

PRÄAMBEL
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 29.03.2023 die folgende Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Am Peenestrom am 15.03.2023 erfolgt.

Entwurf Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Öffentliche Auslegung 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf unberücksichtigt bleiben können, am 15.03.2023 im Amtsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Abwägungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am 29.03.2023 die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Satzungsbeschluss Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow wurde am 29.03.2023 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

Beauftragte Die Beauftragten sind die Bürgermeisterin der Gemeinde Lütow, die die öffentliche Auslegung durchzuführen wird.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
im Geltungsbereich werden 2 Sonderegebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt.

1.1.1 Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer oder mehreren Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen

- die Hauptnutzung ergänzende Anlagen wie Verwaltungen, Stellplätze, Nebengebäude und -anlagen, Gastronomie, Nutzgärten, Anlagen für Kientierhaltung, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Grün- und Freizeitanlagen

- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.1.2 Außenbereichszulässig sind:
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

1.1.3 Nicht zulässig sind:
- Dauerwohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1 und 3 der Wert von 0,4 festgelegt.

2.2 Die Zahl der der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
SO FeWo 1 | I-II

2.3 Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
SO FeWo 3 | 4,5 m über OK Gelände

SO FeWo 1 | 5,5 m über OK Gelände

2.4 Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
SO FeWo 3 | 9,0 m über OK Gelände

SO FeWo 1 | 12,0 m über OK Gelände

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Die Bauweise wird in dem Sondergebiet 1 und 3 als offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 sind die folgenden Dachformen zulässig:
SD (Satteldach), WD (Walmdach), KWD (Krüppelwalmdach), MD (Mansarddach).

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 14, 18, 20 und 25 BauGB)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet und den Sondergebieten 1-3 sind 60% der Flächen unversiegelt zu belassen. Eine Unterschreitung dieses Wertes bis auf 40 % ist zulässig.

2. Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Grünpflanzungen zu beachten.

3. Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.2 in Form von Bäumen gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Immissionsschutz

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind an den maßgeblichen Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) sicherzustellen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf den mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes Insel Usedom-Peenestrom zu belastenden Flächen, dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Gehölze angepflanzt und keine Einbauten errichtet werden.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.3 festgesetzten Flächen ist die Errichtung eines Parkhauses für den ruhenden PKW-Verkehr zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind als Schotterrasenfläche herzustellen. Die Bewegungs- und Erschließungsflächen von baulichen Anlagen, Stellplätzen können ausnahmsweise auch als Pflasterflächen hergestellt sein. Das Pflaster muss versickerungsfähig sein (Ökoplaster).

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 abfluslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollogischen 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 Entsorgungszweckverbandes Wasser- und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abfluslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die DBT-Zulassung haben, gut zugänglich und ausreichend groß bemessen sein. Nach Aufhebung der Abwasseranschlusspflicht in der Kläranlage Zinnowitz besteht für den Geltungsbereich eine Anschluss- und Benutzungspflicht der öffentlichen leitungsgedebundenen Abwasseranlage.

Bauliche Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, das durch Hochwasser von der Krumminer Wek und vom Achterwasser beeinflusst wird. Das Bemessungshochwasser (BHW) liegt hier bei 2,10m NHN - perspektivisch ist jedoch mit einem erhöhten Bemessungshochwasser von ca. 2,60m NHN zu rechnen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Wohnen oder der Beherbergung dienen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen liegen, sind bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasserereignisse vorzusehen. Die Höhe des Fertigfußbodens (FFOK) muss mindestens 2,45m NHN bzw. 2,60m NHN betragen.

HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 DschG M-V und keine Bodendenkmäler gemäß § 2 Abs. 5 DschG M-V. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 11 DschG M-V die zuständigen Denkmalpflegebehörden hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, angelegentlich sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Südwestlich des Eingriffes innerhalb eines Radius von 100m um das Bodendenkmal "Fundplatz 3 Neuendorf/Grütz - Turmhügel" unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Nr. 2 Altlasten
Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt. Beim Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten ist dies dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen.

Nr. 3 Geodätische Festpunkte
Fälle sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geodätische Festpunkte befinden, sind diese nach § 26 GeoVermG-M-V besonders zu schützen.

