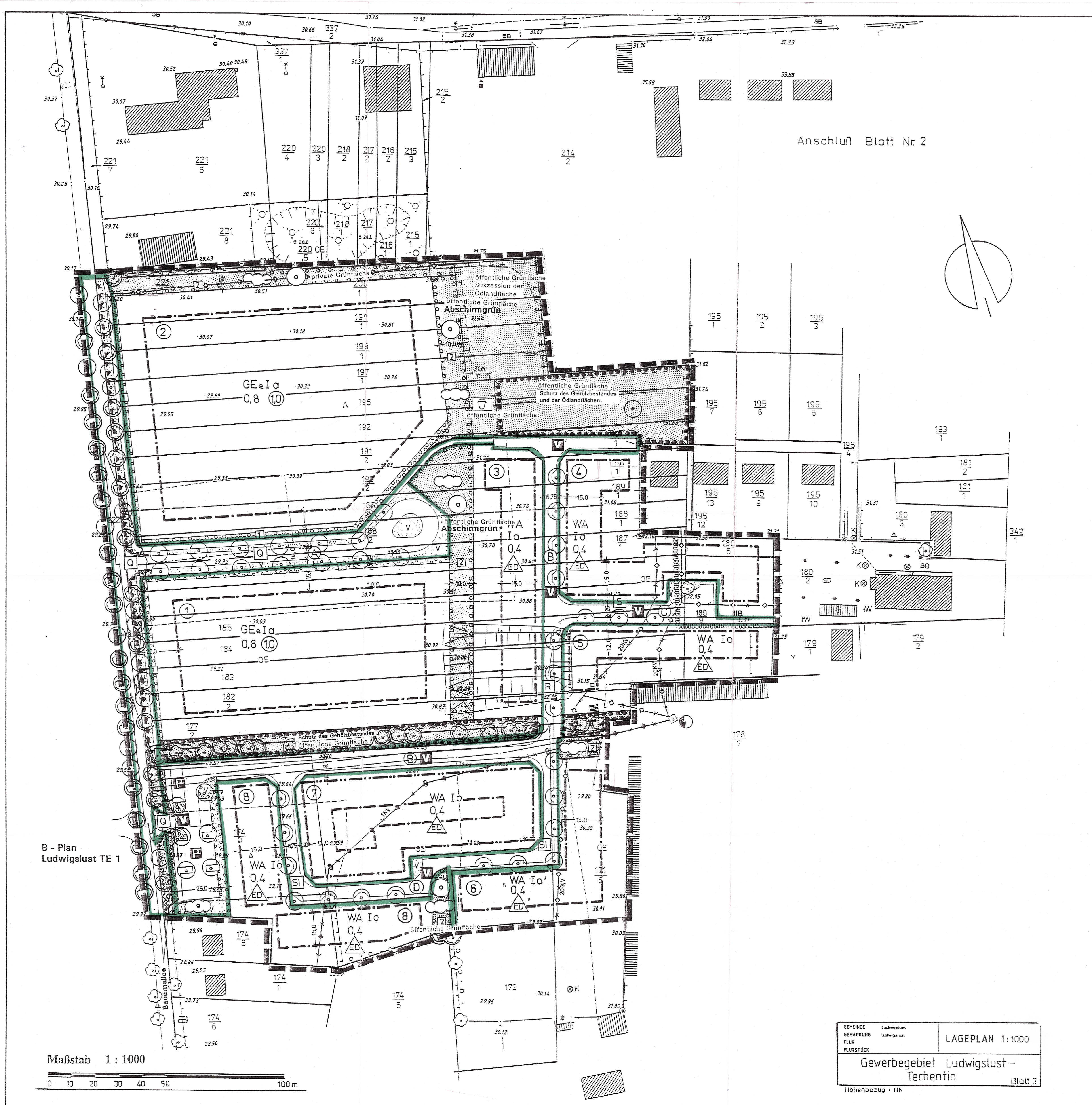
SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST
ZUM BEBAUUNGSPLAN LUDWIGSLUST TE 2



