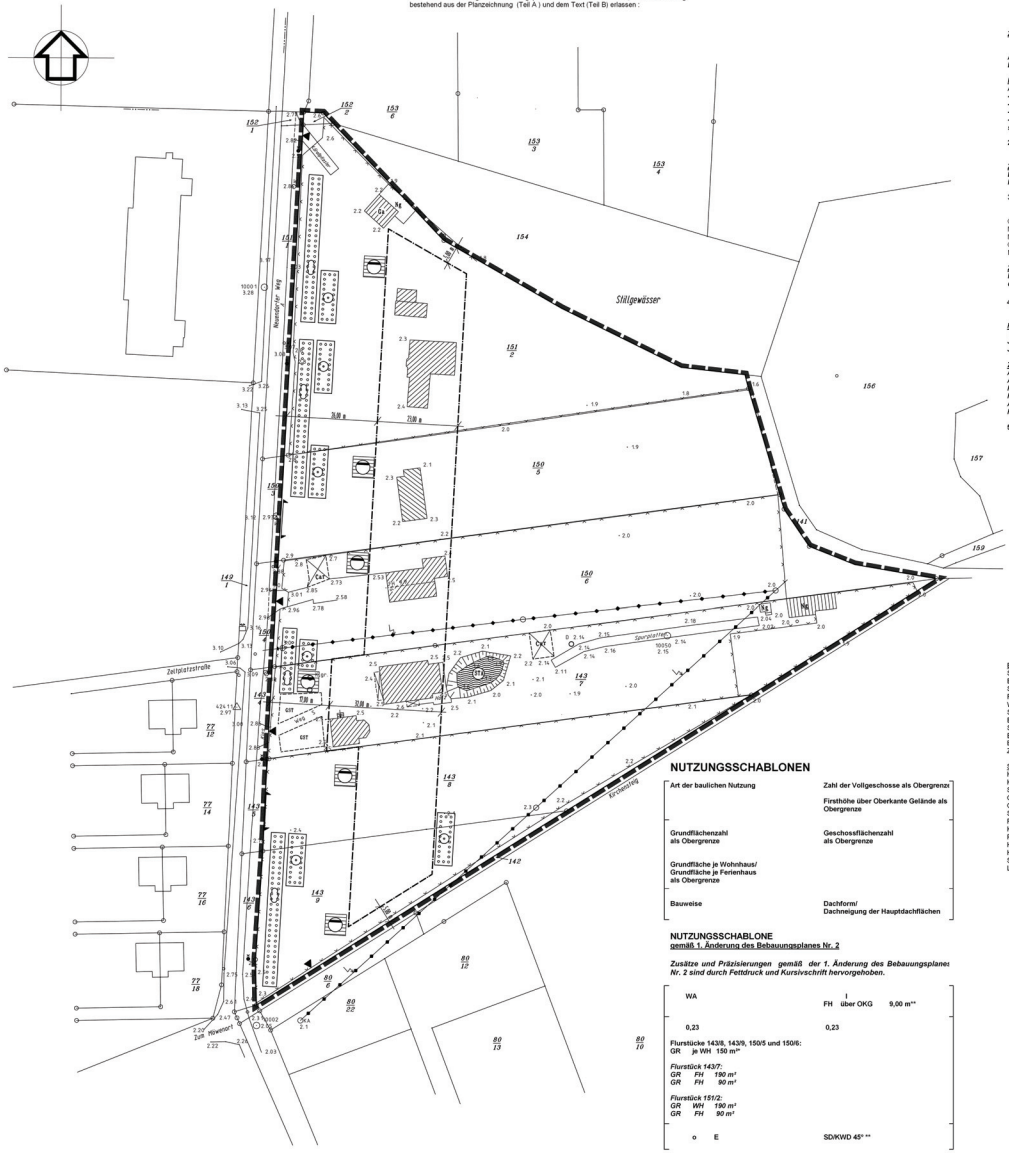
# SATZUNG DER GEMEINDE LÜTOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS GEBIET "NEUENDORFER WEG" IM DORF LÜTOW

