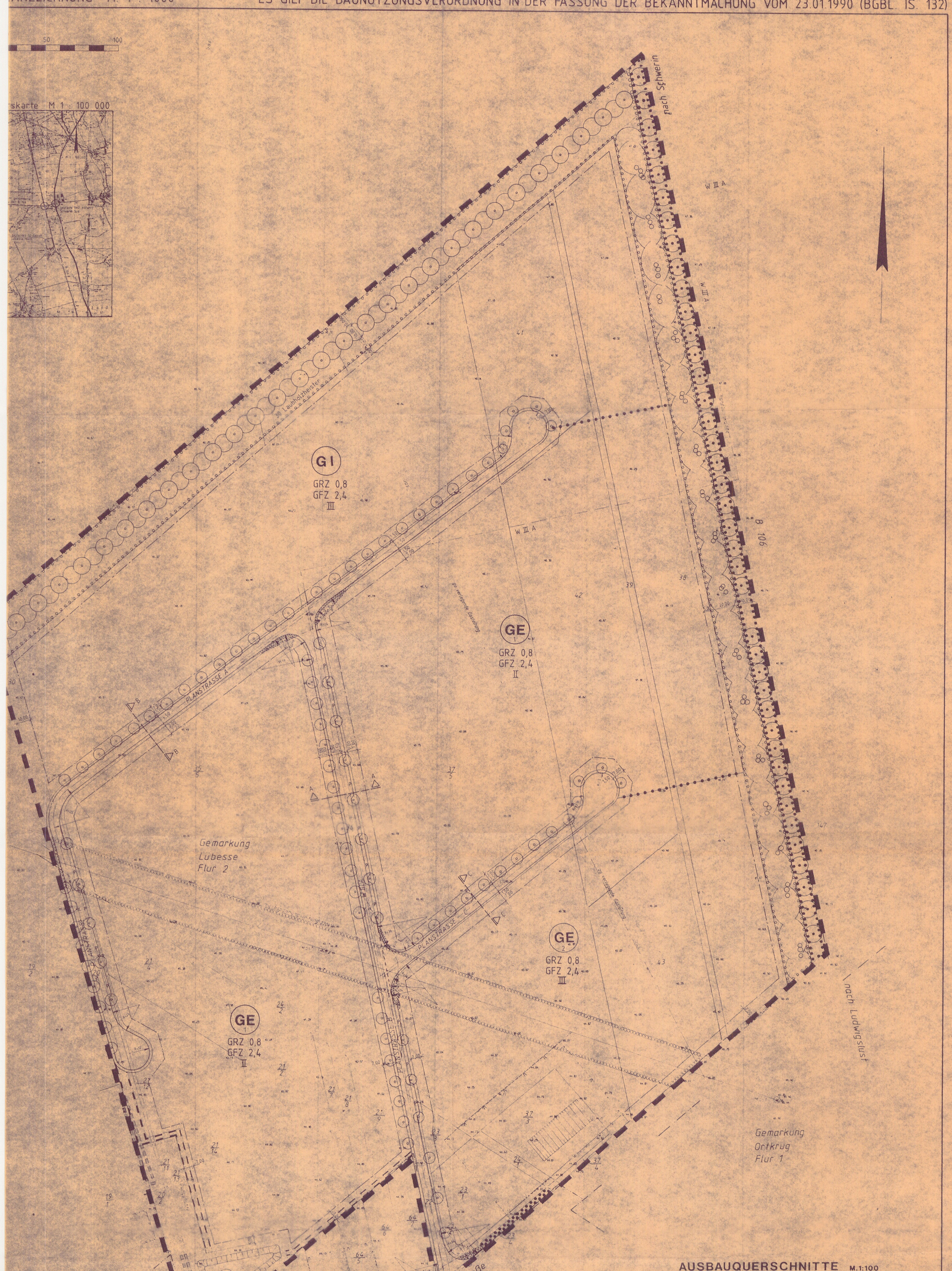
# ZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1

## WESTLICH DER BUNDESSTRASSE B 106, NÖRDLICH DER KREISSTRASSE LÜBESSE-UELITZ

# VERBEGEBIET LÜBESSE NORD — 1. ÄNDERUNG

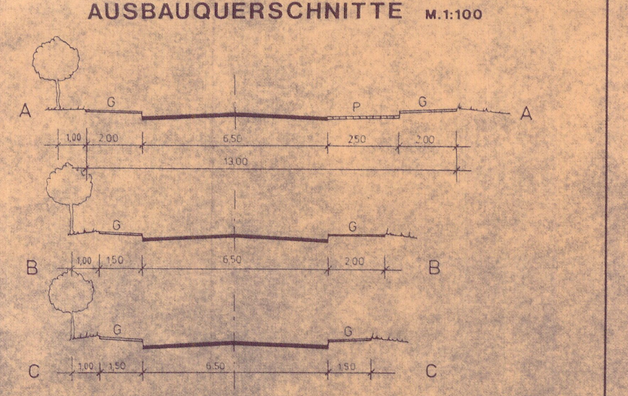
ANZEICHNUNG M 1 : 1000 — ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. IS. 132)







## AUSBAUQUERSCHNITTE M:1:100




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.12.93. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat durch Aushang vom 07.01.94 bis Bekanntmachungstafel vom 21.01.94 bis zum 07.02.94 nach Aushang an der Bekanntmachungstafel in Lübesse erfolgt.

