Satzung der Stadt Ludwigslust Bebauungsplan LU 10

„Am Brink" - Vorentwurf -

Planzeichnung Teil A

Planzeichnung Teil A

Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

32,827 — Höhenbezugspunkt in m über NN

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

a — abweichende Bauweise Zusatzzeichen

nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Dachform, Dachneigung
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

SD — Satteldach

WD — Walmdach

30°-50° — Dachneigung

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkflächen

V — verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrt und Ausschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ausfahrt

6. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
A — Abwasser - Pumpstation

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (abzubauen)
Stromleitung

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung

Spielplatz - öffentlich

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung

Bäume

sonstige Bepflanzungen

11. Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

12. Darstellung ohne Normcharakter

149/1 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

künftige fortfallende Flurstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenze

7 — Baublocknummer

A — Straßenbezeichnung

1 — Bezeichnung der Grundstücke für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht besteht

Telefonleitung

Leitungsmast

Stahlbetongittermast

vorhandene Bebauung

vorhandene Bebauung nachträglich übernommen

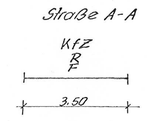
künftig fortfallende Bebauung

2,00 m — Vermaßung in m

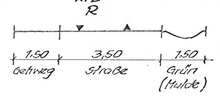
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Nutzungsschablone
Grundflächenzahl	Bauweise	
	Dachform	

Straßenprofile Maßstab 1:100

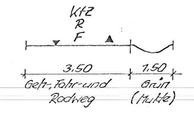
Straße A-A



Straße B-B



Straße C-C



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Festsetzungen für das WA-Gebiet

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)
In allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) generell unzulässig (§ 1 Abs. 6 ZiFf. 1 BauNVO).

1.2. Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abweichende Bauweise (a) - Die wohngebäude der Flurstücke 147/1, 149/1 und 149/2 können auf der nördlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

2. Festsetzungen für das WR-Gebiet

2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 3 BauNVO)
In reinen Wohngebiet WR sind die Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) generell unzulässig (§ 1 Abs. 6 ZiFf 1 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO)

3.1. Die Traufhöhe der Wohngebäude im gesamten Plangebiet beträgt als Höchstgrenze 3,80 m über Bezugspunkt in m über NN.
Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3.2. Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden in gesamten Plangebiet beträgt maximal 0,50 m über Bezugspunkt in m über NN.

3.3. Die Höhe der Garagen in den seitlichen Abstandsflächen darf 2,50 m über Bezugspunkt in m über NN im Mittel nicht überschreiten. Bei beiderseitiger Grenzbebauung sind die Gebäudehöhen und die Dachform einheitlich zu gestalten.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 13 BauNVO)

4.1. In gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt in einer Breite von 3,00 m zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis für die Grundstückseigentümer der Grundstücke 1 und 2 eine Zufahrt anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen sowie unterirdische Leitungen anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen.

6. Pflanzungen, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1. Festsetzungen für die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 BauGB)
Die Baumreihe mit heimischen Unterwuchs an der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sowie zwei weitere Hecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten und zu entwickeln.

6.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB)
Im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein landschaftstypischer Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB).

6.3. Art der Bepflanzung
Einheimische Baumarten sind:

Betula Pendula (Sandbirke)	Acer Campestre (Feldahorn)
Acer Platanoides (Spitzahorn)	Acer Pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus Excelsior (Esche)	Tilia Cordata (Winterlinde)
Tilia Platyphyllos (Sommerlinde)	Prunus Avium (Vogelkirsche)
Eberesche, Mehlbeere	

6.4. Versickerung und Schutz von Niederschlagswasser
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer von Verkehrs- und Dachflächen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes durch geeignete Maßnahmen, vorzugsweise durch Muldenversickerung, zu versickern (§ 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB).

6.5. Weitere Hinweise
Die Bepflanzung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen.

Die Freizeitbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit insektenschonenden Lichtquellen (Natriumdampflampen) vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

7.1. Fassaden
Die fassaden müssen in Ziegelmauerwerk oder ungemustertem Feinputz ausgeführt werden.

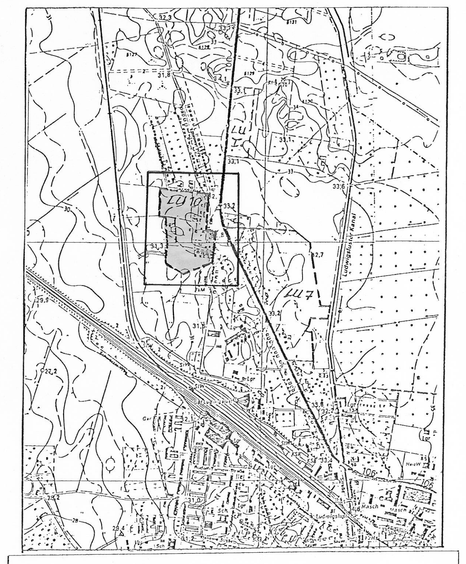
Bei Putzbauten dürfen die fassaden nicht in rein weißen, intensiven, stark kontrastierenden oder grellen Farbtönen gestrichen werden.

7.2. Dächer
In gesamten Plangebiet ist eine Dachneigung von 30 Grad bis weniger/gleich 50 Grad festgesetzt.
Dachgauben sind in einer Gesamtbreite von maximal 50 % der Trauflänge zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang beträgt 1,0 m

7.3. Garagen
Garagen sind in demselben Farbmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen. Garagen können als Flachdach ausgebildet werden.

7.4. Gas- und Ölbehälter
Oberirdische Gas- und Ölbehälter sind so aufzustellen, daß sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

7.5. Einfriedungen
Zur Eingrenzung der Grundstücke sind zulässig:
- Zäune mit einer max. Höhe von 1,50 m oder
- Hecken aus Laubgehölzen.



STADT LUDWIGSLUST
BEBAUUNGSPLAN LU 10
GEMARKUNG LUDWIGSLUST FLUR 4

M. 1 : 1000 — MAI 1995