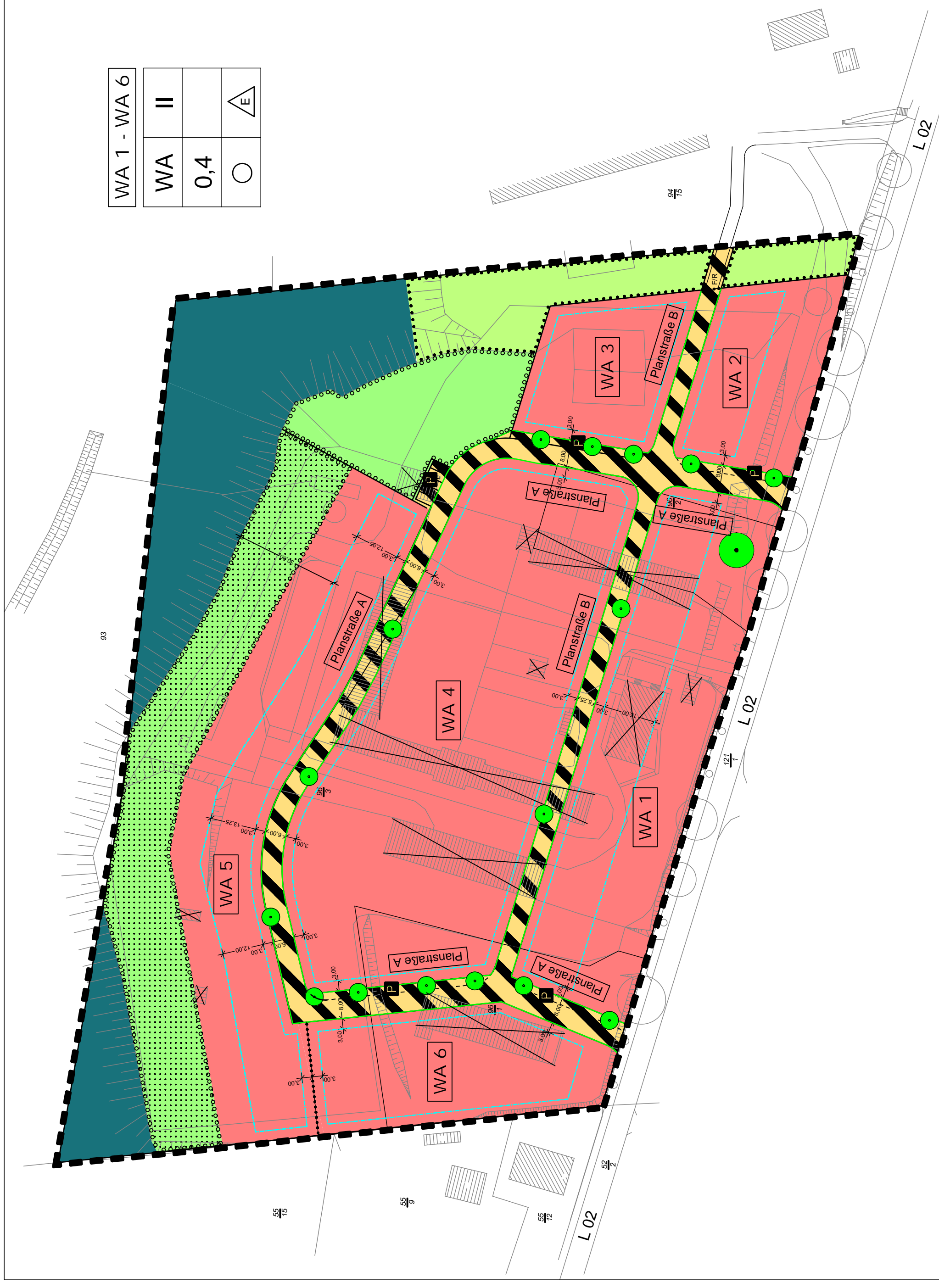


SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "An der Schule"

TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:1000



Zeichenerklärung

Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)	Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen	Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen
WA	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet		WA	Flächen für Wald		Apflanzungen von Bäumen (A2)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und BauGB
Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Grundflächenzahl		WA 1	private Grünfläche (Hausgarten), (M1)*		Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRZ 0,4	Zahl der Geschosse		WA 2	Umsetzung von Flächen mit Bäumen für die Erhaltung von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (M2)*		Gesetz des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Bauweise, Baugrenze, Baugestaltung	(§ 9 Abs.1 u. 4 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO) Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise		WA 3	Umsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (M2)*		Agrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen Katasteramtliche Flurstücksnnummer Bemalung Abbruch Gebäude		WA 4	Verkehrliche besonderer (Mischerkehrsfläche)		Zuordnung gemäß Umweltbericht	§ 1 Abs. 4 BauNVO
			WA 5	Öffentliche Parkfläche			§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
			WA 6	Gemeinsamer Fuß- und Radweg			§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
				Straßenbegrenzungslinie			§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
				Allgemeines Wohngebiet			§ 4 BauNVO

