

# Satzung der Gemeinde Lütow - 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

### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2" der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten des Amtes am Peenestrom am 21.12.2018 erfolgt.

Lütow, den .....  
Der Bürgermeister ..... Siegel

### 2. Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 Auslegungfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 2. Änderung des Bebauungsplans 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 07.01.2019 bis zum 07.02.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 16:00 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

### 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 15.11.2018 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplans 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 27.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

Lütow, den .....  
Der Bürgermeister ..... Siegel

### 4. Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 Auslegungfrist 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 Bebauungsplans 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 16:00 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

### 5. 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 Bebauungsplans 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

### 6. 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

### 7. Bescheinigung durch das Kataster und Vermessungsamt

Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den .....  
Siegel .....  
Landkreis Vorpommern-Greifswald  
Kataster- und Vermessungsamt

### 8. Satzungsbeschluss

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

Lütow, den .....  
Der Bürgermeister ..... Siegel

### 9. Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 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

### 10. Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplans 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 / § 1, 4, 12, 14 BauNVO)**  
Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet gliedert sich in die Teilflächen 1, 2 und 3.

- 1.1. In den Teilflächen 1 und 2 sind zulässig:  
- Wohngebäude  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO

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

In der Teilfläche 3 sind zulässig:  
- Wohngebäude

nicht zulässig:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO  
- 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

1.2. In den Teilflächen 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne des §12 und §14 BauNVO zulässig.

### 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. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gem. §19 (4) BauNVO ist unzulässig.  
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:  
Teilflächen 1, 2: II  
Teilfläche 3: I  
2.3 Die maximalen Firsthöhen (FH<sub>max</sub>) und Traufhöhen (TH<sub>max</sub>) werden wie folgt festgesetzt:  
Teilflächen 1, 2: FH<sub>max</sub> 11,0m über OK Gelände  
TH<sub>max</sub> 6,50m über OK Gelände  
FH<sub>max</sub> 9,00m über OK Gelände  
TH<sub>max</sub> 4,50m über OK Gelände  
Teilfläche 3: FH<sub>max</sub> 9,00m über OK Gelände  
TH<sub>max</sub> 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 Unterkellerung der Wohngebäude ist zulässig.

### 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In der Teilfläche 1 sind je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung zulässig.  
4.2 In der Teilfläche 2 sind je Wohngebäude maximal eine Dauerwohnung und drei Ferienwohnungen zulässig.  
4.3 In der Teilfläche 3 sind je Wohngebäude maximal zwei Dauerwohnungen zulässig.

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

#### Dächer

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig: WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), MD (Mansarddach), SD (Satteldach) sowie FD (Flachdach), PD (Pultdach) für Nebenanlagen.  
5.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 25 - 45° für geneigte Dächer und 0 - 5° für Flachdächer.

### III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG)

#### 6. Allgemeine Vorschriften

Im Allgemeinen Wohngebiet sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen.  
Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Holzpflanzungen zu beachten. Baumfällungen und die Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Vegetationsperiode und außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.  
6.1 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 Selbstbegrenzung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut herzustellen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

#### 6.2 Pflanzliste I

Apfel  
Pyrus communis  
Prunus domestica  
Prunus avium  
Kirsche  
Juglans regia  
Walnuss

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

- 6.3 In den Teilflächen 1, 2 und 3 ist je 100m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Werden Carports vorgesehen, ist pro Carport ein Baum zu pflanzen.

### IV IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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. Die im Tageszeitraum schutzbedürftigen Räume (Wohn- und Kinderzimmer) sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzurorden (Richtung Norden).

## HINWEISE

### 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 ein Trinkwassernetz. Die Löschwasserversorgung ist mit 48 m<sup>3</sup> h<sup>-1</sup> nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008-02) über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Löschwasserentnahme stellen nicht unterwuchs ist eine Grünlandnutzung durch Selbstbegrenzung oder Verwendung von regionaltypischem Saatgut herzustellen. Die zu verwendenden Arten und Pflanzqualitäten entsprechen der der Pflanzliste I. Die Kompensationsmaßnahme entspricht dem Maßnahmenblatt I.

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 Baufertifizierung 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 feuermündend (I50), bzw. eingepuzt mit einer Putzschicht von mind. 15 mm geführt werden oder sind mit ebensolchen Baustoffen zu ummanteln.