Lübesse, den 23.12.93

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Lübesse, den 23.12.93

Bürgermeister

3. Die Trägerin/Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.12.93 beteiligt worden.

Lübesse, den 7.12.93

Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.12.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübesse, den 20.1.94

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lübesse, den 17.12.93

Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C) und dem Grünordnungsplan (Teil C) sowie den nach der Abwägung der vorgebrachten Anregungen überarbeiteten Planunterlagen, hat mit der Begründung und den nach der Abwägung der vorgebrachten Anregungen überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.1.94 bis 24.2.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.12.93 ortsüblich bekanntgemacht.

Lübesse, den 26.1.94

Bürgermeister

7. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 ist nach der öffentlichen Auslegung teilweise geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Lübesse, den

Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.3.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübesse, den 25.3.94

Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 17.3.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.3.94 gebilligt und mit dem Grünordnungsplan Teil C)

Lübesse, den 15.4.94

Bürgermeister

10. Der Katasterstand bezüglich der katastermäßigen Darstellung, insbesondere Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzen und der Nutzung, sowie die Richtigkeit der Parzellen- und Gebäudenachweise für Flurkarte 1, Flur 2 und Flur 3 der Gemarkung Lübesse kann nicht gerügt werden.

Schwerin, den 5.10.93

Leiter des Katasteramtes

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und den Grünordnungsplan (Teil C), wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 29.3.94 unter Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lübesse, den 3.6.1994

Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie dem Grünordnungsplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

Lübesse, den 3.6.1994

Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, wo der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über deren Inhalt Auskunft zu verlangen ist, wurde am 23.7.1994 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung des § 215 Abs. 2 BauGB (Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie von Fehlern bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials) und auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 5 und 6, 44 Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.7.1994 in Kraft getreten.

Lübesse, den 23.8.94

Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 Abs. 4 BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- (V) SCHUTZBEREICH — § 1 BauNVO
- (H) GEWERBEFREIHEIT — § 1 BauNVO
- (Ü) WOHNFREIHEIT — § 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9(1) BauGB
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL — § 16(2) BauNVO
- GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL — § 16 (2) BauNVO
- III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE — § 16 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- BAUGRENZE — § 23 BauNVO
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE — § 1 Abs. 3 Nr. 11 BauGB
- TÖNENDE PFLANZUNGEN
- FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN UND DIE NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN LÄRM — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN UND SONSTIGEN BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN — § 9 (1) 25 BauGB — BauNVO
- ANPFLANZUNGSGEBOT VON BÄUMEN — § 9(1)25 BauGB — BauNVO
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 4
- GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETES — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- SCHLÄGE
- WOHNHÄUSER, GEBÄUDE
- HOHE FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
- KANTE DES ANTALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
- ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- ABSTANDSBEMASSUNG
- VORH. ENTSORGUNG
- VORH. HOCHSPANNUNGSMAST
- VORH. GASLEITUNG
- VORH. GELÄNDEHÖHEN
- STRASSENACHSE

## TEXT

[illegible] Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung [illegible] (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert [illegible] Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), sowie nach § 83 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch [illegible] vom [illegible] (GVOBl. M-V S. [illegible]) wird nach Beschluß der Gemeindevertretung vom [illegible] folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet Lübesse-Nord, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

### TEIL C: GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie standortgerechten Gehölzen der Stieleichen-Birkenwälder zu bepflanzen (Arten siehe Pkt. D).

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten.
Art und Umfang der Bepflanzung gem. Pkt. 1 - 2 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die landschaftsgerechten Maßnahmen gem. Pkt. 1 - 3 sind nach Fertigstellung der Erschließung (Pkt. 1.2) und nach Fertigstellung der Baulichkeiten (Pkt. 3) durch einen Fachbetrieb anzulegen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Notwendigkeiten entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

4. Erschließung / Versorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B, C sowie einen Fahrbahnbreite von 6,50 m.
Die Straße B ist an die Kreisstraße Lübesse - Rastow anzubinden.

Im Bereich der vor der Bebauung durchzuführenden Harten Sichtdreiecke sind in den Radiusbögen, gartenseitige Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch zum [illegible] zur Fahrbahnkante (§ 1 Abs. 7 in BauGB).

