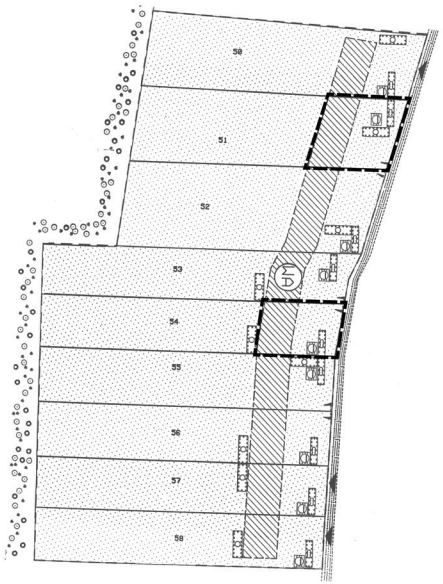
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"

für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5, Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

M.: 1 : 1000

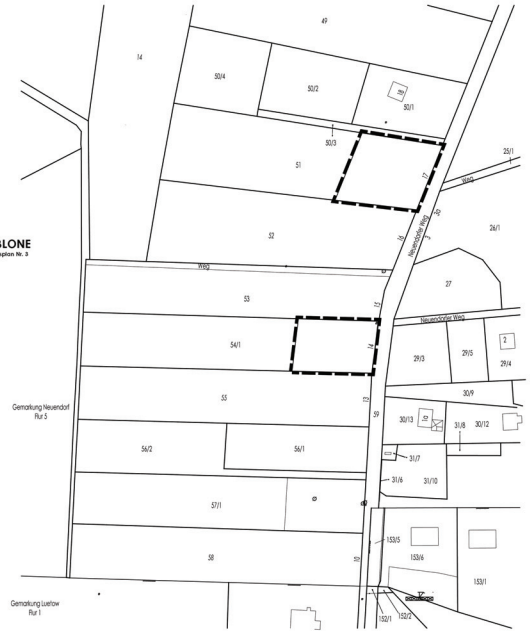


Präambel:
Aufgrund des § 13 i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg-Vorpommern 2006, Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lütow vom 03.03.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Neuendorfer Weg II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

AUSZUG AUS DER AKTUELLEN FLURKARTE

mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
Vervielfältigung des Katasteramtes mit Genehmigung des LK OVP
GA 2009/01
LK OVP KVA

M.: 1 : 1000



NUTZUNGSSCHABLONE

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
und die 1. Änderung

WA	I
0,23	0,23
45°	o

TEXT (Teil B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3
Die Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist durch gesondierten Hinweis in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben.

1.1
Wohnbebauung mit neun Einfamilienhäusern mit je einer Wohnung und einer Ferienwohnung.
Die max. Größe der Wohnhäuser beträgt 150 m².

1.2
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Auf den Flurstücken 51 und 54/1 sind maximal je ein Wohngebäude mit maximal je einer Dauerwohnung und je drei Ferienwohnungen zulässig.

2.
Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

3.
Auf den nach der Mecklenburg – Vorpommerschen GarVo (§ 2 1) erforderlichen Stauraum von 3 m vor überdeckten Stellplätzen wird für alle Stellplätze dieser Art verzichtet, da die erforderliche Einzelbarkeit auf die öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet ist.

4.
Als Dachform ist ein Satteldach oder Krüppelwalmdach mit 45° Neigung zulässig.
Als Firsthöhe wird 9 m über Oberkante Gelände festgelegt.
Eine Unterkellerung des Wohngebäudes ist erlaubt.
Eine Sockelhöhe von max. 0,60 m über OKG ist zulässig.
Dachgauben sind außer im Spitzbodenbereich zulässig.
Wintergärten sind nicht zulässig.
Carports sind auf dem Grundstück in einer Größe von max. 18 m² erlaubt.
Hebengelasse sind als Einzelobjekt sowie auch als miteinander verbundene Hebengebäude in der Grenzbebauung zulässig und dienen nur der Kleinbefruhtung, als Garage, Gerätschuppen oder Kleinvieestall. Mehr als ein Hebengelass in der Größe von 20 m² ist nicht zulässig.
Für Hebengelasse und Carports ist neben Sattel- und Krüppelwalmdach auch ein Pultdach zulässig.