### Erschließung

Bei Veränderungen der Verkehrsführung oder beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Wegen, Plätzen und anderen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Unterlagen (Lageplan mit Maßen, ggf. Markierungs- und Beschilderungsplan, etc.) rechtzeitig beim Landkreis Vorpommern-Greifswald SG Verkehrsstelle zur gesonderten Stellungnahme vorzulegen. Für die telekommunikationstechnische Erschließung eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

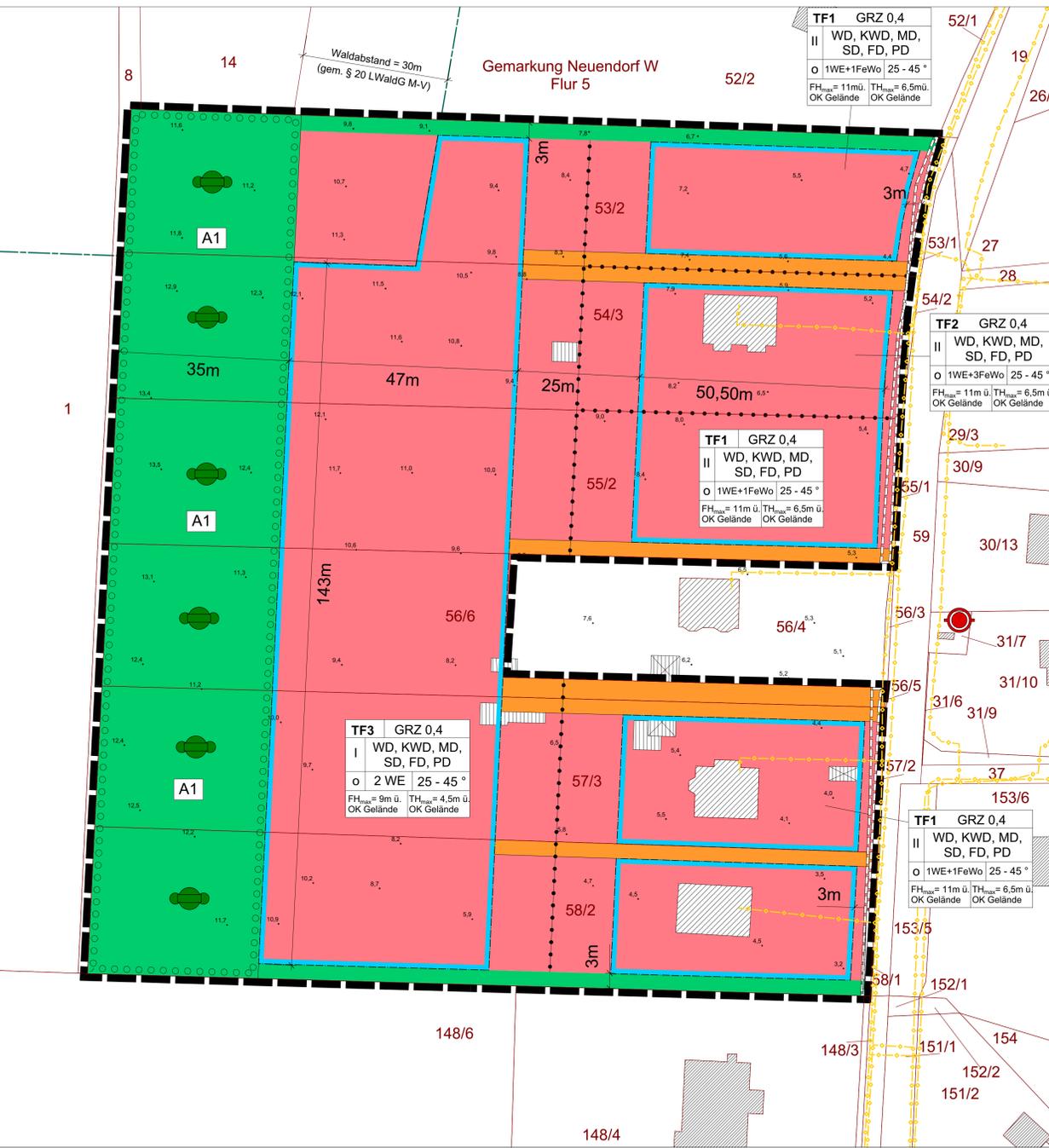
### Kampfmittelbelastung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe eines kampfmittelbelasteten Gebietes der Kategorie 2. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in Gebieten, die nicht als kampfmittelbelastet ausgewiesen sind, Einzelfund auftreten können. Daher sind Tiebarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten an Fundstellen aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Fundort ist zu räumen und abzusperren. Über den Notruf der Polizei oder über die nächste Polizeidienststelle ist der Munitionsbergungsdienst M-V zu informieren. Weiterhin ist der Fundort unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde mitzuteilen.

