

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" im Ortsteil Lütow

PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Aufstellung folgender Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg II" der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten des Amtes am Peenestrom am erfolgt.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsboten des Amtes am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, am im Amtsboten des Amtes am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Bescheinigung durch das Kataster und Vermessungsamt

Der katastermäßige Bestand am 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den
Kreisvermessungsdirektor Siegel

Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht wurde am von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bescheinigt.
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht wird hiermit ausfertigt.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" ist in dem Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S.777), in Kraft getreten gemäß Artikel 3 Abs. 1 dieses Gesetzes am 05.09.2011, hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Lütow, den
Der Bürgermeister Siegel

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Teilflächen 1 und 2.

1.1. In der Teilfläche 1 ist je Flurstück maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je einer Ferienwohnung zulässig. In der Teilfläche 2 ist maximal ein Wohngebäude mit maximal einer Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen zulässig. In der Teilfläche 3 ist je Flurstück maximal je ein Wohngebäude mit maximal je zwei Dauerwohnungen zulässig.

1.2. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne des §13 und §14 BauNVO zulässig.

1.3. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

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

2.1. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in Teilflächen 1, 2 und 3 ein Wert von 0,4 festgelegt.

2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1, 2: II
Teilfläche 3: I

2.3. Die maximalen Firsthöhe (FH_{max}) und Traufhöhen (TH_{max}) werden wie folgt festgesetzt:

Teilflächen 1, 2: FH_{max} 11,0m über OK Gelände
TH_{max} 6,50m über OK Gelände

Teilfläche 3: FH_{max} 9,00m über OK Gelände
TH_{max} 4,50m über OK Gelände

Bezugspunkt ist die mittlere vorhandene Geländeoberfläche gemessen an den Außenkanten der baulichen Anlage.

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

3.1. Die Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet als offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Balkone und Außentrepfen) sind bis zu einer Tiefe von 1,50m zulässig.

3.3. Die Unterkellerung der Wohngebäude ist zulässig.

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

4.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig: WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), MD (Mansarddach), SD (Satteldach) sowie FD (Flachdach), PD (Pultdach) für Nebenanlagen

4.2. Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 45° für geneigte Dächer und 0 - 5° für Flachdächer.

III GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

5. Allgemeine Vorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Baumfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

5.1. Ausgleichsmaßnahme A1
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsfläche A1 ist Streuobstwiese anzulegen. Die Obstbäume sind als Hochstamm mit einem mind. Stammumfang von 14/16cm, mit Verankerung zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine Grünlandnutzung durch Selbstbegrünung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut herzustellen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

5.2. Pflanzliste I
Apfel
Malus domestica
Pyrus communis
Birne
Prunus domestica
Pflaume
Prunus avium
Kirsche
Juglans regia
Walnuss

Pflanzqualität: Hochstamm, verpflanzt mit Ballen, 14/16cm

5.3. In der Teilfläche 1 ist je 100m² überbauter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Werden Carports vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

IV IMMISSIONSSCHUTZ

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen.

HINWEISE

Alltaten und Bodenfunde

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Alltaten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Altlastenverdächtige Flächen unterliegen nach § 15 Abs. 1 BBodSchG der Überwachung durch die zuständige Bodenschutzbehörde, in diesem Fall dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald. Bei allen baulichen Aktivitäten wie Erschließungs-, Abruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umsetzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtige Flächen erfassten Flurstücken, ist der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