TEIL A
PLANZEICHNUNG
FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , §§ 1-11 BauNVO)

- WA – **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)
- GEe – **Gewerbegebiet** (eingeschränkt) (§ 8 BauNVO)

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

- (1,0) – Geschoßflächenzahl
- z.B. 0,4 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- a – Abweichende Bauweise (Zusatzzeichen)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V – Verkehrsgrün
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Sichtdreieck
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- Spielplatz (öffentlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 6 BauGB)
  - Sträucher
  - Bäume
- **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
  - Erhaltung
  - Bäume

Sonstige Planzeichen

- **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

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

- oberirdisch
- unterirdisch

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- IIB – **Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- ① – Baublocknummer
- Ⓐ – Straßenbezeichnung
- 1 – Pflanzgebotsfläche
- Flurstücksgrenze
- 176 – Flurstücksnummer
- K ⊗ – Abwasserkanalschacht
- Trafo - Station
- künftig fortfallende Elektroleitung

x) Die Bekanntmachung erfolgte auch im Ludwigsluster Stadtanzeiger Nr. 8 vom 16.12.1994.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. Im Gewerbegebiet ist die Art der Nutzung nach § 8 Abs. 1 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausgeschlossen sind Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandel des Foot-Bereiches und innerstadttypische Sortimente.
2. Im WA - Gebiet werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
3. Im WA- Gebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
4. Die Traufhöhe im GE - Gebiet beträgt als Höchstgrenze 6,00 m über der natürlichen Geländehöhe.
5. Die Traufhöhe der Wohngebäude im WA - Gebiet beträgt als Höchstgrenze 3,50 m über natürliche Geländehöhe
6. Die Höhe der Garagen in den seitlichen Abstandsflächen darf 2,50 m im Mittel nicht überschreiten. Bei beiderseitiger Grenzbebauung sind die Gebäudehöhe und die Dachform einheitlich zu gestatten.
7. Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden im WA-Gebiet sind maximal 0,50 m über natürliche Geländehöhe zulässig
8. Im GE-Gebiet sind betriebsbedingte Stellplätze auf dem Betriebsgrundstück zu schaffen. Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
9. Im WA - Gebiet sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
10. Je Gewerbegrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 4,00 m zulässig.
11. Je Wohngrundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite bis 3,00 m zulässig.
12. Die Dächer der Hauptgebäude im WA - Gebiet sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 48 Grad und roten oder rotbraunen Dachsteinen oder - ziegeln zulässig. Ein Abweichen von 3 Grad von der Dachneigung ist zulässig.
13. Dachgaupen sind in einer Gesamtbreite von maximal 50 % der Trauflänge zulässig. Der Mindestabstand zum Ortgang ist 2,0 m.
14. Die Kurvenradien der Straßen B, C und D sind mit 8,00 m auszubilden, abweichend davon sind die Radien der Einmündungsbereiche in die Bauernallee mit 12,00 m zu bemessen.
15. Werbeanlagen mit Fernwirkung mit beweglichem oder reflektierendem Licht sind unzulässig.
16. Werbeanlagen sind nur auf den eigenen Grundstücken bis zur Traufhöhe der Gebäude gestattet. Fremdwerbung ist unzulässig.
17. In den Gebieten mit abweichender Bauweise gelten die Abstandsflächen der BauO und der offenen Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäudelängen über 50 m zulässig sind

18. Maßnahmen der Grünordnung

18.1 Verkehrsgrün

Qualität:	Bäume:	Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm
	Sträucher:	2 x verpflanzt

Strauchpflanzungen sind entsprechend der Artenliste vorzunehmen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die Höhe der Sträucher im Bereich des Sichtdreiecks 0,70 m nicht überschreitet und die Kronenansatzhöhe von Bäumen mindestens 2,50 m beträgt.

