Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) und den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung am 12.07.22 als Satzung beschlossen.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten Nr. 3 des Amtes am Peenestrom am 15.03.2019 erfolgt.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf 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 15.03.2019 ortsüblich im Amtsboten Nr. 3 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. 12 unberücksichtigt bleiben können, am 15.03.2019 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 25.03.2019 bis zum 25.04.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow 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 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 21.02.2019 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.06.2020 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. 12 unberücksichtigt bleiben können, am 12.06.2020 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22.06.2020 bis zum 24.07.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf 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 02.03.2020 und 26.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 27.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.09.2021 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. 12 unberücksichtigt bleiben können, am 17.09.2021 im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.10.2021 bis zum 11.11.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit Begründung und Umweltbericht lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 27.07.2021 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf 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 02.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Eingeschränkte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß mit Schreiben vom 13.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 12.07.22 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 den Betroffenen mitgeteilt worden.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes
Der katastermäßige Bestand am 18.08.22 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.

Zinnowitz, den 18.08.2022 .... Siegel .... Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den Umweltbericht wurde am 12.07.22 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
Der Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow als Satzung wird hiermit bestehend aus der Planzeichnung und dem Text mit der Begründung und dem Umweltbericht ausgefertigt.

Lütow, den 15.07.22 .... Der Bürgermeister Siegel

Inkrafttreten
Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf der Gemeinde Lütow ist in dem Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am 12.08.22 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 12.08.22 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) vo m 13. Juli 2011 (GVOBl. 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 15.08.22 .... Der Bürgermeister Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB*
Baunutzungsverordnung - BauNVO*
Planzeichenverordnung - PlanZV*
Landesbauordnung M-V - LBauO M-V*
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*
Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V*
Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG*
Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG*
Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V*
(* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung)

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I BAUPLANUGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO in 3 Teilflächen (TF).
Auf den Teilflächen (TF) 1 - 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungsarten zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetrieb und
- Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Teilflächen 1, 2 und 3 GRZ 0,4 festgestzt. Die GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Vollgeschosse (§§ 18, 20 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 1 Abs. 7 - 8 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Teilfläche 1: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 9,0 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 1 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 2: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 6,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Teilfläche 3: FH max = maximal zulässige Firsthöhe 5,5 m über OK G.
TH max = maximal zulässige Traufhöhe 3,5 m über OK G.
Auf der TF 3 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
Als Bezugshöhe wird die Oberkante (OK) der Bestandsgeländeoberfläche (G) im Mittel festgesetzt.

3 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In den Teilflächen 1 und 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der Teilfläche 3 sind nur Einzelhäuser zulässig. Zudem werden folgende Gebäudemaße festgesetzt:

bei Einzelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäudelänge max. 13 m
bei Doppelhäusern: Gebäudetiefe max. 12 m
Gebäudelänge max. 24 m

4 Anzahl der Wohneinheiten
Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 1 Wohnung und je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.

5 Baugrenze und Baulinie (§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau) und Baulinien (rot) festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassen, Wintergärten und Außentreppen) sowie Gebäudeteile von Garagen und Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.
In der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, sind oberirdische bauliche Anlagen jeglicher Art ausgeschlossen.

6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung auf der Teilfläche TF 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für die Verkehrsflächen, hier Privatstraßen zur Erschließung der Bebauung in der 2. und 3. Reihe, Kreisstraße VG 29 sowie Fuß- und Radweg (zweckbestimmt), ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Allgemeine Festsetzungen
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Gehölzpflanzungen zu beachten.
Bei der Beseitigung von Einzelbäumen im Sinne des Baumschutzkompensationserlasses (ab einem Stammumfang von 50 cm) ist entsprechend den Vorgaben des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Ersatz zu pflanzen. Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV.
Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandsaufnahme des Fledermausbestandes und des Bestandes von Gebäudebrütern bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Flermausquartieren oder Quartieren von Gebäudebrütern sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den §44 Abs. 1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

2 Ausgleichsmaßnahme A1 (extern)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A1 ist auf einer Fläche von 4.406 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Suksession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 1. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 1.

2.1 Pflanzliste 1

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Faulbaum	*Fragula alnus*
Traubeneiche	*Quercus patraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

3 Ausgleichsmaßnahme A2 (extern)
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten externen Ausgleichsfläche A2 ist auf einer Fläche von 3.387 m² ein "Buchenwald bodensaurer, frischer Standorte durch Sukzession mit Initialbepflanzung" anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die natürliche Suksession der Fläche soll durch die horstweise Initialbepflanzung durch standortheimische Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche erfolgen. Die zu verwendenden Arten und die Pflanzqualität entsprechen der Pflanzliste 2. Alle Bäume und Sträucher sind als bis zu 50 cm große, 2-3-jährige Forstbaumschulware zu pflanzen. Die Festsetzung entspricht dem Maßnahmenblatt 2.