### Denkmalschutz

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

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



### Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt vom Wasserwerk Zimowitz. Es muss sichergestellt werden, dass für das Plangebiet auch in der Saison gesundheitlich einwandfreie Trinkwasser in der geforderten Menge und bei ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Anschlussrecht nur für Grundstücke gilt, die durch eine Straße erschlossen sind, in der betriebsfertige öffentliche Wasserversorgungsleitungen vorhanden sind oder der Anschlussberechtigte einen eigenen dinglich oder durch Bauzust gesicherten Zugang von einer Straße zu seinem Grundstück hat. Anschlussarbeiten für neu zu verlegende Trinkwasserleitungen sind nur an zugelassene Fachbetriebe zu übertragen und es 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.  
Die Zuständigkeit für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung ist nicht vorhanden. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt dezentral über abflussslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen, die regelmäßig geleert werden. Für den Bau einer Abwasseranlage (vollbiologische Kleinkläranlage) ist gesondert eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald zu beantragen. Sammelgruben sind anzeigepflichtig.  
Die Zuständigkeit für die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom.  
Die Ableitung des Regenwassers hat getrennt vom Abwasser zu erfolgen. Von den Dach- und Stellflächen anfallendes unbelastetes Regenwasser kann schadlos gegen Anlieger auf dem Grundstück versickert werden. Im Plangebiet befinden sich Elektroenergieleitungen. Eine Überbauung dieser Leitungen ist unzulässig. Grundsätzlich ist das Einleiten von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in Gewässer zweiter Ordnung möglich. Bei Einleitung von Schmutzwasser in ein Gewässer 2. Ordnung (auch außerhalb des Plangebietes) muss eine Einleitgenehmigung von der Unteren Wasserbehörde des LK M-V mit Sitz in Anklam vorliegen.

### 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 Verwitterung 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. Erdwischlässe (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwasseressstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Landesanstalt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig anzuzeigen.

### 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 es sich um Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedrungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

### Alltatten und Bodenfunde

Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Alltatten 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 altlastenverdächtige Flächen erfassten Flurstücken, ist der zuständige Landkreis vor Beginn der Ausführung mit einzubeziehen.

### Immissionsschutz

Hinsichtlich der Errichtung, der Beschaffenheit und des Betriebes von Feuerungsanlagen sind die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einzuhalten. Insbesondere ist hiernach die Überwachung der Heizungsanlage durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger zu gewährleisten. Bezüglich der eventuellen Errichtung von (Luft-) Wärmepumpen wird auf die Darlegungen des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LA) vom 28.09.2013 verwiesen. Während der Bauphase sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmvorschriften - 32. BImSchV) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bauärmischaun zu beachten.

### Geodätische Festpunkte

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

## Planzeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Teilfläche	Grundflächenzahl
max. zulässige Anzahl d. Vollgeschosse	zulässige Dachformen
Bauweise	zulässige Anzahl d. Wohneinheiten
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, Peltidach)  
25 - 45° Dachneigung

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

Baugrenze  
o offene Bauweise

Nr. 4 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, privat

Nr. 5 Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)

Nr. 6 Leitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 & Abs. 6 BauGB)

Leitungsrecht

Stromleitung, E.Dis

Nr. 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 & Abs. 6 BauGB)

A1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entspricht der Ausgleichsmaßnahme A1

Nr. 8 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichsgrenze

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

2/3 Höhe OK Gelände, Bestand, Höhenbezugsystem DHHN 92

6/4 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit / ohne Abmarkung

Bestandsgebäude Haupt-/Nebengebäude

Löschwasserentnahmestelle / Saugbrunnen

30,00m Waldabstandsgrenze gem. § 20 Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch - BauGB\*  
Bauordnungsverordnung - BauNVO\*  
Planzeichenerklärung - PlanZV\*  
Landesbauordnung M-V - LBauO M-V\*  
Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG\*  
Naturschutzausführungsgesetz M-V - NatSchAG M-V\*  
Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG\*  
Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG\*

\* in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung

## Übersichtskarte, unmaßstäblich



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

### AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lütow  
Netzeltower Weg 1  
17440 Lütow OT Neuendorf

### AUFTRAGNEHMER / PLANUNG

ZIEGLER CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER  
Freier Landschaftsarchitekt  
Knicklagen 16a  
37308 Heilbad Heiligenstadt

Lütow, den  
Heiko Ziemer, Bürgermeister  
Tel.: 03606 - 601603  
Fax.: 03606 - 601605  
Mobil: 0171 - 4770694  
E-Mail: info@ziegler.de

### PLANSTAND

Vorentwurf (Lph. 2 §19 HOAI)

Datum: 10.02.2020

geprüft:

Heiligenstadt, den 10.02.2020  
Claus-Christoph Ziegler, Freier Landschaftsarchitekt

### PLANINHALT

B-Plan Nr. 3 "Neuendorfer Weg 2"

Bearbeitung: Ziegler / Höhne

Maßstab:  
1: 500