18.2 Pflanzungen - Gewerbeflächen

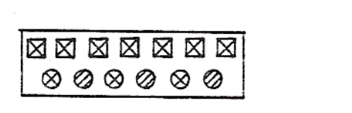
Mindestens 2/3 der unbefestigten Flächen sind zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit Gras einzusähen. Pflanzdichte:

- mind. ein Strauch je m²
- ein Baum je 150 m² unbefestigte Fläche

Bei dem Ausweisen von Stellplätzen auf den Gewerbeflächen ist nach jedem dritten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² je Baum ist bindend. Auf diese Flächen muß eine Rasenaussaat bzw. das Anpflanzen von bodendeckenden Gehölzen erfolgen. Für die Begrenzung der Gewerbeflächen (mit Nr.1 gekennzeichnet) besteht ein Pflanzgebot für einen 2,50 m breiten Pflanzstreifen. Für aneinandergrenzende Gewerbegrundstücke besteht beiderseits ein Pflanzgebot für einen Pflanzstreifen von 2,50 m.

Qualität:	Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt
	Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzschema:

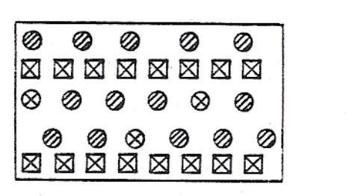


Pflanzabstand: 1,00 m
Reihenabstand: 1,00 m

18.3 Pflanzstreifen 10 m Breite (Mit Nr.2 gekennzeichnete Pflanz-gebote)

Qualität:	Bäume:	Heister, 2 x verpflanzt
	Sträucher:	2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Pflanzschema:



Pflanzabstand: 1,00 m / 1,25 m / 1,50 m
Reihenabstand: 1,05 m / 1,50 m

18.4 Einfriedungen

Das Aufstellen von Zäunen zur Eingrenzung der Gewerbeflächen darf nur in der Mitte der Grenzpflanzungen erfolgen. Der Zaun darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Zur Eingrenzung der Eigenheimgrundstücke werden nur Zäune mit einer max. Höhe von 1,00 m und Hecken aus Laubgehölzen zugelassen.

18.5 Auswahl der Gehölzarten nur nach der Artenliste!

HINWEISE

1. Pflanzungen

Für die Pflanzscheiben wird eine offene Vegetationsfläche von mindestens 2 x 2 m gefordert. Die Baumscheibe ist gegen Befahren zu sichern.

Anpflanzen von bodendeckenden Gehölzen im Bereich der Pflanzflächen oder Abdecken der Pflanzflächen mit Rindermulch ist bindend.

Zu den Bauanträgen für die Gewerbeflächen sind Freiflächengestaltungspläne bzw. Bepflanzungspläne mit einzureichen. Diese Pläne sind Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die zur Bauernallee orientierten fensterlosen Fassaden ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Begrünung zu prüfen.

2. Oberflächengestaltung der Verkehrsflächen

Öffentliche PKW-Stellplätze sind mit Pflaster mit Abstandsnoppen bzw. Abstandshaltern zu befestigen.

Fahrbahnen und Fußwege sind als Pflasterfläche auszubilden.

3. Entwässerung Oberflächenwasser

Die gesamte Dachentwässerung erfolgt über Versickerung.

Das Niederschlagswasser der Hofflächen der Eigenheimgrundstücke wird versickert.

Das Oberflächenwasser der Nebenstraßen und Gewerbehöfe wird über Sandfang und Ölabscheider in das Regenrückhaltebecken des Gewerbegebietes Techentin 1 geleitet.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Die Anwendung von Tausalzen oder tausalzartigen Mitteln ist unzulässig.

4. Beleuchtung

Zur Schonung der Insekten-Fauna sind im Bereich von Verkehrsflächen sowie Frei- und Stellplatzanlagen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden.

5. Artenliste

Im Grünordnungsplan festgesetzte Baumarten.

