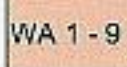
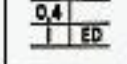
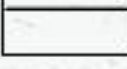
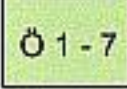
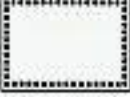
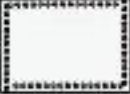
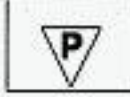
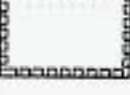
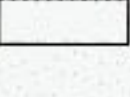
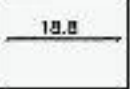
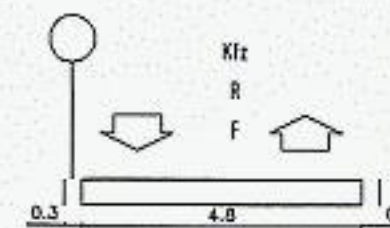
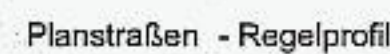


TEIL A - PLANZEICHNUNG

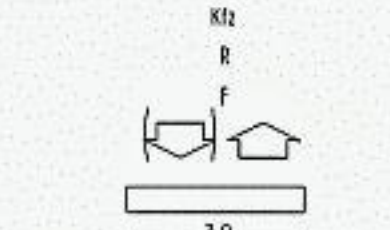


- | | |
|--|---|
|  | <p>1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BaunVO-)</p> <p>Allgemeine Wohngebiete m. H5. Nummerierung
(§ 4 BaunVO)</p> |
|  | <p>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)</p> <p>Baugrenze</p> |
|  | <p>Füllschema der Nutzungsschablonen</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <hr/> <p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <hr/> <p>Anzahl der Vollgeschosse Bauweise</p> <hr/> |
|  | <p>3. Verkehrsfächchen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung</p> |
|  | <p>Verkehrsbauzweckiger Bereich</p> |
|  | <p>Straßenbegrenzungslinie</p> |
|  | <p>4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünflächen m. d. Id. Nummerierung</p> |
|  | <p>Zweckbestimmung:</p> |
|  | <p>Spielplatz</p> <p>extensive Grünfläche</p> |
|  | <p>5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 35 BauGB)</p> <p>Anpflanzten; Bäume</p> |

- | | |
|---|--|
|  | Umgrenzung von Flächen mit Eindämmung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stüchchen und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Grünanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB) |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Stüchchen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) BauGB) |
|  | Bepflanzungsmaßnahmen |
| 6. Sonstige Planzeichen | |
|  | Mit Geh- Fahr- und Leilungsrechten zu bestrichene Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB) |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauVO) |
| Darstellungen ohne Normcharakter | |
|  | Bemalung |
|  | Gebäudebestand |
|  | Flurstücksgrenzen mit Nummer |
|  | Baumbestand außerhalb des Plangrabtals |