Geodätische Festpunkte

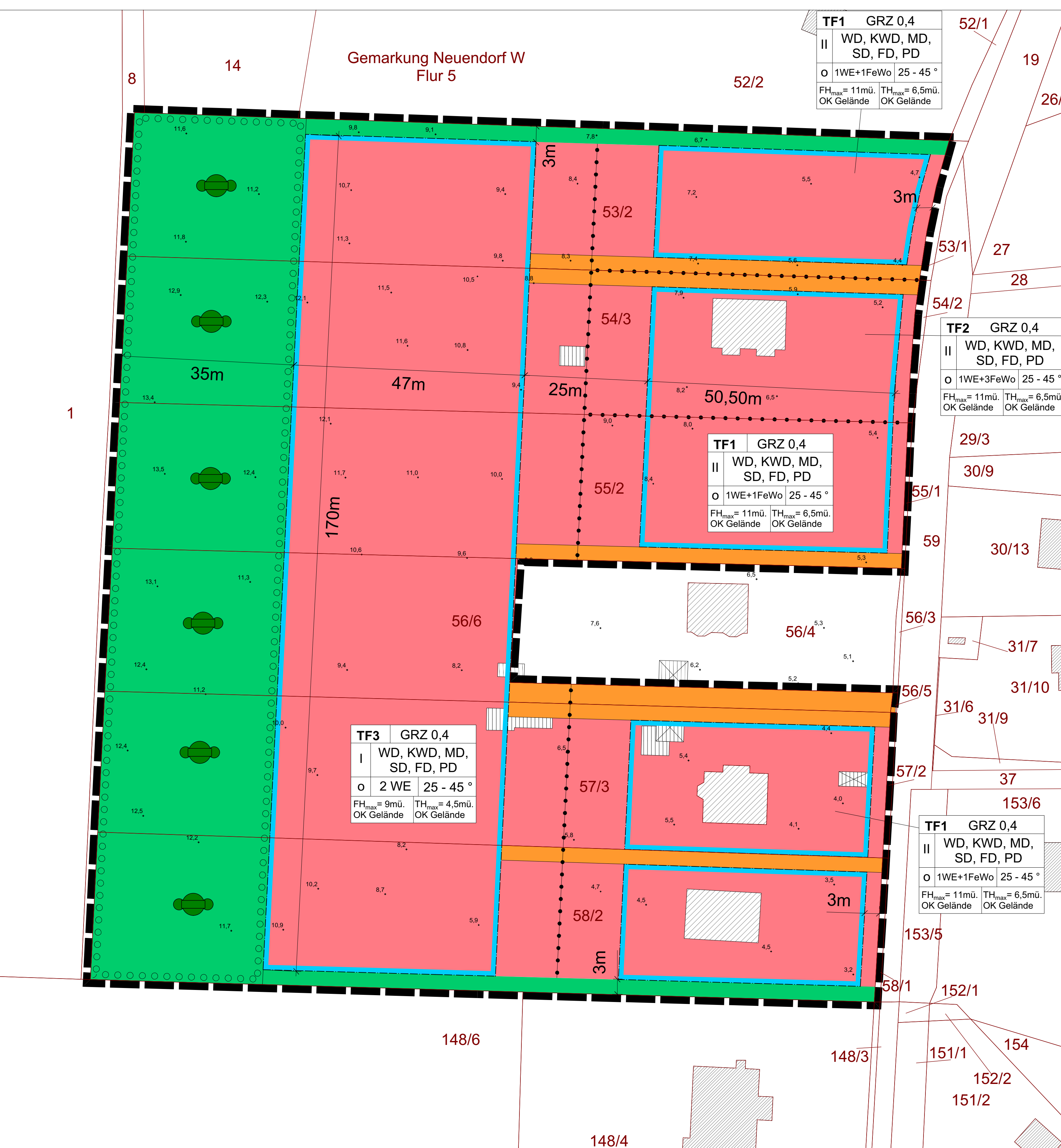
Bei Gefährdung bzw. Verlust der geodätischen Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt für Geoinformations-, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung der Festpunkte zu stellen.

Brand- und Katastrophenschutz

In Wohnungen müssen Schlafräume und Kinderzimmer sowie Flure, die über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils einen Rauchmelder haben. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut und betrieben werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m³ h-1 nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme stellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwasserreinrichtungen und Feuerwehrlflächen sind zu kennzeichnen, die Zufahrt zu dem Grundstück nach § 5 LBauO M-V zu gewährleisten. Die Bewegungsfläche der Feuerwehr ist mit einem Höchstabstand von 50 m zu der am weitesten entfernten Gebäudeecke herzustellen.

Sollen Photovoltaikanlagen errichtet werden, müssen sie folgenden Anforderungen genügen: Für alle konstruktiven Teile für die Module der Photovoltaikanlage und das Dämmmaterial im Dachaufbau sind nicht brennbare Baustoffe zu verwenden. Die Photovoltaikmodule müssen eine Bauartzertifizierung nach IEC 61215 aufweisen. Sie müssen die elektrische Schutzklasse II einhalten und CE-zertifiziert sein. In der Sammelleitung der Module, zum Wechselrichter ist ein DC-Freischalter einzubauen. Das Bedienteil des Schalters ist zu kennzeichnen. Die Leitungsverlegung von den Modulen zum Wechselrichter müssen mindestens in nichtbrennbaren Kabelkanälen an einer Außenfront des Gebäudes oder innerhalb in feuerhemmend (I30), bzw. eingepuzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Niederschlagswasser

Sämtliches auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Ver- und Entsorgung

Der gesamte Geltungsbereich ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Ein Anschluss an das öffentliche Abwassersystem ist nicht vorhanden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt dezentral über abfluslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen, die regelmäßig geleert werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB*
Bauordnungsverordnung - BauNVO*
Planzeichenverordnung - PlanZV*
Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG*
Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*

* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

max. zulässige Anzahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	zulässige Dachformen
Bauweise	zulässige Anzahl d. Wohneinheiten	zulässige Dachneigungen
max. zulässige Firsthöhe	max. zulässige Traufhöhe	

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

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
WD, KWD, MD, SD, FD, PD Dachformen (Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach, Satteldach, Flachdach, Pelttdach)
25 - 45° Dachneigung

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

Baugrenze
o offene Bauweise

Nr. 4 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)

Nr. 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 & Abs. 6 BauGB)

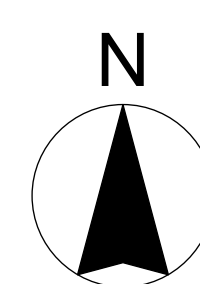
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nr. 6 Sonstige Planzeichen