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 "An der Schule" gelten folgende Festsetzungen:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 - Art und Maß der baulichen Nutzung; (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "An der Schule" wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt (§17 Bau NVO).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 Bau NVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. (§ 22 Abs. 2 Bau NVO).
 - Es werden nur Einzeleinheiten festgesetzt.
 - Je Haus werden nur max. 2 Wohnungen festgesetzt.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Oberfläche der Erdgeschosshöhen sind bis max. 50 cm über das geplante Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.
 - Die zulässige Firsthöhe wird auf höchstens 9,00 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt (§ 18 BauNVO).

II. GRÜNDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" (M1) werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA 5 zugeordnet. Die private Grünfläche ist ausschließlich als Zier- und Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.
- Die öffentlichen Grünflächen (M2) sind als Landschaftsrassen mit Kräutergarten (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von blühenden Ziersträuchern und Stauden ist zulässig. Die zwischen der Pflanzung verbleibenden Freiflächen sind regelmäßig zu mähen.
- Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubewiese" (A1) mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Sorten in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind in dem Maße zu erhalten, wie sie im ursprünglichen Zustand vorliegen. Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind als Landschaftsrassen mit Kräutergarten (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer zweimal jährlich stattfindenden Mahd zu unterziehen. Das Grünland ist abzutransportieren.
- Erlangung der Planzustufen sind 16 standortgerechte, heimische Einzelbäume (A2) gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine offene Baumscheibe in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Es sind kleine-kronige Laubbäume in der Mindestqualität SU 16-18 cm, 3x verpflanzt zu verwenden. Verbleibende Freiflächen der Baumscheiben sind als Landschaftsrassen auszubilden.
- Zur kontinuierlichen Wahrung der ökologischen Funktionsfähigkeit für gebäudebewohnende Fledermäuse und Brunnvögel sind zwei Artenstrukturreihe im Osten des Plangebietes in den Grünflächen zu errichten. Es sind insgesamt 22 Nisthilfen für Rauchschnäbel an katzen-, marder-, und ratsenrischen Stellen unter der Decke in einer Höhe von mind. 2,50 m mit möglichst wenig Zugluft anzubringen. Der Abstand zwischen den Nisthilfen soll 1 m und zur Decke ca. 6 cm betragen. Für Haussperlinge sind pro Turm 3 bis 4 Nisthilfen in einer Höhe von ca. 2-3 m an einer Wand zu befestigen. Für den Maueregel sind je 3 Nistkästen pro Turm in einem Abstand von mindestens 0,5 m und in mindestens 3 m Höhe über dem Boden anzubringen. Alternativ kann ein Kolonienkasten verwendet werden. Es sind 22 Nisthilfen für Fledermäuse in der Größe von mind. 10 cm x 10 cm zu verschalen bzw. Fledermausbatter (Flachkästen für Gebäudesäcken) oder Einbaueine sind anzubringen.
- Die Quantität angabte für Fledermäuse sind in alle Himmelsrichtungen anzubringen, so dass die Fledermäuse zwischen unterschiedlichen Temperaturbereichen wählen können.
- Der Geltungsbereich ist durch drei Begehungen im Sommerhalbjahr auf Vorhandensein von Kraus- und Wechsellilien sowie Zaunegeschen zu prüfen. Vor den Untersuchungen ist zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen dieser Arten ein Behalten des Geltungsbereiches sowie das Lagern von Material ausschließlich auf bereits vorhandenen befestigten Flächen zulässig.
- Zur Gewährleistung einer ökologisch angeschlossenen Bauentwicklung für den Anbau von Gemüse, Obst und Beeren sind bei der Baugestaltung des vorgeschriebenen Antriebs und der Erschließung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorgeschriebenen Antriebs, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen.

- III. GESTALTUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 1, § 86 Abs. 1 und 4 BauNVO)
 - Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk oder geputzt in weiß oder in einem anderen Farbton der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot, zulässig; Klinkerfassaden sind nur in Naturstein, Naturstein oder braunem Klinker zulässig.
 - Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude herzustellen.
 - Carports und Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig.
 - Geneigte Dächer sind nur mit Dachsteinen aus Ton bzw. Beton zu decken. Es sind nur rot, braun und anthrazit-Töne zulässig. Für Flachdächer sind auch andere Materialien zulässig.
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

IV. HINWEISE

Bodendenkmalschutz:
Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSOHG M-V (GVOB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSOHG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSOHG M-V).