3.1 Pflanzliste 2

Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Faulbaum	*Fragula alnus*
Traubeneiche	*Quercus patraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*

Pflanzqualität: Hochstamm 14-16 cm, verpflanzt mit Ballen.

III BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Dachgestaltung
Teilfläche 1:
Auf der Teilfläche 1 ist nur das Satteldach zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.
Teilflächen 2 und 3:
Auf den Teilflächen 2 und 3 sind die Dachformen Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Flach- und Pultdach (normal, versetzt) zulässig. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig.

2 Doppelhaushälften auf Teilflächen 1 und 2
Auf den Teilflächen 1 (TF1) und 2 (TF2) sind bei Doppelhaushälften (D) gleiche Dachneigungen, Traufhöhen und Firsthöhen umzusetzen.

3 Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung mit polierten und spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Grelle Farben sind ebenfalls nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern. Verschalungen der Außenwände durch Holzverkleidungen sind grundsätzlich gestattet.

4 Garagen und Nebenanlagen
Bei den Garagen (inkl. Carports) und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind auch Pultdächer zulässig. Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind so einzufrieden und einzugrünen, dass sie vom öffentlichen Raum (Straße) nicht frei einsehbar sind.

IV FESTSETZUNG NACH § 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist innerhalb des in Teil A festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs zum Zwecke der Abwasserbeseitigung bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ausschließlich die Errichtung und der Betrieb von abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen Kleinkläranlagen ist unzulässig. Bestehende, genehmigte Abwasserbeseitigungsanlagen bleiben hiervon unberührt. Nach Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz gilt die satzungsgemäße Anschlusspflicht an das zentrale Entsorgungsnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abflusslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die DiBt Zulassung haben, gut zugänglich und ausreichend groß bemessen sein.
Weiterhin ist zu gewährleisten, dass die Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage für die Flurstücke 53/10 und 53/11, vor denen sich keine öffentliche Abwasserleitung befindet, vor der Bebauung auf Kosten und Veranlassung des Grundstückseigentümers selbst erfolgt, sodass nach der Inbetriebnahme der baulichen Erweiterung des Klärwerks in Zinnowitz ein Anschluss dieser Grundstücke an das öffentliche Abswassernetz erfolgen kann. Hierzu ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom vor dem Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

HINWEISE

1 Altlasten
Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Planungsbereich keine Altlasten bekannt.
Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten 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-, Abbruch-, und Baumaßnahmen, einschließlich der Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf den als altlastenverdächtigen Flächen erfassten Flurstücken, ist der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

2 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 nicht 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. Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von Gebäuden entfernt sein. Löschwassereinrichtungen und Feuerwehrflächen 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. Für die vollständige Versorgung des Geltungsbereichs ist eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle herzurichten.
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. eingeputzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

3 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit inner-halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Negative Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und damit verbundene Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen/Archivfunktionen, sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Die Gemeinde Lütow hat die Einhaltung der Schutzmaßnahmen regelmäßig in der Erschließungs- und Bauphase zu kontrollieren.
Bei der Entsorgung anfallenden Aushubs in dafür vorgesehenen Anlagen sind die Grundsätze der gültigen Abfallgesetze unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zu beachten. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

4 Bodenfunde und Denkmalpflege
Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DSchG M-V Zufallsfunde (z.B. Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge, Erdverfärbungen, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen, Gräber, Glas, Münzen, Urnenscherben, etc.) gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald, anzeigepflichtig sind. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen. Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den zuständigen Genehmigungsbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken (vgl. beiliegende Karte) und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei entweder als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen. Dabei ist bei den standardmäßig als Kreisflächen ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar und mit der exakt symmetrischen Form erkenntlich gemacht, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmalsflächen handelt. Denn andernfalls, also bei präzise bestimmten Bodendenkmalen, wäre eine stets regelmäßige Symmetrie der Bodendenkmalsfläche nicht zu erwarten.

5 Geodätische Festpunkte
In dem Planungsgebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Bei Gefährdung bzw. Verlust von geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist ein Antrag bei dem Landesamt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen auf Sicherung bzw. Verlegung zu stellen.

6 Lärmimmissionen
Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen durch Lärm sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten.