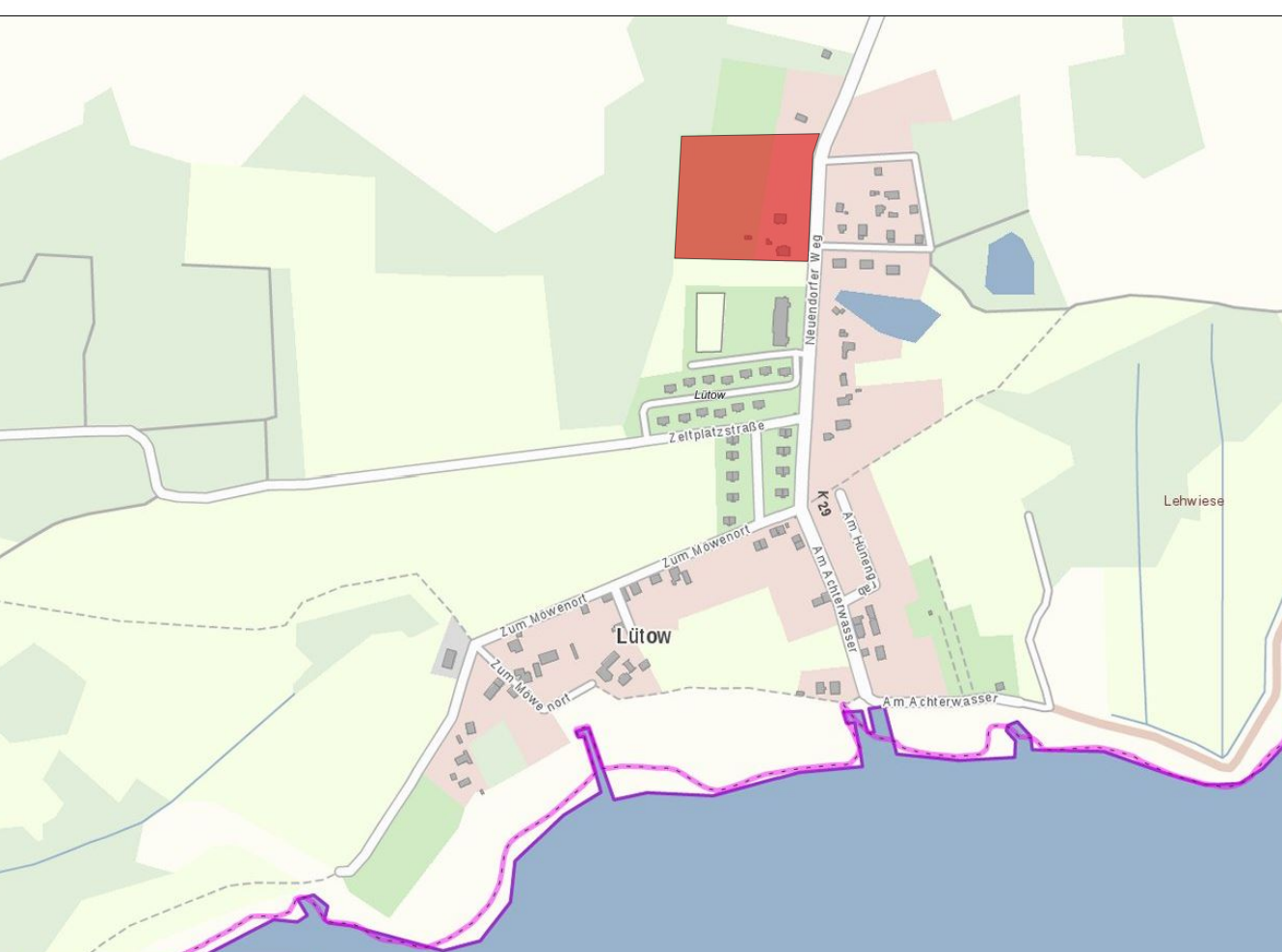
Geltungsbereichsgrenze

Nr. 7 Ergänzende Planzeichen

Straßenverkehrsfläche "Neuendorfer Weg", Bestand
6,4 Höhe OK Gelände, Bestand, Höhen Bezugssystem DHNN 92
29/3 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung
Bestandsgebäude Haupt-/Nebengebäude



Übersichtskarte, unmaßstäblich



2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "NEUENDORFER WEG II"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lütow
Netzeltower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

Lütow, den
Heiko Dahms, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER / PLANUNG

ZIEGLER CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Kniechagen 16a
37308 Hellbald Heiligenstadt

Tel.: 03606 - 601603
Fax.: 03606 - 601605
Mobil: 0171 - 4770694
E-Mail: info@za-ziegler.de

PLANSTAND

Vorentwurf (Lph. 1 §19 HOAI)

Datum: 18.10.2018

geprüft:

Heiligenstadt, den 18.10.2018
Claus- Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

PLANINHALT

B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2"

Bearbeitung: Ziegler / Höhne

Maßstab: 1: 500