Privatstraßen



TEIL B - TEXT

- A Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1. Art der baulichen Nutzung
Es werden Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauVO festgesetzt. Die nach § 3 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO darf der Erdbodenoberflächenbereich (Rohbau) 0,3 m nicht übersteigen. Bezugspunkt nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO ist die durchschnittliche Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).
In den Baugruben darf die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschosssohle bis Sonnenlicht Außenwand mit Oberkante Dachstuhl) maximal 4,5 m betragen. Die Fassade (Oberkante Erdgeschosssohle bis Oberkante First) darf maximal 8,50 m betragen.
2. Baulinse, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Es sind gemäß § 22 Abs. 1 BauVO Gebäude in offener Baulinie aufzustellen. Gebäude sind so zu errichten, dass die Fasadengliederung parallel senkrecht zur Straßenbegrenzscheitlinie verläuft. Abweichungen von den Baugruben durch die Anordnung von Gebäudenäherungen sind zulässig.
Die Fassade muss eine geschlossene, vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind oder untergeordneten Bauteile (Treppen, Balkone, Loggien usw.) enthalten.
3. Nebenanlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
In allen Baugruben sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauVO auf den Grundstücksfächern zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 3 Stützpunkten in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 3 Stellplätzen auf ein mindestens 2 m breites, gleichmäßig gestaffeltes Unterbrechung zu erfolgen.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In Wohngebieten ist je angefangene 600 qm Grundstücksfäche maximale eine Wohnung zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Gründerschuttfächer, Hauszungen, PKW-Stillstellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Stroh-, Schotter-, Rasen-, Rasterstein- oder breittelliges, versickerungsfähiges Pflaster.
6. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsnetzen zu belastenden Flächen - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die Verkehrsmittel sind mit dem besonderen Zweckbestimmung Privatsinn sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsnetz zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungszwecke, der Anlage und der Allgemeinheit zu belasten.
7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den im Teil A festgesetzten Baugruben W1A, W2A, W3A, W4A und W5A sind jeweils der Nordseite des Gebäudes nur untergeordnete Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen (Speicher (Bilder, Film, usw.), ist eine umfangreiche Raumorientierung nicht möglich, sind die der Landstrasse zugewandten Gebäudeseiten und Dachflächen der Wohn- und Schlafräume mit einer strahlendurchlässigen bewehrten Schutzschicht im Maß von 10 cm ab zu versehen.
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Für Baugruben ist je Grundstück mindestens ein Einzelbaum je angefangene 200 qm Grundstücksfäche (einzelstielige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 12 cm) zu pflanzen.
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen O1, O2, O3 und O4 sind entsprechend der unten stehenden Auflistung leichten Heideflecken (150 x 175) und Strüchern (80 x 100) zu einem Anteil von 30 % in Gruppen zu pflanzen.
Die öffentlichen Grünflächen O5 und O7 als extensive Weiden anzulegen und mit Bäumen (Stammumfang 16/18 cm SU) zu bepflanzen.
- Während der Errichtung- und Baummaßnahmen sind Bäume durch das Aufstellen von Schutzgittern zu schützen. Bei Arbeiten im Traubereich ist Wurzelfschutz Warzanweisung vorzunehmen.
- Pflanzenverwendung:
- Prunus spinosa (Schlehendorn); Castanea mollissima (Weißdorn); Prunus avium (Vogelbeere); Corylus avellana (Haselnuss); Sorbus sargariae (Auer-Hornbeere); Acer campestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Salix caprea (Salweide); Cornus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Steichele); Sorbus aucuparia (Hornbeere); Tilia cordata (Viburnum); Acer platanoides (Platan); Betula pendula (Korkweide); Betula pubescens (Zwerg-Korkweide); Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball); Malus sylvestris (Heidelrose); Pyrus pyralis (Weibische)
- Die festgesetzten Einzelstandorte für Bäume sollen wie folgt bepflanzt werden:
- Prunus avium (Vogel-Kirsche) (16/18 cm SU)
Auf der Fläche P1 ist eine Hecke mit Obsthälmern zu pflanzen.
- Hinweise für die Pflanzung:
In der Mittellinie ist alle 25 m den Hochständen als Uferstreifen zu pflanzen. Heide und höhere Sträucher sind in der Mittellinie sparsam zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenstreifen sind in Gruppen zu 3-5 St., je Art zu pflanzen, je Hecke sind mindestens 10 Arten an verschiedenen Höhen. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.
- Der Reihenabstand soll 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenbestand in den Zwischen- und Außenstreifen soll 1,0 m und in der Mittellinie 1,5 m betragen.
- Der Reihenabstand soll 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzenbestand in den Zwischen- und Außenstreifen soll 1,0 m und in der Mittellinie 1,5 m betragen.
- Bäume als Uferstreifer: Quercus robur (Steichele); Tilia cordata (Hornbeere); Sorbus aucuparia (Haselnuss)
Bäume als Heister: Prunus pyralis (Weibische); Malus sylvestris (Mispel); Sorbus aucuparia (Eberesche); Acer campestre (Feldahorn)
Sträucher: Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball); Corylus avellana (Hasel); Castanea mollissima (Weißdorn); Prunus spinosa (Schlehe); Rosa canina (Hundsrose)
- Pflanzenqualität: Bäume: H 14 - 16 cm Stammumfang mit Ballen; Heister: > 150/175 cm; Sträucher: > 80/100 cm mit 3-5 Trieben
9. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB
Flächen zum Ausgleich gemäß § 1 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 BauGB sind die Flächenfestsetzungen für private Grundstücke und für öffentliche Flächen, die im Zusammenhang mit privaten Grundstücksfestsetzungen nach dem Eigenheimbaugesetz, Maßnahmen auf den öffentlichen Flächen und außerhalb des Plangebiets sind durch die Gemeinde Linderhof durchzuführen. Die Durchführung und die Kostenübernahme werden durch einen staatlich bestellten Vertrag bzw. durch einen Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsbetreiber geregelt.
10. Festsetzungen zum Ausgleich - § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesverordnung-MV
Zulässig sind nur Häuser mit einer Dachneigung von 28 bis 51 Grad. Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind Mansardhäuser. Die Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitgrünen Ziegeln oder Blendentafeln zu decken. Stahl- oder Kupferdächer sind zulässig, wenn sie sich farblich in die Umgebung einfügen. Bei rechnerischer Verwendung von Betonziegelhauben sind auch andere Dachdeckungsgematerialien zugelassen worden, soweit diese aus technischen Gründen erforderlich sind.
- Müllbehälter sind nach der Abfuhr des Abfalls aus dem öffentlichen Straßennutzen zu entfernen.
- Wie vorstehend aber teilweise gegen die oben genannten Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Lit.a) MV und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Pflegegebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1. Der Beginn der Erbarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich berichten und dokumentieren können.
2. Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern der Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverletzlichen Zustand zu stellen. Verantwortlich sind hierfür der Leiter der Arbeiten, der Auftraggeber sowie Unfallversicherung und Unfallversicherung, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung endet 8 Werktage nach Zugang der Anzeige.

