD=Walmdach / SD=Satteldach / PD=Plutdach
	Orientierungswert 55dB(A) tags für WA

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Gewässerrandstreifen, hier 5m (§ 38 WHG)
	30m-Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M-V)

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 25° - 48°	Dachneigung (DN) zwischen 25°- 48°
DN ≤ 25°	Dachneigung (DN) als Höchstmaß 25°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 17 vom bis zum durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger -Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 17 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind für den Bebauungsplan Nr. 17 gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (2) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Schönberger -Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des 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 Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden benachrichtigt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den
(Stempel)
Unterschrift

10. Die Gemeinde hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am ausgefertigt.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch ortsübliche Veröffentlichung im Amtsblatt am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE LÜDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17
"BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG
GEMÄSS § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Bookhorstkoppel" in Herrsburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Satzung über örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „BOOKHORSTKOPPEL“ DER GEMEINDE LÜDERSDORF IM ORTSTEIL HERRNBURG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) werden folgende oberen und unteren Bezugspunkte festgesetzt.

2.1.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

2.1.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.

2.2 Höhenlage

2.2.1 Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen privaten oder öffentlichen Erschließungsstraße.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Gebieten WA 1 und WA 2 maximal 0,35 m über dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

2.2.3 Für drei Grundstücke im Gebiet WA 2 wird der konkrete Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung festgesetzt.

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzel- und/ oder Doppelhäuser zulässig.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind im Bereich der Linie 55dB(A) tags Gewerbelärm Einkaufszentrum und der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche unzulässig.

5. **STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des zugehörigen Hauptgebäudes und der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie bzw. nächstgelegener Erschließungsfläche unzulässig. Diese Bereiche sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur eingefriedete Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig.

6. **ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaus mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

7. **BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109¹, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

¹Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem im Amt Schönberger-Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden.

- 7.2 Zum Schutz der Nachtruhe innerhalb der Gebäude im Plangebiet wird für die Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern der Lärmpegelbereich V der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res} = 45$ dB festgesetzt. Dies gilt für ganz oder teilweise der Bahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten. Für vollständig von der Bahnstrecke abgewandten Gebäudeseiten kann die Anforderung um eine Lärmpegelbereichsstufe bzw. 5 dB abgemindert werden.
- 7.3 Zum Schutz von tagsüber genutzten Räumen im Plangebiet wird für die Außenbauteile von Wohnräumen der Lärmpegelbereich III der DIN 4109 mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res} = 35$ dB festgesetzt.
- 7.4 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 7.5 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

8. GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN ZUM SCHUTZ , ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Grünflächen

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „gelenkte Sukzession“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen Grabensysteme extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

8.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel darf die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden.

Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8.3 Wasserflächen

Der am östlichen Plangebietsrand vorhandene Graben ist extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. DÄCHER

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die eingeschossigen Hauptbaukörper nur symmetrischen Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung der Hauptdachfläche von 25° bis 48° zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Plangebietes sind für die zweigeschossigen Hauptbaukörper nur flachgeneigte symmetrische Sattel-, Walm- und Pultdächern mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.

- 1.3 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und – einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).
- 1.4 Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind edel engobierte Dachziegel).
- 1.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.6 Gauben dürfen eine maximale Breite von 2/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig.
- 1.7 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind nur auf Dächern und an Fassaden von Gebäuden zulässig.

2. FASSADEN

- 2.1 Außenwände sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.
- 2.2 Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

3. EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN

- 3.1 Jägerzäune sind als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 3.2 Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

5. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt; ebenso keine Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalenschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. HINWEISE

1. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

3. MUNITIONSFUNDE

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft wird vor Baubeginn empfohlen.