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1 : 500

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M -V vom 06.05.1998 (GVOBl. M -V S. 468 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690) sowie gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lütow vom 12.12.2005 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet „Neuendorfer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A ) und dem Text (Teil B) erlassen :




## STANDORTANGABEN

| | |
|---|---|
| Land | Mecklenburg - Vorpommern |
| Landkreis | Ostvorpommern |
| Gemeinde | Lütow |
| Gemarkung | Lütow |
| Flur | 1 |
| Flurstücke | 143/7 bis 143/9, 150/5, 150/6, 151/2 und 152/2 |

## TEXT (TEIL B)

***Zusätze und Präzisierungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.***
Die Festsetzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 wurden übernommen jedoch entsprechend der geltenden Gesetzlichkeiten neu geordnet. Die alte Nummerierung der Festsetzungen, z. B. (1.), wurde zum Vergleich angeführt.

### I. Planrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1), 4 (2) BauNVO. (1.)
§ 4 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
§ 4 (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

***Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***4. Ferienzimmer, Ferienwohnungen***

***Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung einer Beherbergungsbetriebes sind nur auf dem Flurstück 143/7 zulässig.***

***Präzisierung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO zur Errichtung von***
***- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,***
***- Anlagen für Verwaltung,***
***- Gartenbaubetrieben und***
***- Tankstellen***
***sind nicht zulässig.***

**2. Bauweise**
**(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

***Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***Eine Unterschreitung des Grenzabstandes bis auf 1,00 m wird nur für das auf den Flurstück 143/7 an Flurstück 143/8 grenzende vorhandene Ferienhaus zugelassen.***

**3. Flächen für private Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von maximal 18 m² zulässig.
Nebengelasse sind als Einzelobjekte sowie auch als miteinander verbundene Nebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleinlerhaltung, als Garage, Gerätteschuppen oder Kleinwerkstatt.
Mehr als ein Nebengelass in der Größe von maximal 20 m² ist nicht zulässig. (4.)

***Zusatz gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***Für die Flurstücke 143/7 und 151/2 sind nur die im Bestand in der Planzeichnung dargestellten Nebengebäude zulässig.***

**4. Hochstzulassige Zahl der Wohnungen in Wohngebauden**
**(§ 9 (1) 6 BauGB)**

***Präzisierung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***

***Je Wohngebäude ist maximal eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig. Je Wohngebäude ist mindestens eine Dauerwohnung zu errichten. (1)***

***Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2:***
***Ausnahmen:***
***Auf dem Flurstück 143/7 ist eine Pension mit maximal 2 Ferienwohnungen und 1 Ferienzimmern und ein Ferienhaus mit maximal 1 Ferienwohnung und einer Frühstücksraum zulässig.***
***Auf dem Flurstück 151/2 wird die Errichtung der Ferienwohnung in einem gesonderten Ferienhaus zugelassen.***

**5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**(§ (9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- Auf den Grundstücksflächen sind mindestens 35 % gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. (5.)
- Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche sind zwei Bäume entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
  Werden Carports auf dem Grundstück vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen. (8)
- Bei allen festgesetzten Pflanzgeboten hat die Verwendung ortstypischer Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.
  Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:
  - Bäume 2. Ordnung: Heister, 2x verpflanzt, 150 - 200 cm, 15 - 30 %
  - Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 %
  - Pflanzdichte: 1 Gehölz je 2 m² (9)
- In der privaten Grünfläche sind standortgerechte Bäume oder entsprechende Sträucher zu pflanzen. (10)
- Im Vorgartenbereich sind entsprechend der Pflanzliste ortstypische Laub- und Ziersträucher zu verwenden.
  Koniferen sind nicht erlaubt.
  Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten. (11.)
- Pflanzliste