Q	Quercus robur	-	Stieleiche
SI	Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere
R	Robinia pseudoacacia "Bessioniana"	-	Kegelakazie
S	Sophora japonica	-	Schnurbaum

Gehölzarten für die Pflanzschemen

⊗	Populus tremula	-	Zitterpappel
◍	Robinia pseudoacacia	-	Robinie
	Quercus petraea	-	Traubeneiche
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Betula pendula	-	Sandbirke
☒	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Salix caprea	-	Salweide
	Salix purpurea	-	Purpurweide

Standortgerechte und heimische Gehölzarten

Laubbäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	-	Spitzahorn
Alnus incana	-	Grauerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Betula pubescens	-	Papierbirke
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Populus canescens	-	Graupappel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus rubra	-	Roteiche
Quercus robur (x)	-	Stieleiche
Rhamnus cathariticus (!)	-	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	-	Gemeine Eberesche
Sorbus intermedia	-	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

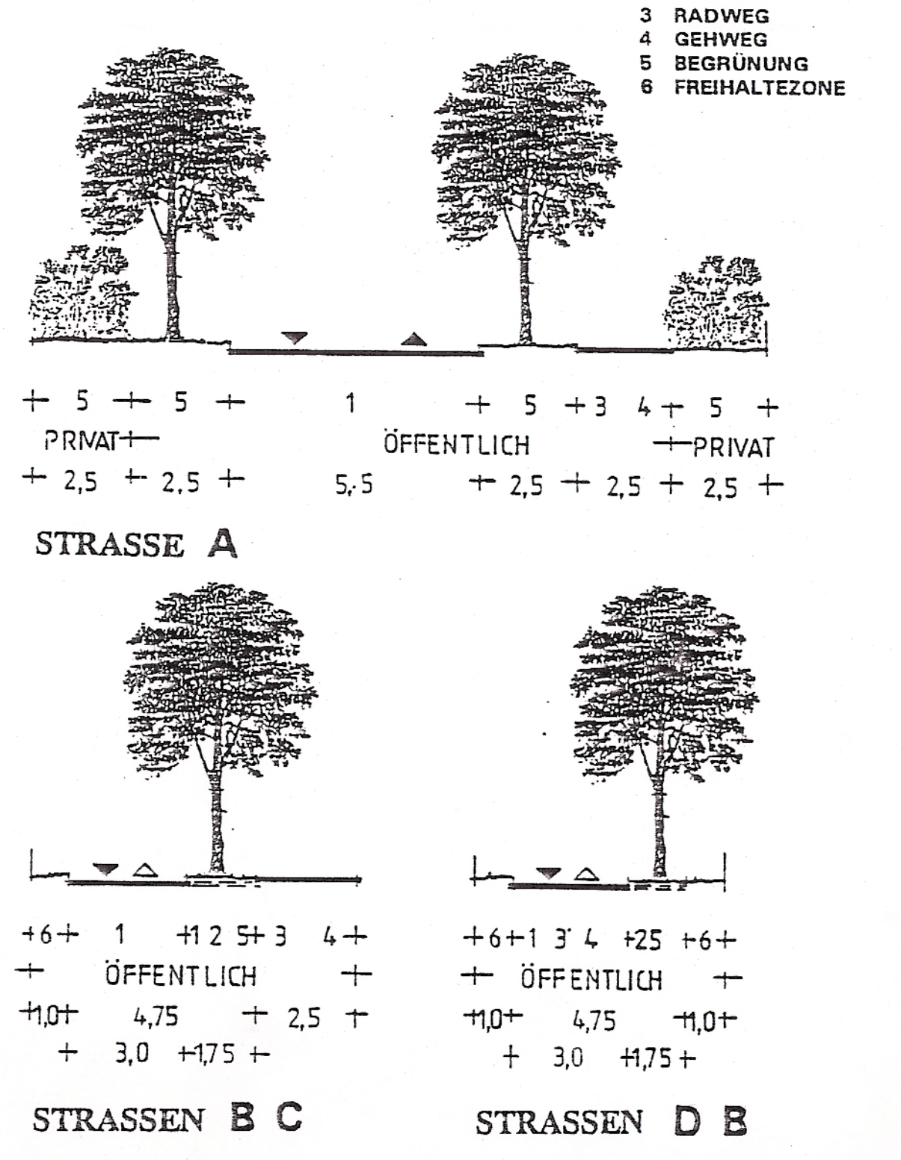
Calluna vulgaris	-	Besenheide
Colutea arborescens	-	Blasenstrauch
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea (!)	-	Roter Hartriegel
Cytisus scorparius (!)	-	Besenginster
Genista sagittalis (!)	-	Flügelginster
Genista tinctoria (!)	-	Färberginster
Hippophae rhamnoides	-	Sanddorn
Ligustrum vulgare (!)	-	Gemeiner Liguster
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Prunus serotina (x) (!)	-	Traubenkirsche
Rhamnus cathariticus (!)	-	Kreuzdorn
Rhamnus frangula (!)	-	Faulbaum
Rosa canina (x)	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia (x)	-	Bibernell-Rose
Rosa salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Aschweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Salix repens var. nitida	-	Kriechweide
Salix x smithiana	-	Küblerweide
Salix viminalis	-	Flechtweide