7 Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind so herzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe (Treib- und Schmierstoffe) in den Untergrund versickern können. Festgestellte Verunreinigungen sind sofort zu beseitigen. Anfallendes Abbruchmaterial während der Bauarbeiten ist gegen eindringendes Niederschlagswasser zu sichern, so dass Verunreinigungen des Bodens, des Grund- bzw. des Oberflächenwassers und der Kanalisation sicher vermieden werden. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes Mellsee. Die Kosten für die Unterhaltung des Schöpfwerkes werden auf die Grundstückseigentümer im Einzugsgebiet des Schöpfwerkes umgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer 2. Ordnung möglich ist. Bei der Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung ist eine Einleitgenehmigung von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald einzuholen. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer 2. Ordnung entsteht keinerlei Verpflichtung zum Ausbau von Gewässern und deren Anlagen für den Wasser- und Bodenverband.

8 Ver und -entsorgung
Ein Großteil des Geltungsbereichs ist an die öffentliche Trinkwasser- und Abwasserentsorgungsanlage des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom angeschlossen. Werden Anschlussarbeiten für eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung notwendig, so ist deren Ausführung nur zugelassenen Fachbetrieben zu übertragen. Hierzu sind nur Geräte und Materialien zu verwenden, die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Im Anschluss an die Verlegungsarbeiten der Trinkwasserleitung ist nach erfolgter Desinfektion und Spülung ein Nachweis über die mikrobiologisch einwandfreie Trinkwasserbeschaffenheit zu erbringen. Eine fachgerechte Abwasserbehandlung ist sicherzustellen. Bis zur Umsetzung des Erweiterungskonzeptes für die Kläranlage Zinnowitz des Zweckverbandes Wasserversorgung & Abwasserbeseitigung Insel Usedom und der Erweiterung des öffentlichen Abwassernetzes muss die Abwasserentsorgung im Geltungsbereich über abflusslose Sammelgruben erfolgen. Für abflusslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Für bisher noch nicht genehmigte Abwasseranlagen ist ebenfalls ein Antrag zu stellen. Die öffentliche Abwasserentsorgungsanlage in Form eines Freigefällkanals endet vor dem Flurstück 53/6. Daher wäre das Anschlussrecht für das Flurstück 53/9 ausgeschlossen. Zur Erschließung des Flurstücks 53/9 müsste der öffentliche Leitungsbestand erweitert werden. Entsteht durch Teilung ein sogenanntes "Hinterleger -Grundstück" (2. u. 3. Reihe) ist ein eigner dinglich oder durch Baulast gesicherten Zugang von der öffentlichen Straße bis zum jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirt-schaftssatzung AwS), in Kraft seit 1. Januar 2017, ist einzuhalten. Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

9 Kampfmittel
Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet der Kategorie 2 befindet. Es wird empfohlen einen Antrag auf Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz, Munitionsbergungsdienst, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen.

10 Grundwasser
Falls eine Grundwasserabsenkung erfolgen soll, ist dafür rechtzeitig von Beginn der Baumaßnahme bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zu Entnahmemengen, Beginn der Absenkung, Zeitraum, geplante Absenktiefe, Einleitstelle des geförderten Grundwassers sowie ein Lageplan anzugeben bzw. vorzulegen (Ansprechpartner: Herr Wagener, Tel. 03834/8760 3260). Für die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen (Wärmepumpen) ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

11 Erschließung
Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsfläche müssen die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan.......) rechtzeitig zur gesonderten Stellungnahme vorgelegt werden. Die Veränderungen bestehender Zufahrten haben so zu erfolgen, dass durch das Befahren mit Entsorgungs- bzw. Rettungsfahrzeugen keine Beschädigung der Straßennebenanlagen erfolgt. Für geplante Zufahrten außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt ist vom Vorhabenträger eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beim SG Hoch- und Tiefbau/Kreisstraßenmeisterei zu beantragen. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Sollten Anlagenteile baubehindernd wirken, ist dazu schriftlich eine Baufeldfreimachung bei uns einzureichen.