Bäume

| | |
|---|---|
| Schwarz – Erle | Alnus glutinosa |
| Berg – Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz – Ahorn | Acer platanoides |
| Rot – Buche | Fagus silvatica |
| Winter – Linde | Tilia cordata |
| Stiel – Eiche | Quercus robur |
| Echte Mehlbeere | Sorbus aria |
| Schwedische Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Zweigriffliger Weißdorn | Crataegus laevigata |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Kübler – Weide | Salix smithiana |
| Sal – Weide | Salix caprawa |
| Grau – Weide | Salix cinerea |
| Ohr – Weide | Salix aurita |
| Silber – Weide | Salix alba |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Kornel – Kirsche | Cornus mas |
| Purgier – Kreuzdorn | Rhamnus catharticus |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Heckenrose | Rosa corymbifera |
| Sanddorn | Hippophae` rhamnoides |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

- Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einer maximal 3 m breiten Grüngürtel zu erfolgen.
  In diesem Grüngürtel hat das Verhältnis Baum : Strauch 30 : 70 zu betragen.
  Die Bäume sind als Baumgruppen von 2 – 3 oder 5 – 7 Stück abwechselnd in die Strauchbepflanzung einzuordnen.
  Als Obstarten sollten Äpfel, Birnen und Schattenmorellen Verwendung finden.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
**(§ 86 (4) LBauO M-V)**

**1.1 Dachform/Dachneigung**

Dachgaupen sind - außer im Spitzbodenbereich - zulässig. (4.)

Für Nebengelasse und Carport ist neben Sattel- und Krüppelwalmdach auch ein Pultdach zulässig. (4.)

**2. Einfriedungen**
**(§ 86 (4) LBauO M-V)**

Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecke bzw. begrünte Maschendraht- oder Holzzäune auszuführen.
Die Bepflanzung hat mindestens 4,00 m von der Straßenflucht zu erfolgen.
Die Verwendung von Mauern ist, mit Ausnahme des unmittelbaren Sichtschutzbereiches an Terrassen , auf eine Höhe von 0,50 m zu beschränken. (6.)

### III. Maßnahmen auf der Grundlage des § 13 Abs. 4 Satz 2 1. ÄndG LNatG M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit eine wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Natur- oder Formsteinen die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen. (5.)
   Die Fugenbreite soll mindestens 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.
2. Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern. (5.)

### HINWEISE

**Verkehrsflächen**

1. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2. (2.)
2. Auf den nach der Mecklenburg- Vorpommerschen GarVo § 2 (1) erforderlicher Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einsehbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist. (3.)

**Bodendenkmalpflege**

1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzer u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V. v. 06.01.1998, GVOBl. M-V. Nr. 1 1998, S 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unveränderter Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## NUTZUNGSSCHABLONEN

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze<br>Firsthöhe über Oberkante Gelände als Obergrenze |
| Grundflächenzahl als Obergrenze | Geschossflächenzahl als Obergrenze |
| Grundfläche je Wohnhaus/ Grundfläche je Ferienhaus als Obergrenze | |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen |

**NUTZUNGSSCHABLONE**
**gemäß 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**

***Zusätze und Präzisierungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind durch Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.***

| | |
|---|---|
| WA | I<br>FH über OKG 9,00 m** |
| 0,23 | 0,23 |
| **Flurstücke 143/8, 143/9, 150/5 und 150/6:**<br>**GR je WH 150 m²** | |
| ***Flurstück 143/7:***<br>***GR FH 190 m²***<br>***GR FH 90 m²*** | |
| ***Flurstück 151/2:***<br>***GR WH 190 m²***<br>***GR FH 90 m²*** | |
| o E | SD/KWD 45° ** |

* Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als textliche Festsetzung unter Punkt 1

