

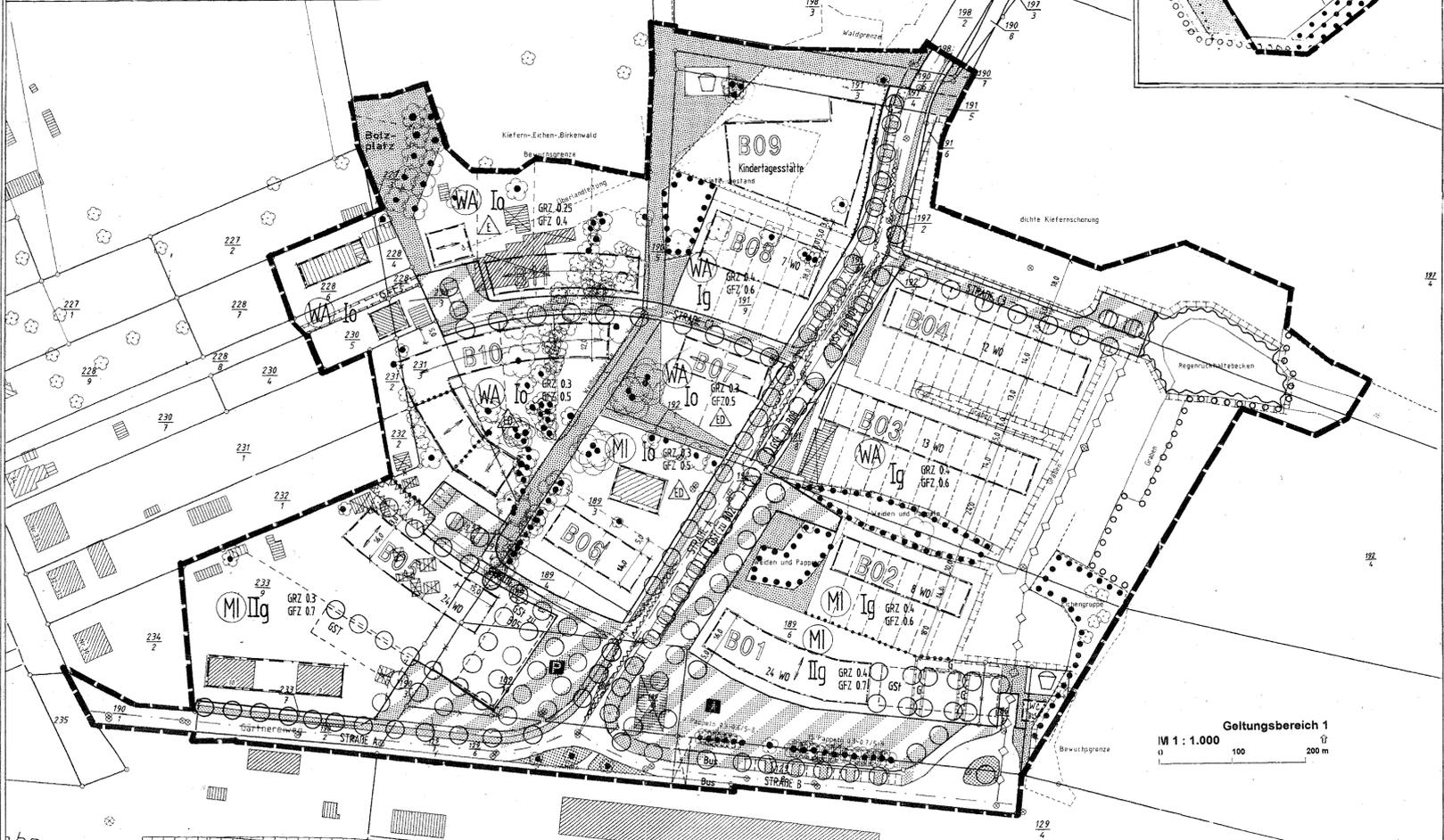
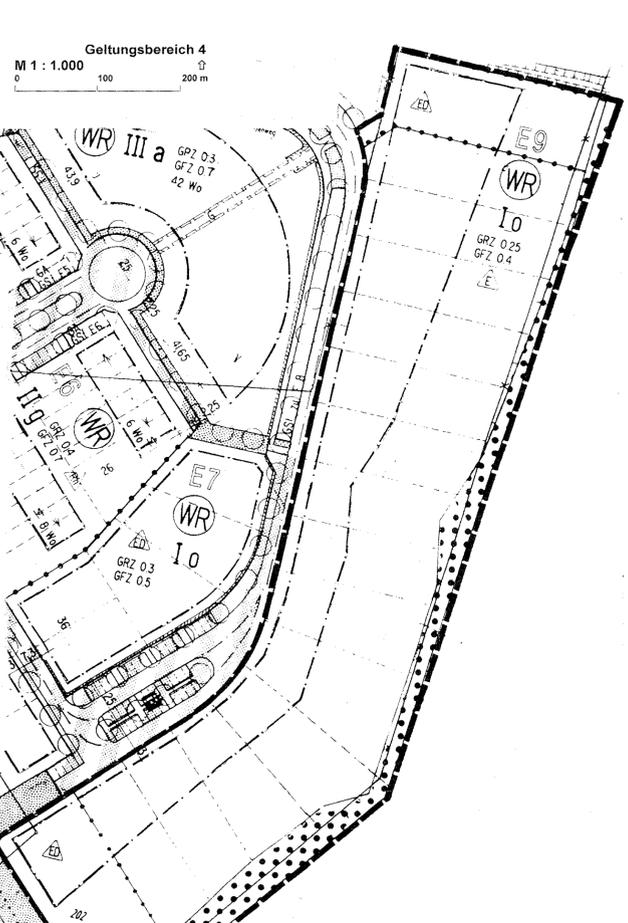
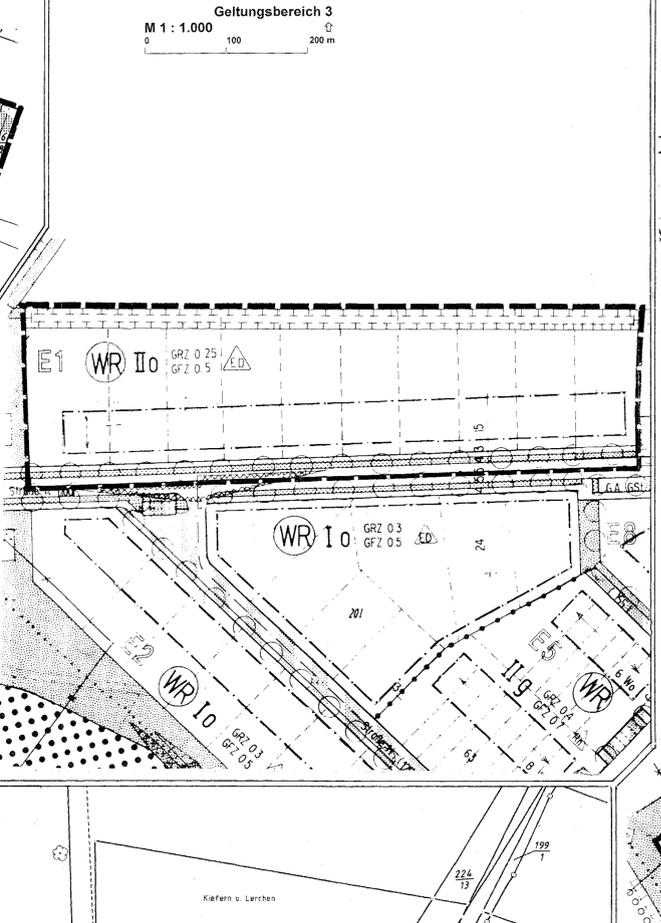
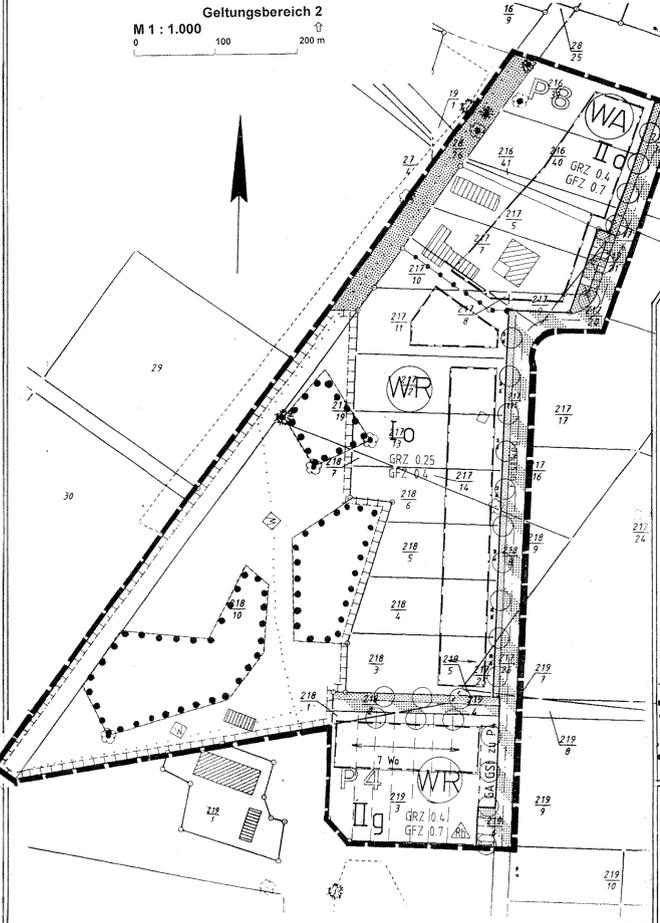
Teil A - Planzeichnung -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132). Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmittels, Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I Nr. 3) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 § 9(7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung:** § 9(1) und (6) BauGB, §§ 1 bis 12 BauNVO
 - Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Mischgebiet § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung:** § 9(1) und 6 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
 - GRZ Grundflächenzahl § 19 BauNVO
 - GFZ Geschosflächenzahl § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16(4) BauNVO
 - 36 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9(1)6 BauGB
- Bauweise:** § 9(1)2 und (4) BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 86 LBauO-MV
 - o Offene Bauweise § 22(1) BauNVO
 - g Geschlossene Bauweise innerhalb der bebaubaren Flächen § 22(1) BauNVO
 - Nur Einzelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
 - Nur Reihenhäuser zulässig § 22(2) BauNVO
 - Baugrenze § 23(3) BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
- Stellung der Baulichen Anlagen (Hauptgebäudeorientierung):** § 86 LBauO-MV
- Verkehrsflächen:** § 9(1)5 und 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenbegleitgrün
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischfläche, verkehrsberuhigter Bereich
 - Fußgängerbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:** § 9(1)13 und (6) BauGB
 - Hauptwasserleitung
- Grünflächen:** § 9(1)15 BauGB
 - öffentliche Grünanlage
 - Spielplatz
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses:** § 9(1)16 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses



PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 388) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom 24. Juni 1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Peermoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 5. September 1988 und vom 20. Mai 1997. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang des Bekanntmachungssteins ist in der Zeit vom 26. Mai 1997 bis 10. Juni 1997 erfolgt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 beteiligt worden.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 4(1) Satz 1 BauGB ist in Form von Einwohnerversammlungen erfolgt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23. Mai 97 nach § 4(1) BauGB in Verbindung mit § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen einer Anhörung am 9. Juni 1997 aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist nach § 2(2) BauGB erfolgt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 20. Mai 1997 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Peermoor mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister
6. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Peermoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4. bis zum 18. Juni 1997 während der Dienststunden nach § 3(2) BauGB in Verbindung mit § 2(3) BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis auf die wegen des dringenden Wohnungsbedarfes verkürzte Auslegungsfrist und darauf, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich bei der Lübecker Nachrichten und der Ostseezeitung bekannt gemacht werden können, am 29. Mai 1997 in der Lübecker Nachrichten und der Ostseezeitung bekannt gemacht worden.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 24.06.1997 sowie die gezeichneten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden richtig dargestellt besichtigt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.06.1997 sowie am 22.09.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

9. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Peermoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.05.1997 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Peermoor wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.03.99 gebilligt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes wurde nach § 11 Abs. 2 BauGB wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern am 26.05.1997 erteilt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 20. Mai 1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.1997 bestätigt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom bis zum 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 Rechtsfolgen (§ 215(2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 4, 246a (1) Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
Lüdersdorf, den 26.5.97
Bürgermeister

Teil B - Text -

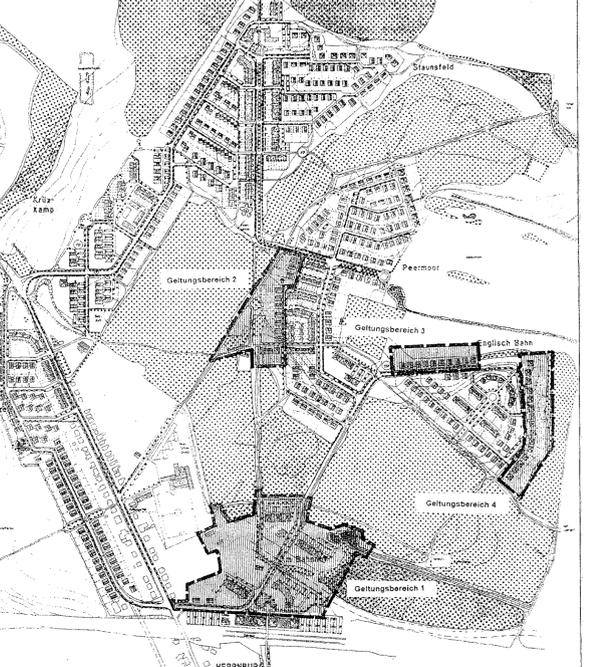
FESTSETZUNGEN ÜBER DIE NUTZUNG
(Änderungen sind kursiv gedruckt)