12 Baumschutzkompensationserlass und Alleenschutz
Die gemäß Darstellung der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung nach dem Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2007) folgendermaßen nachzupflanzen:

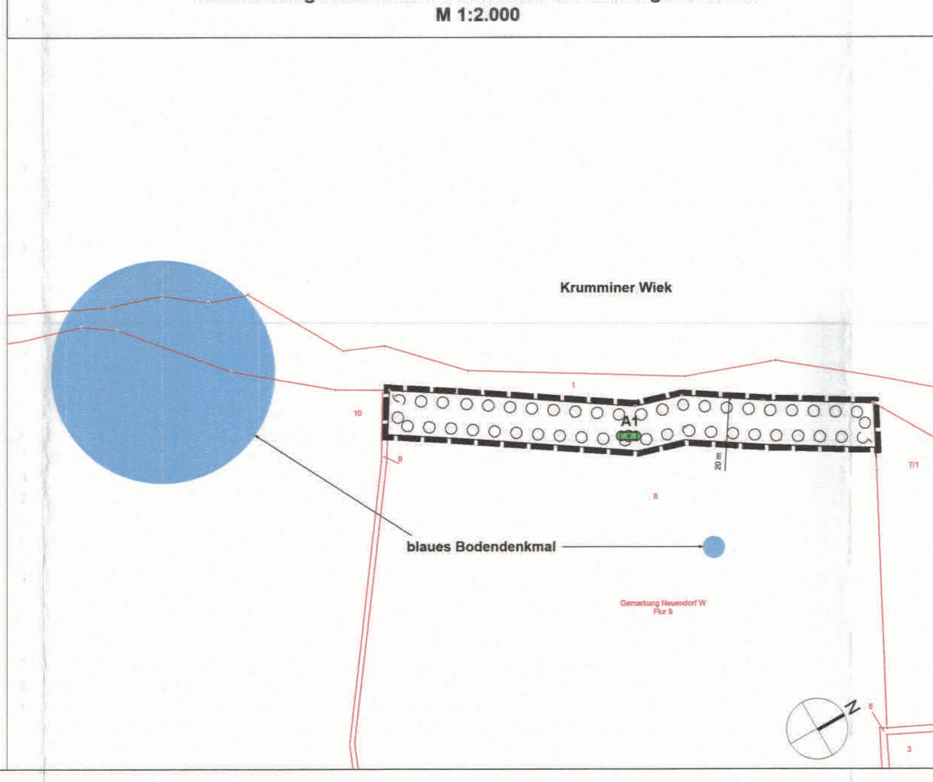
Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind in der Regel mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorzunehmen. Nicht einheimische Bäume sind nach Abstimmung mit dem Kompensationspflichtigen vorrangig durch einheimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Ausgleichspflanzungen sind nach Möglichkeit auf den von der Baumaßnahme betroffenen Grundstücken oder in unmittelbarer Umgebung vorzunehmen.
Soweit Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen nachweisbar aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ganz oder teilweise nicht möglich sind, ist für die verbleibende Kompensationsverpflichtung eine Ausgleichszahlung zu leisten.
Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume gehören zur Baumreihe entlang des Radweges Neuendorf-Lütow. Im Falle einer geplanten Fällung gelten die Vorschriften des §19 NatSchAG MV.

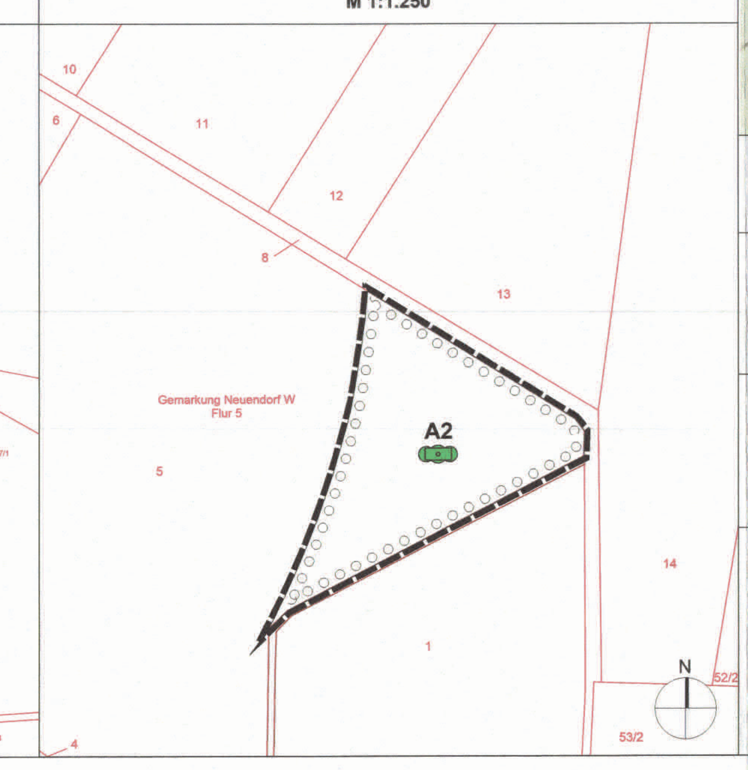
13 Grenznaher Raum
Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

