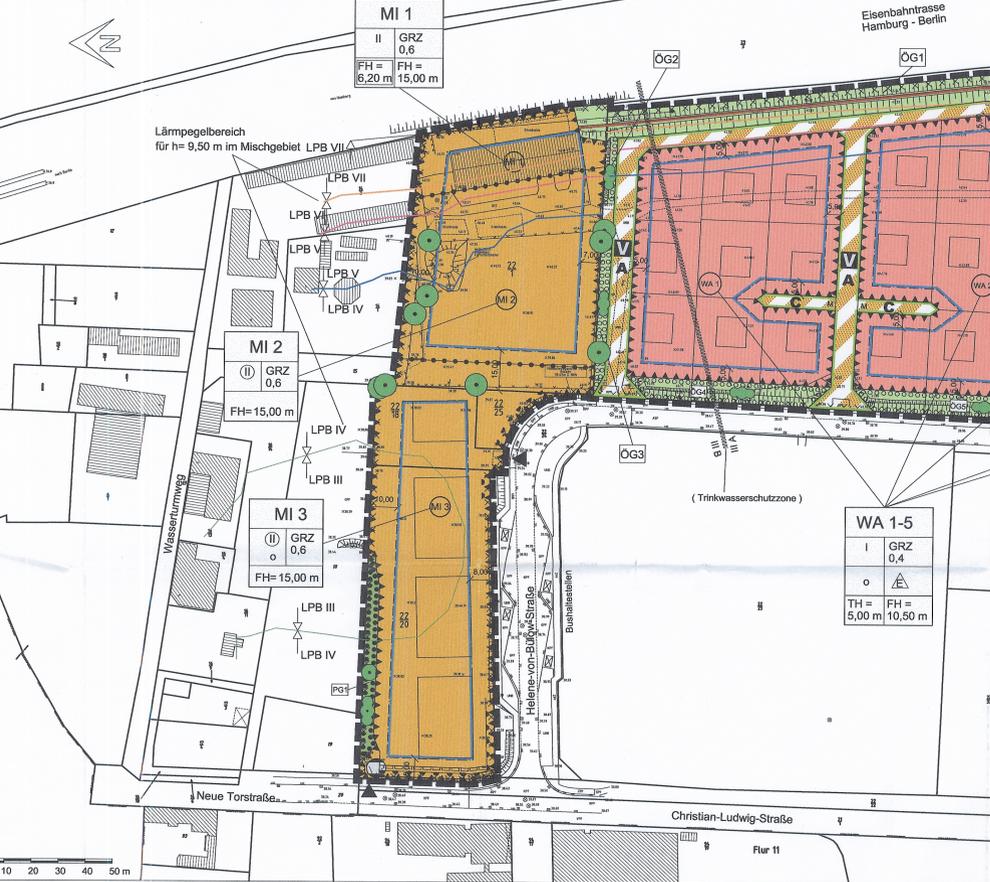


SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 27 " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " DER STADT LUDWIGSLUST

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 1.000



FÜR DEN BEREICH BEGRENZT DURCH
IM NORDEN: DURCH DIE UNBEBAUTEN FLURSTÜCKE 15,18 und 19
SOWIE DIE BAULICH GENUTZTEN FLURSTÜCKE 14/1
(WASSERTURMWEG 4) UND 14/2
DURCH DIE EISENBAHNSTRECKE HAMBURG-BERLIN
(FLURSTÜCK 23/3)
IM SÜDEN: DURCH DIE STRASSE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " SOWIE
DAS UNBEBAUTE FLURSTÜCK 11/4
DURCH DIE " CHRISTIAN-LUDWIG-STRASSE " SOWIE DIE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE "

GEMARKUNG : LUDWIGSLUST
FLUR : 7
FLURSTÜCKE : 22/1, 22/18, 22/20, 22/25 und 22/28
TEILE DES FLURSTÜCKES : 22/30

Präambel

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004,
(BGBl. I S. 2414) veröffentlicht, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014
(BGBl. I Nr. 53, S. 1748),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013
(BGBl. I S. 1568),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
(Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert
durch Artikel 2 G zur Forderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden
vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes
vom 20. Mai 2011 (GOBl. M-V S. 323),
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung
weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GOBl. M-V S. 777),
wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Ludwigslust vom folgende Satzung über den
Bebauungsplan LU 27 " Helene-von-Bülow-Strasse " der Stadt Ludwigslust, bestehend aus Teil A Planzeichnung
und Teil B Text, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Ludwigslust vom
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes LU 27 der Stadt Ludwigslust wurde am
durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ludwigslust " Ludwigsluster Stadtanzeiger ",
ortsüblich bekannt gemacht.
Ludwigslust, den _____ Seigel _____ Bürgermeister
- Die Planungsanfrage gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an
des Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom _____ erfolgt.
Das Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom _____ vor.
Ludwigslust, den _____ Seigel _____ Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des
Vorentwurfs des Bebauungsplanes LU 27 der Stadt Ludwigslust vom _____ bis zum _____ durchgeführt
worden. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes LU 27 der Stadt Ludwigslust
ist am _____ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Ludwigslust " Ludwigsluster Stadtanzeiger ",
ortsüblich bekannt gemacht worden.
Ludwigslust, den _____ Seigel _____ Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit
Schreiben vom _____ entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Ausarbeitung
auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschutzstudie aufgefordert.
Ludwigslust, den _____ Seigel _____ Bürgermeister
- Die Stadtvertretung Ludwigslust hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ludwigslust, den _____ Seigel _____ Bürgermeister

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl
der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublöcke WA 1 bis WA 5 wird entsprechend
§ 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein
zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
1.2 Für die als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublöcke WA 1 bis WA 5 wird entsprechend
§ 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen
benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
1.3 Es wird festgesetzt, dass in den Wohnhäusern in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten
Baublöcken WA 1 bis WA 5 jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
1.4 Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Baublöcke MI 1 bis MI 3 wird entsprechend § 1 Abs. 5
BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen
Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände nicht zulässig sind.
1.5 Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Baublöcke MI 1 bis MI 3 wird entsprechend § 1 Abs. 6
BauNVO festgesetzt, dass die entsprechenden § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen benannten
Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Raumart	Büro- und ähnliche Räume
1	I	bis 55	30		
2	II	56 bis 60	30		30
3	III	61 bis 65	35		30
4	IV	66 bis 70	40		35
5	V	71 bis 75	45		40
6	VI	76 bis 80	50		45

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind zu beachten:

- Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind als Lärmpegelbereich III mit
schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen
Lüftungsdämmung (R_{w, res}) des gesamten Außenbaus gewährleisten.
- Vom im Plan dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch
schalldämmende Einzelmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der
Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die im Baublock MI 3 nach dem Planzeichen 15.5 der Planzeichnungsverordnung gekennzeichneten
Oberflächen (z.B. geplante Dachterrassen) sind als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Ludwigslust-Grobau GmbH festgesetzt.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als Dacheneindeckung nur Dachziegel und
Dachziele mit rotem oder schwarzem Farbton zulässig. Dacheneindeckungen mit glänzenden
Oberflächen (z.B. glasierte Dachsteine) sind nicht zulässig.
Die Festsetzung aus Satz 1 gilt nicht für Dächer mit einer Dachneigung < 10°. In diesen Fällen sind
auch Bahnenbeläge mit rotem oder schwarzem Farbton und Grundränder zulässig.
Die Festsetzungen aus Satz 1 sowie aus Satz 3 und 4 gelten nicht für Nebengebäude.
2. Solarmodule auf Dachflächen sind nicht zulässig.
3. Die straßenseitige Grundstückseinfriedung darf eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der
untersten Einschließungsstraße, gemessen in der Fahrtrichtung, nicht überschreiten.
Das o. g. Höhenmaß ist für die Bereiche, die an die Böschungsbereiche der Zufahrten im Bereich der
Planstraßen A angrenzen, um den Böschungsanstieg zu erhöhen.
Diese Festsetzung gilt nicht für laubwerfende Hecken.
4. Wier vorzuziehend oder fähig gegen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend 1. bis 3.
verstoßt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V. Verstöße können mit einem
Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Verhalten bei Bodendenkmalfunden
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer
Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist
gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg -
Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 8. Januar 1998 (GOBl. M-V Nr. 1 vom 14. Januar
1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen
und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur
und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderlichem Zustand zu erhalten.
Verantwortlich hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie
zuzufolge Zeugen, die den Wert des Fundes erörtern. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage
nach Zugang der Anzeige.
2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur
und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
3. Verhaltensweise bei unattraktiven Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens
Im Planungsbereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch
jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:
stillegelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen worden
sind, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die
Allgemeinheit hervorgerufen werden - BBodSchG § 2) bzw. als altlastverdächtige Fläche
(Altlastbegriffen) und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder
sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht - BBodSchG § 2), erfasst.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine frühere militärische Liegenschaft. Sanierungsarbeiten i.S.
der Altlastenverordnung wurden 1997 erfolgreich abgeschlossen.
Notwendige, aktuelle entsprechende des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung liegen zurzeit
nicht vor.
Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsbereiches von schädlichen
Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.
Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten
oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt,
sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land
Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der
unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.
4. Abfall und Kreislaufwirtschaft
Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinvertragsfähige und
geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.
Baubüchse (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen
Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung
von metallischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Baustoffen nach Maßgabe des Entsorgers
vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffhaltige Materialien sind zu separieren und
durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.
Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Baubarbeiten
abgeschlossen sein.
Mit Nutzungsbeginn erfolgt der Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises
Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete,
in der Regel der Grundstückseigentümer.
5. Munitionsfunde
Im Planungsbereich befinden sich militärische Anlagen. Munitionsfunde sind nicht auszuschließen.
Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsanfrage) der in Rede
stehende Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich.
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.
6. Bodenschutz
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine
Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden,
Bauwerke oder Großbauten hervorrufen können, vermieden werden.
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die
weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind
verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast
vorliegt, unverzüglich der Landrats des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger
Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen
oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren
und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen,
Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
7. Fernwärmeversorgung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt
Ludwigslust über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Ludwigslust vom 20.10.1995.
Gemäß dieser Satzung ist vorgesehen, das Plangebiet mit der Fernwärmeversorgung zu erschließen.
Alle zu errichtenden Gebäude unterliegen damit einem Anschlusszwang bzgl. Heizwärme- und
Warmwasserversorgung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
(WA)	Allgemeines Wohngebiet	Par. 4 BauNVO
(MI)	Mischgebiet	Par. 6 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	Par. 9 (1) 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB
FH = 15,00	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Par. 9 (1) 1 BauGB
FH = 6,20	Firsthöhe als Mindestmaß in Metern	Par. 16 BauNVO
FH = 15,00	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern	Par. 9 (1) 1 BauGB
TH = 5,00	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern	Par. 16 BauNVO
o	offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	Par. 22 und 23 BauNVO
—	Baugrenze	Par. 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen	Par. 9 (6) BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	Par. 9 (1) 12 und 14 BauGB
—	Verkehrsbehinderter Bereich	Par. 9 (6) BauGB
—	Einfahrt	Par. 9 (1) 12 und 14 BauGB
—	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 (6) BauGB
—	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12 und 14 BauGB
—	Elektrizität	Par. 9 (6) BauGB
—	Gas	Par. 9 (1) 15 BauGB
—	GRÜNLÄCHEN	Par. 9 (6) BauGB
—	Grünfläche, öffentlich	Par. 9 (1) 15 BauGB
—	Zweckbestimmung	Par. 9 (6) BauGB
—	Lärmschutzwand mit und ohne Lärmschutzwand	Par. 9 (1) 25 BauGB
—	Hecke	Par. 9 (6) BauGB
—	Bewegungsfläche	Par. 9 (1) 25 BauGB
—	Grünfläche, privat	Par. 9 (6) BauGB
—	Zweckbestimmung	Par. 9 (6) BauGB
—	Hecke	Par. 9 (6) BauGB
—	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB
—	Umgebung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III A / III B)	Par. 9 (6) BauGB
—	Umgebung der Flächen zum Anpflanzen von Blümen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB
—	Anpflanzen Sträucher	Par. 9 (6) BauGB
—	Umgebung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25 BauGB
—	Erhaltung Bäume	Par. 9 (6) BauGB
—	Erhaltung Sträucher	Par. 9 (6) BauGB

