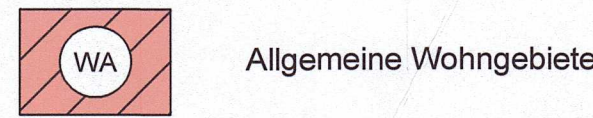


Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3
Grundflächenzahl
maximal zul. Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

o
offene Bauweise

ED
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußgängerbereich und Erschließung angrenzender Grundstücke

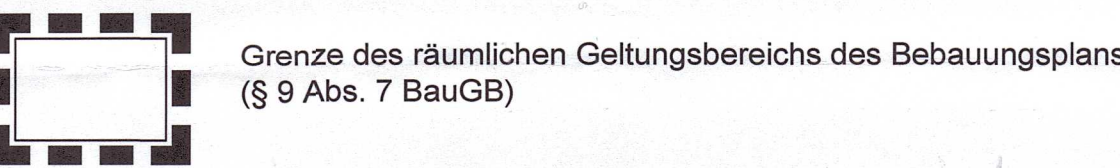
M
Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen, vgl. Textfestsetzung Nr. 12.1

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Kennzeichnung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern

zu erhaltender Baumbestand mit Ø Stamm / Ø Krone

bestehende Böschungen

Höhenmesspunkte gem. Bestandsplan

geplante Höhenlage Erschließungsstraße gem. Erschließungsplanung

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Waldabstandslinie

Planzeichnung



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung in seiner Sitzung am 26.11.2024 als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lüdersdorf, den
Bürgermeister

ergänzende Hinweise:

11. Boden und Baugrund

Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Geländevermessung des Grundstücks durchführen zu lassen und bei der Planung die starke Hangneigung bzw. das Thema Hangstabilität zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN 1054) zu berücksichtigen. Empfohlen werden Gebäude in Hangbauweise, z.B. mit versetzten Wohnebenen (Split-Level) oder Kellergeschoss.

12. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglagen kann bei ungünstigen Voraussetzungen, z. B. infolge von Starkregenereignissen zu Hangbewegungen und Abrutschungen führen. Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben vorzusehen. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

13. Veränderung der Geländehöhen bedarf der Genehmigung

Gem. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 2 Abs. 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Anlagen.

Veränderung oder Anpassungen des Geländes verändern die Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Sie sind daher abstandrelevant und bedürfen i. d. Regel der Genehmigung (Baugenehmigungsverfahren). Es können Abweichungen oder Baulasten zu den Nachbargrundstücken erforderlich werden, die bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 im Vorfeld zu beantragen sind.

14. Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO)

Im Zusammenhang mit Bauvorbescheiden, Baugenehmigungen oder der Baufreistellungen wird die Geländeoberfläche festgelegt. Hierfür ist es erforderlich, das vorhandene und das künftige Gelände darzustellen. Schnitte und Ansichten der geplanten Anlagen haben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauVorlVO M-V den vorhandenen sowie den künftigen Geländeverlauf darzustellen.

15. Bodenschutz

Für Aufschüttungen darf ausschließlich Bodenmaterial verwendet werden, das den §§ 6 - 8, insbesondere den Vorsorgeanforderungen der Anlage 1 Tabelle 3 der Bundesbodenschutzverordnung bzw. der Bodenklasse BMO gemäß Ersatzbaustoffverordnung entspricht.

16. Waldabstand

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.

Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für Einfriedungen, Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“, die Hinweise sowie die örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V, die nicht von dieser 1. Änderung berührt werden, behalten Bestand.

Geändert werden lediglich nachstehende Festsetzungen:

Geänderte Textfestsetzungen

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der Erschließungsstraßen nicht überschreiten.

Im Plangebiet können Aufschüttungen und nicht überdachte Terrassen ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie:

Quercus robur - Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia - Eberesche, Betula pendula - Hänge-Birke, Prunus avium - Vogel-Kirsche, Malus ssp. - Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. - Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

9.2. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB)

-entfällt-

9.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume ist die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) zu beachten.

Für die Fällung, Beschädigung oder Beeinträchtigung eines nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützten Baums ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die schriftlich zu beantragen ist. Der Ausgleich für Fällungen oder Beschädigungen geschützter Bäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

12. Flächen für Aufschüttungen

12.1 Auffüllungen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke mindestens im Bereich der Zufahrt durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

16. Waldabstand

-entfällt-

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 23.07.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am 30.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüdersdorf, den 10.12.24
Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 09.02.2018, Waldkarte ergänzt am 11.02.2021, Parzellierung ergänzt am 03.07.2024) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wismar, den 03.12.2024
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben" wurde ausgearbeitet von der M O R PartGmbH Scheefelder Weg 9 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261-81 91 80 / E-Mail: info@morarchitekten.de

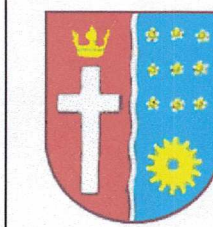
Rotenburg, den 28.11.2024
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung und Beteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie die zugehörige Begründung wurden in der Zeit 09.09.2024 bis einschließlich 09.10.2024 im Internet veröffentlicht. Ergänzend hat der Entwurf im selben Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am 30.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und dieser für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.



Gemeinde Lüdersdorf

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Am Lüdersdorfer Graben"

-gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren-