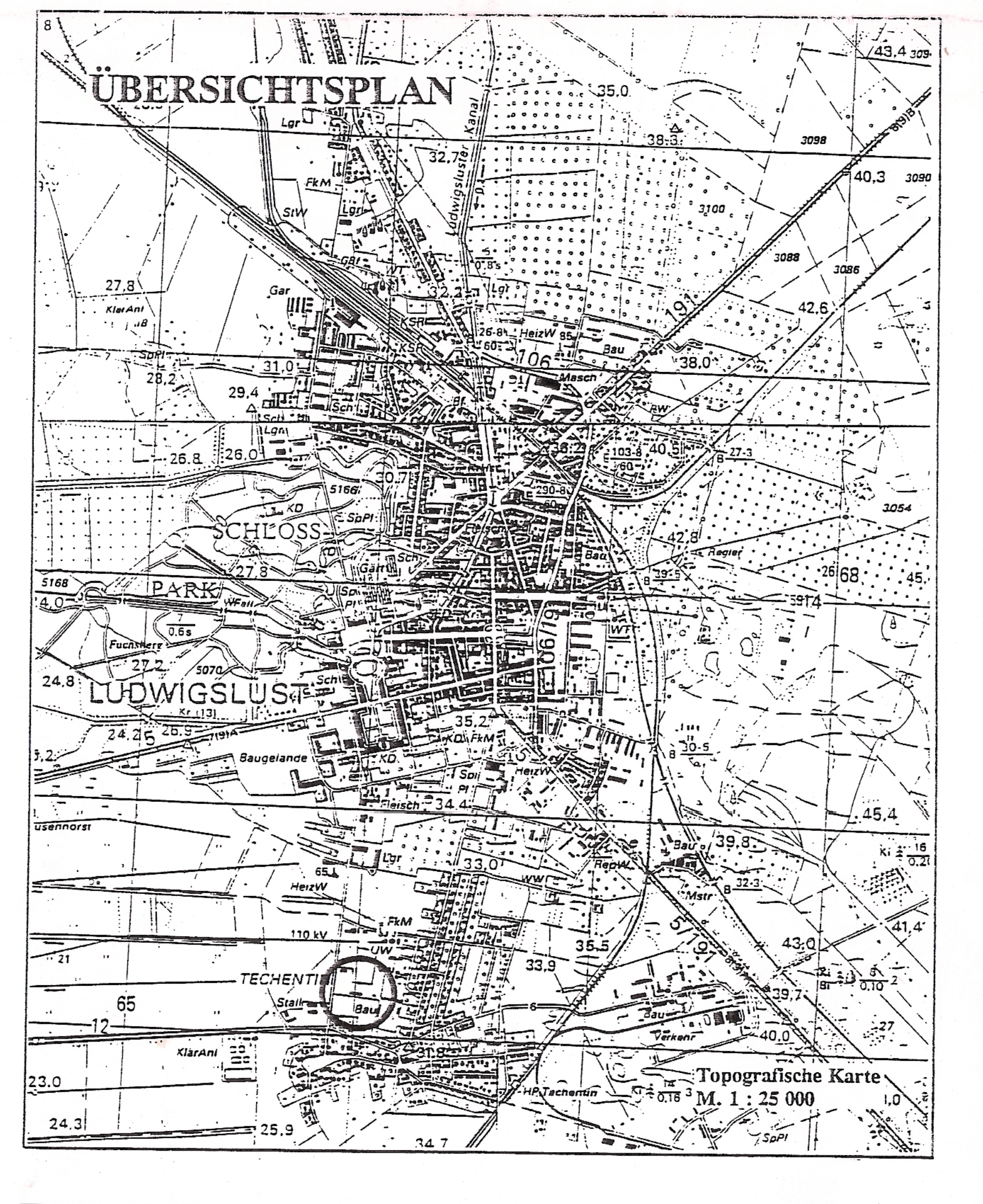
Nadelgehölze

Pinus cembra	-	Zierbelkiefer
Pinus mugo	-	Bergkiefer
Pinus sylvestris	-	Gemeine Kiefer

(x) nicht heimisch
(!) giftig - nicht im Kinderspielplatzbereich verwenden
Anmerkung : Eine Festsetzung der Klettergehölzarten erfolgt nicht

REGELPROFILE





STADT LUDWIGSLUST
BEBAUUNGSPLAN TE 2

GEMARKUNG TECHENTIN
FLUR 2

STAND: FEBRUAR 1994
M. 1 : 1 000

Verfahrensvermerke :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 5.7. u. 25.10.90 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der SVZ am 12.7.90 erfolgt.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.9.91 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.7.91 / 13.5.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.4.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.05.92 bis zum 22.06.92 während folgender Zeiten Mo.-Fr. 9⁰⁰-12⁰⁰ Di. 9⁰⁰-12⁰⁰ u. 14-17⁴⁵; Do. 9⁰⁰-12⁰⁰ u. 14⁰⁰-15⁴⁵ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 8.5.92 in SVZ ortsüblich bekanntgemacht worden. am 6.5.92 durch Aushang bekanntgemacht worden

Ludwigslust , den 29.10.92

Siegelabdruck Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.01.92 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 3840 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust , den 25.01.92

i. A.

Siegelabdruck Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.09.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigslust , den 29.10.1992

Siegelabdruck Bürgermeister

9. Der Entwurf des B-Planes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 8) geändert worden. Eine erneute Auslegung und Trägerbeteiligung auf Grund der Planänderung war nicht erforderlich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden und die Bauflächen Stadteigentum sind.

Ludwigslust , den 21.03.1994

Siegelabdruck Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan mit Stand Februar 1994, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.3.1994 erneut von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.3.1994 gebilligt.

Ludwigslust , den 21.03.94

Siegelabdruck Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.94 Az : .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. II 6706-512.113-02.05.42 (TE 2; TE 3)

Ludwigslust , den 14.12.1994

Siegelabdruck Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.1994 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Ludwigslust TE 2 .... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Ludwigslust, den 14.12.1994

Der Bürgermeister

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom .... erfüllt. die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... AZ ....bestätigt.

Ludwigslust , den ....

Siegelabdruck Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigslust , den 14.12.1994

Siegelabdruck Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.12.1994 in L'lust durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. x) In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.12.94 in Kraft getreten.

Ludwigslust , den 16.12.1994

Siegelabdruck Bürgermeister