TEIL A PLANZEICHNUNG M 1:500

externe Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Geltungsbereiches
M 1:2.000



externe Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Geltungsbereiches
M 1:1.250



Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung Teilflächen TF 1-3	
Bauweise	Gebäudeart
zulässige Dachformen	
Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl
max. zulässige Traufhöhe über OK G	max. zulässige Firsthöhe über OK G

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
I, II — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
TH_{max} — maximal zulässige Traufhöhe über OK G
FH_{max} — maximal zulässige Firsthöhe über OK G

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
ED — Einzell- und Doppelhäuser zulässig
Hauptfirst- und Gebäudeausrichtung
SD,WD,KWD, FD,PD,vPD — im Geltungsbereich zulässige Dachformen: SD-Satteldach, WD-Walmdach, KWD-Krüppelwalmdach, FD-Flachdach, PD-Pultdach, vPD-versetztes Pultdach

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Ein- und Ausfahrt

5. Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Stromkabel Mittelspannung (E.DIS Netz GmbH)
Stromkabel Niedrigspannung (E.DIS Netz GmbH)
Telekommunikationskabel (Deutsche Telekom Technik GmbH)
Leitungsrecht

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Abstands- und Straßenbegleitgrün
Erhaltung Baum, hier: Baumreihe (§19 NatSchAG MV)

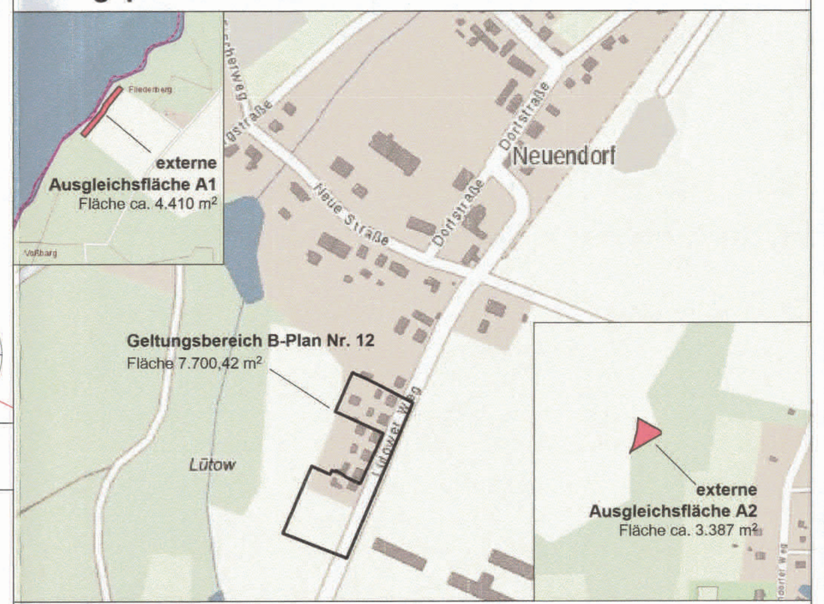
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Initialpflanzung

8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist; hier: oberirdische bauliche Anlagen jeglicher Art (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9. Ergänzende Planzeichen
Gebäude
Nebengebäude / Überdachung
Abgrenzung von Baugebieten gem. § 1 Abs. 7 - 8 BauNVO
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze abgemarkt / nicht abgemarkt
Flurgrenze
53/5 — Flurstücksnummer
7,00 — Bestandshöhen über NHN
Flächen für Versorgungsanlagen / Wasser Zweckbestimmung: Saugstelle / Löschwasserbrunnen

Lageplan OT Neuendorf

unmaßstäblich



Satzung der Gemeinde Lütow über den Bebauungsplan Nr. 12 "Westlich des Lütower Weges" OT Neuendorf

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lütow
Netzelkower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

Lütow, den 15.08.22
Heiko Dahms, Bürgermeister

AUFTRAGNEHMER / PLANUNG
ZIEGLER LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel.: 03606 - 601603
Fax.: 03606 - 601605
Mobil: 0171 - 4770694
E-Mail: info@la-ziegler.de

PLANSTAND
Satzung
Datum: 28.06.2022
geprüft:
Heilbad Heiligenstadt, den 28.06.2022
Claus- Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

PLANINHALT
Satzung mit Teil A und Teil B
Bearbeitung: Ziegler / Höhne
Maßstab: siehe Planeintrag