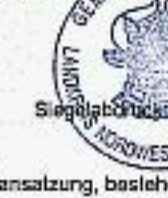
B. Allastien

Sollten bei Erderbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Alliastenvorfall), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

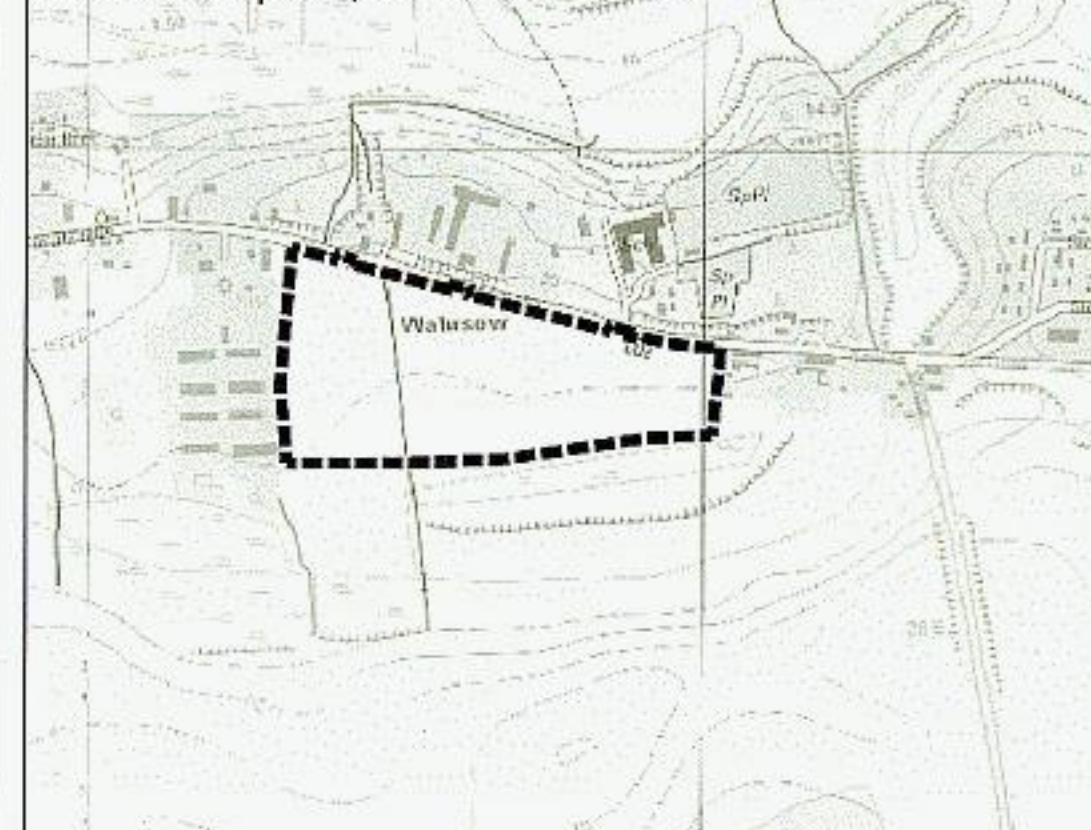
Präambel

Aufgrund des § 210 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1997 (BGBl. S. 1141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der Bauanzuweisverordnung (BauAnVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 465) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVBl. M-V S. 398) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, erläßt die Gemeinde Lüdendorf mit dem Beschluß der Gemeindeversammlung vom und der Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg folgende Satzung über den Baulaßungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Gemeindevereinsversammlung vom 22.08.2002. Die originelle Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch die öffentliche Ausheilung vom 27.11.2002 bis zum 10.11.2002.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 102 Abs. 2 BauG ist nicht durchgeführt worden.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
5. Die Gemeindevereinbarung hat am 22.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2005 bis zum 03.10.2005 während der Dienstzeiten im Amt des Bürgermeisters Land nach § 9 Abs. 2 BauG öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.05.2005 ersichtlich bekanntgemacht worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
7. Der katastralmäßige Bestand am 03.01.2005 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regenerationsflächen können nicht abgeleitet werden.
- Wentzen, 01.12.2005  Öffentliches Gutachten vom 30.01.2006
8. Die Gemeindevereinbarung hat am 19.05.2004 die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.03.2004 von der Gemeindevereinsversammlung zur Genehmigung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevereinsversammlung vom 17.03.2004 beschlossen.
- Lödersdorf, 01.04.2005  Der Bürgermeister S. Hüter
10. Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die öffentlichen Bebauungspläne wurden mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____ Az. _____ mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Lödersdorf, 05.09.05  Der Bürgermeister S. Hüter
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeindevereinbarung vom _____ erfüllt. Die Hinweise sind bescheinigt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg vom _____ Az. _____ bescheinigt.
- Lödersdorf, 05.09.05  Der Bürgermeister S. Hüter
12. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
- Lödersdorf, 05.09.05  Der Bürgermeister S. Hüter
- Die Erfüllung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.09.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauO) und weiter auf Fälligkeit und Erdschön von Entscheidungsschreibern (§ 44 BauO) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die öffentlichen Bebauungspläne ist mit Ablauf des 06.08.05 in Kraft getreten.
- Lödersdorf, 05.09.05  Der Bürgermeister S. Hüter

Übersichtsplan, o. M.



Gemeinde Lüdersdorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 8

Wohngebiet Mietenplatz Wahrsow