

PRÄAMBEL

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung vom ..... gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert wurde, die Aufstellung folgender Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... die Aufstellung nach § 13a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom am ..... erfolgt.

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

Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" 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 ..... ortsüblich im Amtsboten des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht. Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" mit Begründung lag während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Table with 2 columns: Day (Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag) and Time (8:00 Uhr bis 12:00 Uhr and 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr).

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. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Amtsboten des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

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 zum Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow und der dazugehörigen Begründung beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.

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

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

Beschneidung durch das Kataster und Vermessungsamt Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Anklam, den ..... Kreisvermessungsdirektor ..... Siegel

Satzungsbeschluss Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow vom ..... gebilligt.

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

Ausfertigung Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" der Gemeinde Lütow mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet. Der Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

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

Inkrafttreten Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind im 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 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 (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 ..... Der Bürgermeister ..... Siegel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.
1.1.1 Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
1.1.3 Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
1.2 Im Geltungsbereich werden 3 Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt
1.2.1 Zulässig sind:
- Ferienhäuser mit einer oder mehreren Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung und -anlagen, 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 Kleintierhaltung, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Grün- und Freiflächen
1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
1.3.3 Nicht zulässig sind:
- Dauerwohnungen

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 ein Wert von 0,4 festgelegt.
2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
WA, SO FeWo 1, 2 I-II 1
SO FeWo 3 1
2.3 Die maximale Traufhöhe wird wie folgt festgesetzt:
WA, SO FeWo 3 4,5 m über OK Gelände
SO FeWo 1, 2 5,5 m über OK Gelände
2.4 Die maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:
WA, SO FeWo 3 9,0 m über OK Gelände
SO FeWo 1, 2 12,0 m über OK Gelände.

- 3. Bauweise, Baugrenzen
3.1 Die Bauweise wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1-3 als offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

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

- 5. Grünordnerische Festsetzungen
5.1 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.
5.2 Die Mindestabstände zu vorhandenen Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
5.3 Die Pflanzung und der dauerhafte Erhalt einer Ortsbild prägenden Allee mit 22 Bäumen 1. Ordnung (Sommerlinde, Tilia platyphyllos) wird festgesetzt.

- 6. 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.

- 7. Ver- und Entsorgung
Der Anschluss der Flächen an die Ver- und Entsorgung wird durch den Eigentümer der Flurstücke im Geltungsbereich (ausgenommen Flurstück 92, Eigentümer Gemeinde Lütow) gewährleistet. Anschlusspunkte für die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und die Telekabelversorgung befinden sich in angrenzenden Flurstücken, die ebenfalls im Besitz des Eigentümers der im Geltungsbereich befindlichen Flurstücke sind. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgungsleitungen. 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. Der Lageplan der Bestandsleitungen ist als Anlage 4 der Begründung beigefügt.

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 Zufallsfunde gegenüber der zuständigen Denkmalfachbehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, anzeigepflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.

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

Nr. 3 Festpunkte Falls sich im Geltungsbereiches 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 das dies unmittelbar der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde mitzuteilen. Das Versetzen von geodätischen Festpunkten ist untersagt.

Nr. 4 Immissionsschutz Zur Vermeidung schädlicher Umweltauswirkungen 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.

Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße", Gemeinde Lütow, Ortsteil Neuendorf

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 die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)

In der zum Zeitpunkt der Satzung geltenden Fassung



Zeichenerklärung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet
SO FeWo Sondergebiet 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)

- Offene Bauweise
zulässige Dachformen (Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Mansarddach)
Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche

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
Anpflanzung von Bäumen

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

- Wasserfläche

Nr. 8 sonstige Planzeichen

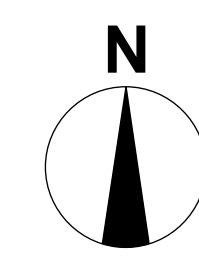
- Geltungsbereichslinie
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

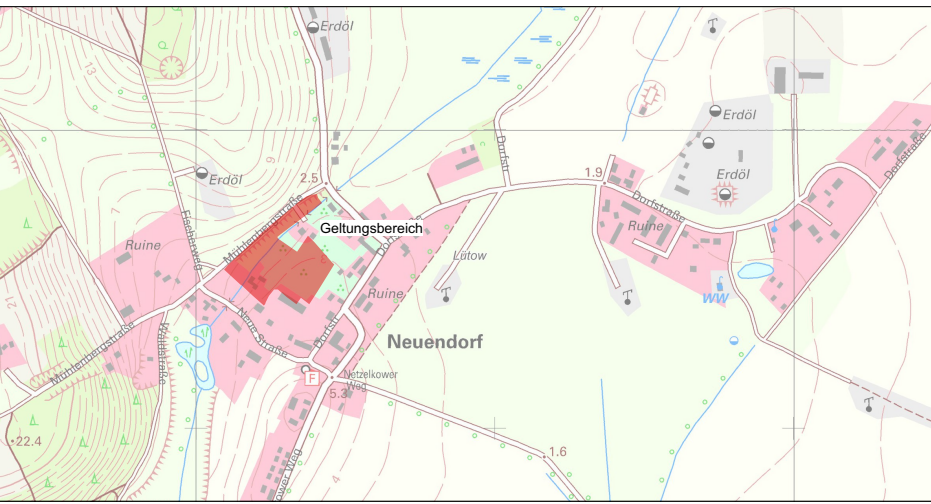
- Bestandsgebäude
Flurstücksgrenze mit/ohne Abmarkung
Flurstücksnummer
Höhe Wasserspiegel
Höhe Oberkante Verkehrsfläche
Höhe Oberkante Gelände

STANDORTANGABEN ZU FLURSTÜCKEN

Table with 2 columns: Land, Landkreis, Gemeinde, Ortsteil, Gemarkung, Flur and Mecklenburg-Vorpommern, Vorpommern-Greifswald, Lütow, Neuendorf, Neuendorf W, 12.



Übersichtskarte, unmaßstäblich



Gemeinde Lütow

Bebauungsplan Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße"

Gemeinde Lütow
Netzelkower Weg 1
17440 Lütow OT Neuendorf

PLANUNG

ZIEGLER
LANDSCHAFTSARCHITECTUR

Claus - Christoph Ziegler
Freier Landschaftsarchitekt
Knickhagen 16a
37308 Heilbad Heiligenstadt
Tel. 03606 - 601603
Fax 03606 - 601605
info@la-ziegler.de

PLANINHALT
Bebauungsplan
Planstand Entwurf

Lütow, den 03.11.2016
Dr. Datum, Unterschrift Bürgermeister

Table with 2 columns: Datum, Zeichen and 2 rows: bearbeitet, gezeichnet.

geprüft:

Heilbad Heiligenstadt, den 03.11.2016
Dr. Datum, Unterschrift

Maßstab: 1: 500
Datum: November 2016