

**PRÄMBEL**  
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 (LBAO 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 ..... 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 ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblot des Amtes Am Peenestrom am ..... erfolgt.

Lütow, den ..... Der Bürgermeister Siegel

**Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige öffentliche Auslegung**  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow beschlossen, die dazugehörige Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Amtsblot des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht.  
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf 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 18:00 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

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 ..... im Amtsblot des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lütow, den ..... Der Bürgermeister Siegel

#### Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... 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.

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen, die dazugehörige Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich im Amtsblot des Amtes am Peenestrom bekannt gemacht.  
Den betroffenen Bürgern wurde durch die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom ..... bis zum ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf 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 18:00 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

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 ..... im Amtsblot 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 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.

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

#### Beschneigung des katastermäßigen Bestandes

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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den ..... Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

#### Satzungsbeschluss

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Lütow vom ..... gebilligt.

Lütow, den ..... Der Bürgermeister Siegel

#### Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf der Gemeinde Lütow mit dem Willen der Gemeinde sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bezeugt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt.

Lütow, den ..... Der Bürgermeister Siegel

#### Inkrafttreten

Die Genehmigung der Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind im Amtsblot 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 Amtsblot des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln bei der Aufstellung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 24f BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen 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

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)
  - Im Geltungsbereich werden 2 Sondergebiete Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt.
    - 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 Kleintierhaltung, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Grün- und Freiflächen
      - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
    - Ausnahmsweise zulässig sind:
      - Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)
  - Nicht zulässig sind:
    - Dauerwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
  - Als Grundflächenzahl (GRZ) wird in dem Allgemeinen Wohngebiet und in den Sondergebieten 1 und 3 ein Wert von 0,4 festgelegt.
  - Die Zahl der der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt:
    - SO FeWo 1 I-II
    - SO FeWo 3 I
- 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
- 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

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

- 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)

- 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.
- Die Mindestabstände zu vortretenden Kabeltrassen (ober- und unterirdisch) sind bei den Gehölzpflanzungen zu beachten.
- Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 13.2 - Erhalt 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 Einzäunungen errichtet werden.

##### Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Auf den in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nr. 15.3 festgesetzten Flächen ist die Einrichtung eines Parkplatzes für den ruhenden PKW-Verkehr zulässig. Ausnahmsweise ist auch die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen zulässig. Die Stellplätze sind als Schotterterrassenfläche herzustellen. Die Bewegungs- und Erschließungsflächen von barrierefreien Stellplätzen können ausnahmsweise auch als Pflasterflächen hergestellt sein. Das Pflaster muss versickerungsfähig sein ("Okopflaster").

##### 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 abflusslosen Sammelgruben zulässig. Die Errichtung von vollbiologischen 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 Entsorgungnetz des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Insel Usedom. Die abflusslosen Sammelgruben müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, die Bt Zulassung und ausreichend groß bemessen sein. Nach Aufhebung der Abwassererleitbeschränkungen in die Kläranlage Zinnowitz besteht für den Geltungsbereich eine Anschluss- und Benutzungspflicht der öffentlichen leitunggebundenen Abwasseranlage.

#### 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 ZofSchG M-V Zuständig für die zuständigen Denkmalpflegebehörde, hier dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzeigespflichtig sind. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich das rote Bodendenkmal "Fundplatz Nr. 3 Neuendorf/Gnitz - Turmhügel". Eingriffe innerhalb eines Radius von 100m um das Bodendenkmal (Pufferzone) unterliegen der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

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  
Falls 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  
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.

Nr. 5 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 innerhalb des Geltungsbereiches 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/Archivfunktionen, 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 Telekabelversorgung 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 Abwasserentsorgung über eine abflusslose Sammelgrube zu regeln. Für abflusslose Sammelgruben ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald eine wasserrechtliche Bescheinigung einzuholen. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob dieses Anschlüsse in ihrer Dimensionierung und Leistung für das Gebiet ausreichend sind oder ob neue Grundstücksanschlüsse zusätzlich herzustellen sind. Die Löscharbeitsversorgung erfolgt über den Saugbrunnen, welcher sich auf dem Flurstück 102/2 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, Einzelstelle des geforderten Grundwassers sowie ein Lageplan sind anzugeben bzw. vorzulegen.

# 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

### 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 (LBAO 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



SO FeWo 3	
GRZ	I
0,4	
o	SD, WD, KWD, MD
TH 4,5m über OK Gelände	FI 9,0m über OK Gelände

SO FeWo 1	
GRZ	I-II
0	
o	SD, WD, KWD, MD
TH 5,5m über OK Gelände	FI 12,0m über OK Gelände

100m Pufferzone zum (roten) Bodendenkmal

#### 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 ..... 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)

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)

A1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Maßnahmennummer gem. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Erhalt von Bäumen  
Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

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

Wasserfläche

##### Nr. 8 sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11

Flächen für Nebenanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

##### Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

Bestandsgebäude

Flurstücksgrenze mit/ohne Abmarkung

Flurstücksnummer

• 0,10 Höhe Wasserspiegel (Bestand, Höhenbezug: HN)

• 2,00 Höhe Oberkante Verkehrsfläche (Bestand, Höhenbezug: HN)

• 3,00 Höhe Oberkante Gelände (geplant, Höhenbezug: HN)

97/4

Flurstücksnummer

• 0,10 Höhe Wasserspiegel (Bestand, Höhenbezug: HN)

• 2,00 Höhe Oberkante Verkehrsfläche (Bestand, Höhenbezug: HN)

• 3,00 Höhe Oberkante Gelände (geplant, Höhenbezug: HN)



#### Übersichtskarte, unmaßstäblich



GEMEINDE LÜTOW	
Landkreis Vorpommern-Greifswald	
<b>AUFTRAGGEBER</b>	
Gemeinde Lütow Netzleoweg Weg 1 17440 Lütow OT Neuendorf	
Lütow, den ..... Ort, Datum, Unterschrift Bürgermeister	
<b>AUFTRAGNEHMER</b>	
CLAUS - CHRISTOPH ZIEGLER Freier Landschaftsarchitekt	
ZIEGLER Knickhagen 16a 37308 Heilbad Heiligenstadt PLANNING ARCHITECTUR Tel. 03606 - 601603 Fax. 03606 - 601605	
Lütow, den 27.02.2023 Ort, Datum, Unterschrift	
<b>PLANINHALT</b>	
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Erweiterung der Gutsanlage Neuendorf an der Mühlenbergstraße" im OT Neuendorf - Vorentwurf	
Maßstab 1:500	Datum 27.02.2023