**NACHRICHTLICH**

**NUTZUNGSSCHABLONE**
**gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 2**

| | |
|---|---|
| WA | I |
| 0,23 | 0,23 |
| o | 45° |

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lütow vom 17.08.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 15.06.2005 bis zum 05.07.2005 erfolgt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.06.2005 durchgeführt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 27.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 21.06.2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2005 bis zum 26.08.2005 während folgender Zeiten:

| | | |
|---|---|---|
| montags | von | 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 16.00 Uhr und |
| dienstags | von | 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 18.00 Uhr und |
| mittwochs | von | 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 16.00 Uhr und |
| donnerstags | von | 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr – 16.00 Uhr und |
| freitags | von | 8.00 Uhr - 12.00 Uhr |

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 30.06.2005 bis zum 19.07.2005 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger am 12.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B) wurde am 12.12.2005 von der Gemeindevertretung Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.12.2005 gebilligt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 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 durch Aushang vom ..... bis zum ..... - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30 hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist am ..... in Kraft getreten.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

## ZEICHENERKLARUNG
gem. PlanzV90

### I. Festsetzungen

| | | |
|---|---|---|
| **Art der baulichen Nutzung** | **§ 9 (1) 1** | **BauGB** |
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 4 | BauNVO |
| **Maß der baulichen Nutzung** | **§ 9 (1) 1** | **BauGB** |
| GR Grundfläche als Obergrenze | § 19 | BauNVO |
| GRZ Grundflächenzahl als Obergrenze | § 19 | BauNVO |
| GFZ Geschossflächenzahl als Obergrenze | § 20 | BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 20 | BauNVO |
| **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** | **§ 9 (1) 2** | **BauGB** |
| o offene Bauweise | § 22 (2) | BauNVO |
| E nur Einzelhäuser zulässig | § 22 (2) | BauNVO |
| Baugrenzen | § 23 (3) | BauNVO |
| **Verkehrsflächen** | **§ 9 (1) 11** | **BauGB** |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | | |
| Zweckbestimmung: Einfahrt | | |
| Einfahrtsbereich | | |
| **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** | **§ 9 (1) 12, 14** | **BauGB** |
| Zweckbestimmung: Abwasser | | |
| **Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** | **§ 9 (1) 13** | **BauGB** |
| Elt., oberirdisch | | |
| **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** | **§ 9 (1) 16** | **BauGB** |
| Wasserflächen | | |
| Zweckbestimmung: STA (Schilfteichanlage) | | |
| **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** | **§ 9 (1) 25** | **BauGB** |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 (1) 25 a) | BauGB |
| Anpflanzen: Bäume | | |
| Sträucher | | |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans | § 9 (7) | BauGB |
| Carl Umgrenzung von Flächen für Carports und GST Gemeinschaftsstellplätze | § 9 (1) 4 | BauGB |

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

| | |
|---|---|
| | Flurstücksgrenze |
| 143/7 | Flurstücksnummer |
| | Grenzpunkt |
| | Höhen über HN |
| | vorhandene Hauptgebäude |
| | vorhandene Nebengebäude |
| Ng | Nebengelass |
| Ga | Garage |
| | Schuppen |
| | Böschungen |
| | Maßangaben im Meter |
| | vorhandene Zäune |
| FH über OKG | Firsthöhe über Oberkante Gelände |
| SD | Satteldach |
| KWD | Krüppelwalmdach |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Maßstab: 1 : 500 |
| Satzungsfassung | 12-2005 | Schulz | Lange | |
| Entwurfsfassung | 05-2005 | Schulz | Lange | |
| Planungsphase | Datum | Gezeichnet | Bearbeitet | |

Projekt: Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "Neuendorfer Weg" im Dorf Lütow

Auftraggeber: Herr Rehberg, 17440 Lütow, Neuendorfer Weg 4
Herr Gebser, 17440 Lütow, Neuendorfer Weg 7

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.:(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 880.0 / 1280.0 (1.13m²)

Allplan