5.
Innerhalb des Planungsgebietes dürfen Wege und Straßen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden. Sie sind mit Hahn- oder Formsteinen, die im Sandbett verlegt sind, zu befestigen.
Die Fugenbreite soll mind. 2 cm betragen. Die Tragschicht ist aus einem Material herzustellen, das ein Versickern von Regenwasser ermöglicht.
Das Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung ist auf dem Grundstück zu versickern.
Auf den Grundstücksflächen sind mindestens 35 % gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

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

7.
Das Grundstück ist mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² überbaute Fläche ist ein Baum 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 artsypischer Pflanzen aus der beigefügten Artenliste zu erfolgen.
Gemäß DIN 18915 ist folgende Qualität der Gehölze einzuhalten:
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm, 15 - 30 %
Sträucher: verpflanzt, 3 Triebe, 100 - 150 cm, 70 - 85 % ig artsypischer Pflanzen aus 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 artsypische Laub- Ziersträucher zu verwenden.
Koniferen sind nicht erlaubt.
Die Bepflanzung der Privatgärten über das Pflanzgebot hinaus ist individuell zu gestalten.

HINWEIS

Pflanzliste

Bäume	
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Berg-Ahorn	Acer pseudopistanus
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 capraea
Grau – Weide	Salix cinerea
Ohr-Weide	Salix aurita
Silber-Weide	Salix alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornel – Kirsche	Cornus mas
Purgier – Kreuzdorn	Rhamnus cathartticus
Hundsrose	Rose canina
Hechtrose	Rose coymibifera
Sanddorn	Hippophaë rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare

Die Einbindung der zu errichtenden Anlage in die Landschaft hat durch einen max. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lütow vom 29.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 08.10.2008 bis zum 24.10.2008 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 von der Planung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 10.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung Lütow hat am 26.01.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.02.2009 bis zum 16.03.2009 während folgender Zeiten:

montags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
dienstags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	14.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und
donnerstags	von	9.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.30 Uhr	bis	15.00 Uhr und
freitags	von	9.00 Uhr	bis	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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 30.01.2009 bis zum 16.02.2009 - ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden am 30.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2009 von der Gemeindevertretung Lütow beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeinde-vertretung vom 30.03.2009 gebilligt.

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 Punktarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Kataster- und Vermessungsamt

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Bekanntmachungstitel 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 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Lütow (Mecklenburg/Vorpommern), den

Die Bürgermeisterin

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3
Zusätze gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3
sind in Fettdruck und Kursivschrift hervorgehoben

FESTSETZUNGEN

- Wohnbaufläche
- Heckenpflanzung und Sträucher
- Heckenpflanzung Bäume
- Private Grünfläche
- Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise
- Geltungsbereichsgrenze
- Baugrenze
- Einfahrtsbereich
- Einfahrt

Bauweise:	Anzahl der Vollgeschosse:
Grundflächenzahl:	Geschoßflächenzahl:
Dachneigung:	Bauweise:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN

- Telefon
- Elektro
- Hauptwasserleitung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorh. Baumbestand
- Grauerwerkindustriestraße

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 — **§ 9 (7) BauGB**

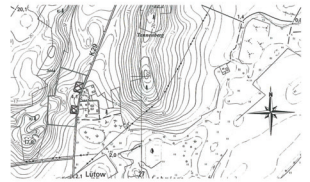
STANDORTANGABEN

für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Lütow
Gemarkung	Neuendorf
Flur	5
Flurstücke	51 und 54/1 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Satzungsfassung	03-2009	Hogh	Lange
Entwurfsfassung	01-2009	Hogh	Lange
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet

Maßstab: 1 : 1000

Projekt:
Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Neuendorfer Weg II"
für die Flurstücke 51 und 54/1 teilweise der Flur 5,
Gemarkung Neuendorf im Ortsteil Lütow

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

UPEG

H/B = 485 / 1235 (0,60m²)

Alliplan 2008