

Gemeinde Lüdersdorf
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Teil B Textliche Festsetzungen

Stand: 15.03.2026 - Entwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung

1.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen eine Grundfläche von maximal 100 m² zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

- 1.2.1 Innerhalb des Plangebietes sind bauliche Anlagen bis zu einer Gebäudehöhe von 5,0 m zulässig.
- 1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 1.2.3 Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes.

2 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes ist das anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.
- 2.2 Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser und zur Bewässerung ist zulässig.

3 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind bauliche Anlagen als Nebenanlagen der angrenzenden Wohnnutzung (beispielsweise Anlagen zur Niederschlagswasser-

versickerung und Verdunstung, Versickerungsmulden oder -rigolen, Regenwassersammelbehälter, Gartenhäuser, Einfriedungen oder Kinderspielgeräte) zulässig, soweit diese mit der Funktion der Grünfläche als Hausgarten vereinbar sind.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Die nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen bestehenden Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.2 Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei der Auswahl der Leuchtmittel im Außenbereich des Plangebietes sind Leuchten mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zu verwenden. Die Leuchtmittel dürfen keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C zu verwenden.

Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Eine Abstrahlung in angrenzende Wald- und Gehölzflächen, sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M-V

1 Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Die Farbe der Dacheindeckungen ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

1.2 Pappen, Bleche und Kunststoffe für Gebäudeaußenflächen und Deckungen ausgeschlossen.

1.3 Im Baugebiet sind Vormauerziegel, Putz und/oder Holz vorgeschrieben. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farben gemäß Ziff. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

1.4 Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechend zu gestalten. Ergänzend ist die Verwendung von Holz allgemein zulässig.

- 1.5 Die Grundstücks- und Stellplatzzufahrten sind in Material und Farbe dem benachbarten Straßenpflaster anzupassen.

2 Einfriedungen

- 2.1 Einfriedungen der Vorgärten sind aus Staketenzäunen, Natursteinmauern, massivgemauerten Einfriedungen im Farbspektrum gemäß Ziff. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften und als standortgerechte heimische Hecken zulässig.
- 2.2 Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 1,0 m sein.
- 2.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gemäß Ziff. 1 und 2 der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten.

Gemäß § 2 WAbstVO können u.a. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Anlagen, die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt wird, ausnahmsweise zugelassen werden.

IV HINWEISE

1 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

2 Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

Werden im Plangeltungsbereich schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist die Vorhabenträger:in auf 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.

3 Denkmalschutz

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:innen, die Leiter:innen der Arbeiten, die Grundeigentümer:innen, zufällige Zeug:innen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

4 Kampfmittel

Es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist die Bauherr:in gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Amtsgebäude des Amtes Schönberger Land in der Dassower Str. 4 in 23923 Schönberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Krüzkamp“ in der Fassung der erneuten Bekanntmachung vom 18.11.2025 mit rückwirkender Inkraftsetzung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum 25.02.1995 f außer Kraft.