Im Umkreis von 2 m um die betreffenden Festpunkte dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist dies unmittelbar der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Das Versetzen von geodätischen Festpunkten ist untersagt.

Nr. 4 Immissionsschutz
Für Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm sind die für Allgemeine Wohngebiete gültigen Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im gesamten Geltungsbereich einzuhalten.

Nr. 5 Bodenschutz
Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Boden, der für die Bebauung abgetragen werden muss, sind von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Der Boden 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/Akquifunktions sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu begrenzen und ausreichend zu kompensieren. Ist ein Wiedereinbau des anfallenden Bodenaushubs nicht möglich, so ist die untere Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) über den Verbleib des Bodens zu informieren.

Nr. 6 Ver- und Entsorgung
Der Anschluss der Flächen an die Ver- und Entsorgung wird durch den Eigentümer der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs (ausgenommen Flurstück 92) gewährleistet. Anschlusspunkte für die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und die Telekommunikation befinden sich in angrenzenden Flurstücken, die ebenfalls im Besitz des Eigentümers der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgungsleitungen. Bis zur Erweiterung der zuständigen Kläranlage in Zinnowitz, ist bei Neubauten die Abwasserbeseitigung über eine abfluslose Sammelgrube zu regeln. Für abfluslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese Anschlüsse in ihrer Dimensionierung und Leistung für das Gebiet ausreichend sind oder ob neue Grundstücksanschlüsse zusätzlich herzustellen sind. Die Löschwasserbeseitigung erfolgt über die Saugbrunnen, welcher sich auf dem Flurstück 1022 in der Flur 12 befindet. Der Lageplan der Bestandsleitungen ist als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

Nr. 7 Grundwasser
Soll eine Grundwasserabsenkung erfolgen, ist hierfür rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Angaben zur Entnahmemenge, Beginn und Zeitraum der Absenkung, Einleitstelle des geforderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

Nr. 8 Artenschutzrechtliche Vorschriften
Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Töten oder Verletzen aller wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten verboten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

Für Vermeidung von Kollisionen von Vögeln mit Glas- bzw. spiegelflächen wird empfohlen die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler, M., W., Doppler, R., Furrer, H., Haupt, G., Schmitt, A., Schneider, K., Stiefel & C., Wegworth (2022), Vogelweitere, 2022), Vogelweitere, 2022), 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) heranzuziehen und die in der Broschüre empfohlenen Maßnahmen umzusetzen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) *
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) *
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) *
Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) *
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) *
Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) *

* in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Satzung der Gemeinde Lütow über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf

Teil A - Planzeichnung



STANDORTANGABEN ZU FLURSTÜCKEN

Land	Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis	Vorpommern-Greifswald
Gemeinde	Lütow
Ortsteil	Neuendorf
Gemarkung	Neuendorf W
Flur	12

SO FeWo 3

GRZ	0,4	I
o	SD, WD, KWD, MD	
h	FN 9,0m über OK Gelände	FN 12,0m über OK Gelände

SO FeWo 1

GRZ	0,4	I-II
o	SD, WD, KWD, MD	
h	FN 9,0m über OK Gelände	FN 12,0m über OK Gelände

Zeichenerklärung

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art d. baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise	Zulässige Dachformen
Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe

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

SO FeWo | Sonderegebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet

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

GRZ 0,4 | Grundflächenzahl

I-II | Zahl der Vollgeschosse

Th 4,5m | Höchstmaß Traufhöhe

FH 9,0m | Höchstmaß Firsthöhe

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

o | Offene Bauweise

SD, WD, KWD, MD | zulässige Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach)

— | Baugrenze

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

— | Straßenverkehrsfläche (Privatstraße)

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

— | Grünfläche

Nr. 6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

● | Erhalt von Bäumen

Nr. 7 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

— | Wasserfläche

Nr. 8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

— | Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen gem. § 9 Abs. 6 BauGB hier: Bodendenkmal Fundplatz 3 - Turmhügel Neuendorf

— | 100m Pufferzone zum Bodendenkmal Fundplatz 3 - Turmhügel Neuendorf

Nr. 9 sonstige Planzeichen

— | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— | Grenze des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

— | Zweckbestimmung: St | Stellplätze

— | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nr. 10 Ergänzende Planzeichen