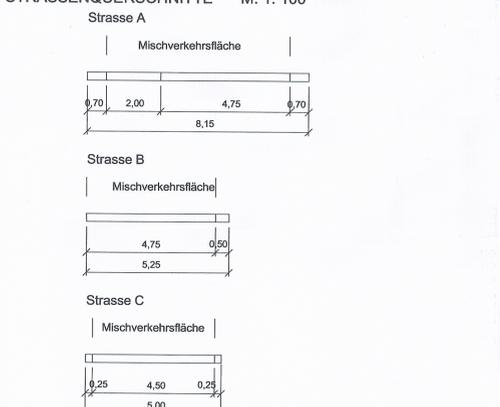
8. SONSTIGE PLANZEICHEN

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Stadtwerke Ludwigslust-Grobau GmbH)	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
—	Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
—	Umgebung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind	Par. 9 (5) 3 BauGB Par. 9 (6) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust	Par. 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrabens	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Bezeichnung der Baublöcke	Grundflächenzahl als Höchstmaß
—	WA 1-5	0,4
—	—	GRZ
—	—	zur Einzelhäuser
—	—	maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
—	—	TH = 5,00 m
—	—	FH = 10,50 m
—	—	maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 100



Planzeichen	Bezeichnung
—	Flurückzug
—	Schachtdeckel
—	Straßenablauf
—	Zaun
—	Holzstapf
—	Geländepunkt
—	Höhepunkt
—	Tiefpunkt
—	Megakante befestigt
—	Megakante unbefestigt
—	Pflanzgraben
—	Freileitung Telefon
—	Böschungsoberkante
—	Böschungsunterkante
—	Schachtdeckel
—	Asphalt
—	Beton
—	Größtkies
—	Kleinstkies
—	Brechstein
—	Unbefestigt
—	Vorbauflaster
—	Ziegelflaster
—	Strauch-/Gehölzfläche
—	Laubbaum (Stamm-/Krone-Ø)
—	Nadelbaum (Stamm-/Krone-Ø)

Lageplan

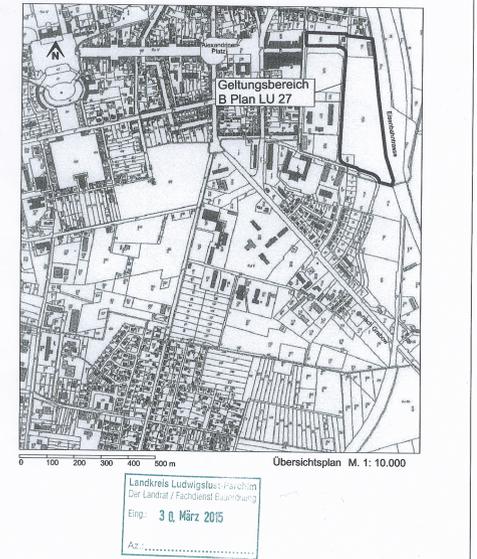
Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Oliver Urban

Offiziell bestellter Vermessungsingenieur
12288 Ludwigslust Ginstenberg 6
Tel: 0397/44262-0 Fax: 0397/44262-11
e-mail: info@urban-vo.de

Auftrag Nr.: 130107
Bearbeiter: Kröhmert
Plan Nr.: 1
Datum: 15.11.2013
Lageplan: 4283(3*) Höhenystem: DIN4982 in über NN

Die Grundlage für die dargestellten
Konturen und Geländehöhen sind die
digitalen Daten der amtlichen
Planung.

Diese Daten sind unter anderem auch
durch Digitalisierungen erzeugt worden
und weisen daher Ungenauigkeiten auf.
Die Darstellung der Grenzen ist für
technische Anforderungen somit nur
bedingt geeignet.
Stand: 08.11.2013



SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 27 " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " DER STADT LUDWIGSLUST

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER
LANDESBBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

VORENTWURF
EXEMPLAR ZUR BETEILIGUNG NACH § 4 Abs. 1 BauGB