1. Allgemeines Wohngebiet § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO
In WA-Gebieten sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO in den Blöcken B 03, B 04, B 08 die in § 4(2) Nr. 2 und Nr. 3 und § 4(3) BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Mischgebiet § 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 6 BauNVO
In MI-Gebieten sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVO in Verbindung mit § 1(9) BauNVO in den Blöcken B 01, B 02, B 05 und B 06 die in § 6(2) Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
3. Stellplätze und Garagen § 9(1) Nr. 4 BauGB §§ 12, 19(4) und 21a BauNVO
• Außerhalb der Baugrundstücke festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze in den Blöcken B 02, B 03, B 04, P7 und E8 sind der Grundstücksfläche gemäß 21a BauNVO anteilig zuzurechnen. Die Stellplätze sind baugleich den öffentlichen Kfz-Stellplätzen auszuführen.
• Die Gestaltung der Gemeinschaftsstellplätze zur Neubebauung in Block B 05 sind baugleich der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche auszuführen. Die Gemeinschaftsstellplätze dürfen gegen die Straßenverkehrsfläche nicht eingefriedet werden.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB
• Soweit für die Regenerhaltung ausgewiesene Flächen hierfür nicht benötigt werden, sind sie als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft festgesetzt. (entfällt)
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9(1) Nr. 21 BauGB
• Gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB wird das in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht Block B10 in einer Breite von 3,5 m zugunsten der Anlieger festgesetzt.
6. Umweltschutz § 9(1) Nr. 23 BauGB
Für alle Straßen und Stellplätze sind wassergebundene Decken nicht zugelassen. Das Dachabfluß- und Oberflächenwasser ist einer Regenwasserversickerungsfläche des Trennsystems zuzuleiten. (entfällt)
• Die Entwässerung des Baugeländes erfolgt im Trennsystem. Versiegelte Flächen sind zu entwässern und dem öffentlichen Regenwasserabfuhrsystem zuzuleiten.
• Wassergebundene Decken sind zugelassen.
7. Lärmschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB
• Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf der Südseite der Fassaden der Blöcke B 01, B 02, B 05 und B 06 müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III mindestens erfüllen.
• Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der zu den Planstraßen A, E und G geneigten Fassaden müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) II mindestens erfüllen.
8. Pflanzgebiete § 9(1) Nr. 25a BauGB
• Die Gemeinschaftsstellplätze in Block B 01 sind durch geschnittene Hecken abzusichern.
• In Block B 09 sind mindestens 50 % des vorhandenen Baumbestandes zu erhalten.
9. Höhenlage baulicher Anlagen § 9(2) BauGB und § 18 BauNVO
• In Block B 01, B 08 und B 09 darf die festgesetzte Sockelhöhe ausnahmsweise überschritten werden.
• Die Traufhöhen dürfen, soweit nicht in Teil A -Planzeichnung anders festgesetzt, im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 6,0 m über Gehweg für 2-geschossige Gebäude, ausgenommen Block E1, 3,5 m über Gehweg für 1-geschossige Gebäude und Block E1 nicht überschreiten.
• Die giebelständigen Baukörper in Block B 01 und B 05 sind in der Traufhöhe zu differenzieren. Die Ausnahmeregelung für die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhen ist auf max. 50 % der Längsseiten beschränkt.
• Die Sockel- und Traufhöhen der Blöcke B 02 und B 03 sind auf die vorhandenen Geländehöhen zu beziehen. Ausnahmen sind bis zur Bezugshöhe Gehweg zulässig.
• Die Traufhöhen für Bauteile gemäß § 6(7) Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern dürfen ausnahmsweise überschritten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG § 86 LBauO M-V

- § 1 Baugestaltung
(2) Dächer
3. Die festgesetzten Hauptgebäudeorientierungen in den Blöcken B 01 und B 05 gelten jeweils senkrecht zur Baugrenze.
- (3) Material und Farbe
3. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Blöcke B 01 und B 05 sind für Wohngebäude Vormauerziegel, Putz und/oder Holz (nur in Verbindung mit vorgemantelten Baustoffen) vorgeschrieben. Die Farbe der Gebäudefassaden ist für Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt. In den Blöcken B 01 und B 05 ist nur Putz in hellen Farbtönen zulässig.
- § 2 Grundordnung
(2) Anpflanzung von Bäumen
1. Es besteht für den gesamten Geltungsbereich ein generelles Anpflanzungsverbot für Koniferen (Nadelbäume). Ausgenommen sind davon nur die Eibe, Waldkiefer und Schwarzkiefer.

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF
über die
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Peermoor"
(Beschluß vom 24.6.1997)
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herrnburg-Nord



Lageplan
Geltungsbereiche

Verfasser : Dipl.-Ing. H.G. Mark
Stadt- und Regionalplanung
23552 Lübeck, Stavenstr. 39
Tel./Fax 0451-74499