— | Bestandsgebäude

— | Flurstücksgrenze mit ohne Abmarkung

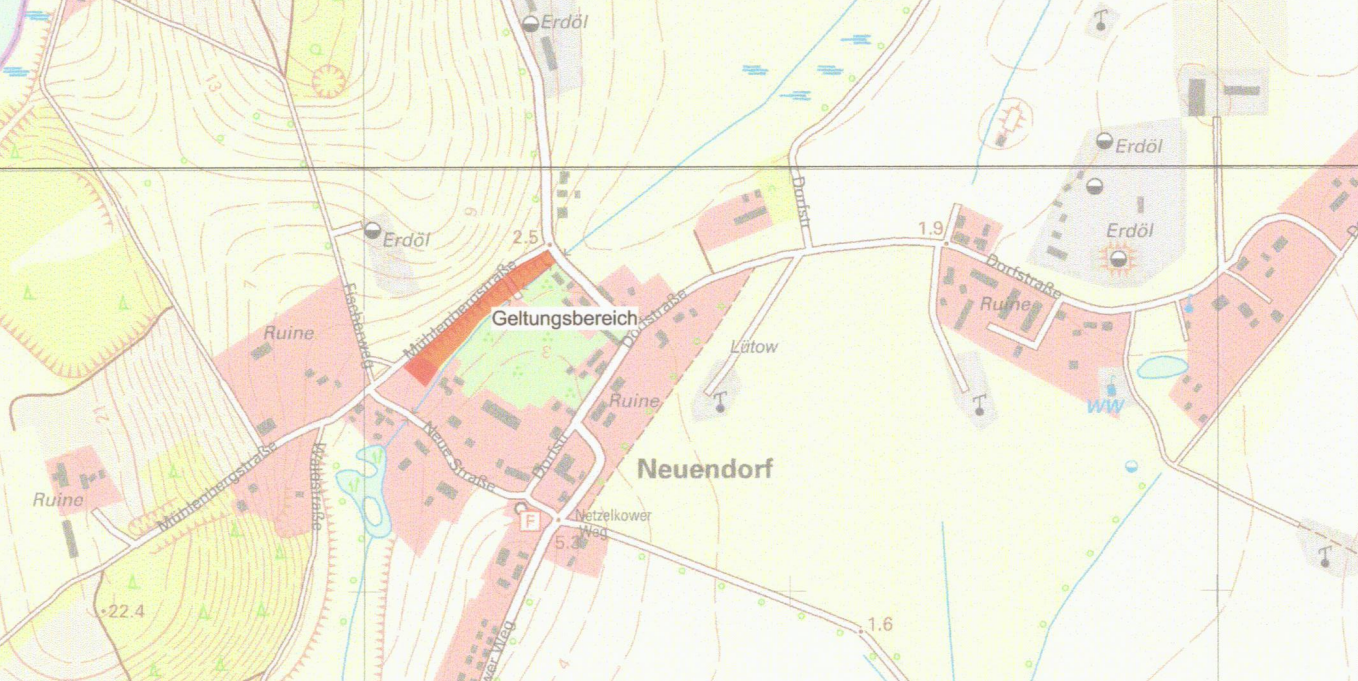
— | Flurstücknummer

— | Höhe Wasserspiegel (Bestand, Höhenbezug: HN)

— | Höhe Oberkante Verkehrsfläche (Bestand, Höhenbezug: HN)

— | Höhe Oberkante Gelände (geplant, Höhenbezug: HN)

Übersichtskarte, unmaßstäblich



GEMEINDE LÜTOW
Landkreis Vorpommern-Greifswald

AUFTRAGGEBER
Gemeinde Lütow
Netzwerker Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

AUFTRAGNEHMER
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
STADT- LANDSCHAFTS- PLANUNG ARCHITECTUR
Tel. 03806 - 601603
Fax: 03806 - 601605

PLANINHALT
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf - Satzung

Datum	Zeichen
bearbeitet: 04/2024	Höherl/Ziegler
gezeichnet: 04/2024	Höherl
geprüft: 04/2024	M.M.J.
Helligkeitsprüfung: 02.04.2024	Ort. Datum
Maßstab: 1:500	FS 100
Datum: 02.04.2024	