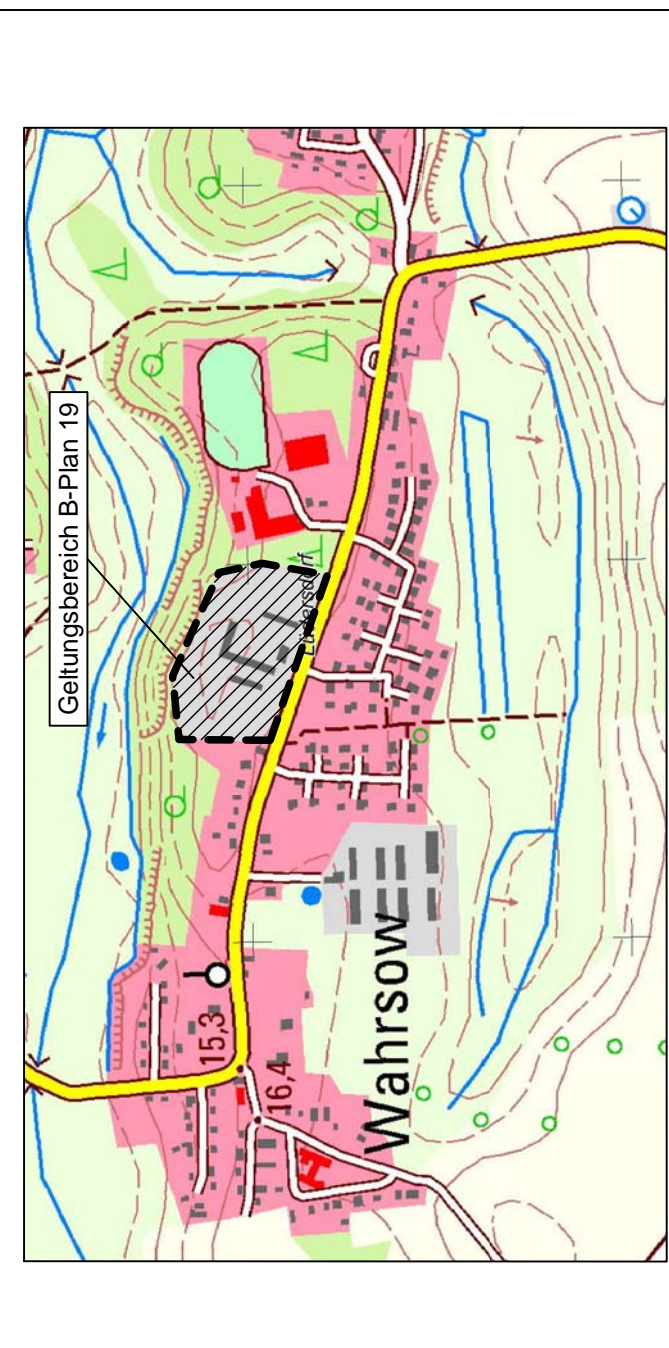
VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeindevertretung hat am die Aufstellung des B-Plan Nr. 19 "An der Schule" beschlossen sowie den Entwurf mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Der Entwurf des B-Plan Nr. 19 in der Fassung vom (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung sind in der Zeit vom bis zum von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, einschließlich im amtlichen Bekanntmachungsblatt am bekannt gemacht worden.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Die Gemeinde Lüdersdorf hat die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis beteiligt.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der berufenen Behörden der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden am geprüft und abgewogen.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschneigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten ausweisen kann.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Katasteramt
..... im Auftrag, Unterschrift
Ort / Datum
Siegel
Bürgermeister
- Der B-Plan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des B-Plan Nr. 19 wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister
- Die Satzung des B-Planes Nr. 19 "An der Schule" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Gemeinde Lüdersdorf
Siegel
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der B-Plan Nr. 19 "An der Schule" wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neu gefasst durch Bek. v. 03.11.2017 / 3634 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), neu gefasst durch Bek. v. 21.11.2017 / 3786 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neu gefasst durch Bek. v. 03.11.2017 / 3634 der Planhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der sonstigen, zum Zeitpunkt der Planerstellung relevanten, gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien aufgestellt und gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom erlassen.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:10000



GEMEINDE LÜDERSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "An der Schule"

Beschluß frühzeitige Beteiligung vom 30.01.2018