Überhänge mit sonstige sind der gesamte Straßenraum, in einer Höhe bis zu 4,50 m zulässig.

Die Stellplätze und Lagerflächen sind so anzulegen, daß Regenwasserversickern oder Pflanzen mit großem Pflanzenbau auf durchlässigem Untergrund [illegible] Versickerung.
Für die Fahrzeuge- und Radwegbrücken [illegible].

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in die Erdschichten ist auf jeweiligen Grund dezentral zu versickern.

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß an die Verbandssysteme des Zweckverbandes „Schweriner Umland" sicherzustellen.
Für Löschgas auf freie öffentliche Flächen und Löschwasser ist gewährleistet.

5. Grünbereich

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünanlagen sind außerhalb von Sichtdreiecken als Immissionsschutzpflanzungen dicht mit heimischen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die Pflanzung von Bäumen ist in Baumgruppen aus Gruppen von 3 Bäumen [illegible] Grün (z. B. zwischen den Parkflächen) anzuordnen. 1,00 m zur privaten Grünen in den angrenzenden Anlagen zu halten.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil C) zum Einführungsstand zum Baugesetzbuch vom Oktober 1990.

Der Traum des Grünordnungsplanes wird bestanden der Begründung zum Bebauungsplan.

1.1 Pflanzgebot
Nördliche Hecke
Dreireihige Hecke 10 m Breit mit Bedarfs je 10 m linearen Salzmonatsgruppen 3 der Hecke mindestens 50 Laubbäume/Sträucher, 200 - 250 cm Höhe, B - Reihe 2,4 verpflanzt
Südliche Hecke 10 m breit, 50 Laubbäume/Sträucher 200 - 250 cm Höhe, B - Laubbäume/Sträucher RSM 2 mit 1 % Kniemassen, 20 gem. Staudengemenge (Arten siehe Textteil). Rasenfläche 1 x jährlich im Spätsommer

1.2 Salzmonatsgruppen 20 m Breit
100 Laubbäume/Sträucher, 200 - 250 cm Höhe in 10 m Laubbäume, gemäß Laubbäume/Sträucher RSM 3 mit 1 % Kniemassen, 20 gem. Staudengemenge (Arten siehe Textteil). Rasenfläche 1 x jährlich im Spätsommer

1.3 Schutzhecke vorhanden
Farbgemischten Ausschlagsgesellschaft durch Erhaltungs- und Abzäunung mit passiver Naturschutzbehörde durchführen.

1.4 Eichenhecke
Bestandsmaßnahmen sichern
(§ 9 (1) BauGB und § 2 (1) 8 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern.) Bei Baumbestand Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) gem. DIN 18 920 Stand 1990 sichern
1.5 Hecke vorhanden
Erhalt der Hecke sichern
(§ 9 (1) 10 BauGB) und Ausschlagsschnitt durch Fachbereich in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.

1.6 Ersatzmaßnahmen
1.6.1 Baumreihe zwischen Ortsweg und dem Bach (Flurstück 71, 30 Quercus robur, Stieleiche 16 - 18 cm St. m. B., Abstand 15 m. Tiefbau. Mit Abschluß der Erschließungs- 1 jährige Fertigstellungsfrist.
1.6.2 Kopfweiden im Kreuzen Mühlenbach
200 Salix alba, Silberweide - Stockholzer
Anzeigeort am Erschließung des Gewerbestandortes
Stockarbeiten in Engabeleitung der Gemeinde

2. Verkehrsgrün
2.1 Planstraße B
50 Laubbäume m. B., 18-20 cm Stammumfang.
Pflanzgruben 100 cm Betontiefe. 80 cm Tiefe

2.2 Planstraße C
15 Laubbäume m. B., 18 - 20 cm Stammumfang.
Pflanzgruben 100 cm Betontiefe. 80 cm Tiefe

2.3 Planstraße A
42 Laubbäume m. B., 18 - 20 cm Stammumfang.
Pflanzgruben 100 cm Betontiefe. 80 cm Tiefe

3. Privates Grün
Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseits der Grenzen jeweils je mind. 3 m breite Pflanzstreifen anzuhalten und mit einer Gehölzstrauchpflanzung aus mind. 3 Arten der Pkt. D naturnahen Arten zu bepflanzen, Pflanzdichte 1,5 m, in 2 Laubbäume m. B., 20-25 cm Stammumfang.
Pflanzgruben 150 cm Betontiefe, 100 cm Tiefe.

3.2 Öffentliche Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
je 4 Stellplätzen ist 1 Laubbaum m. B., 18 - 20 cm StU, Pflanzgruben 100 cm Betontiefe, 80 cm Tiefe zu pflanzen

Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

3.3 Die am Rändern der Erschließung neu auszupflanzenden Grundflächen sind, von den künftigen Erwerbern zum Grundzeitpunkt dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Gebäude sind mit einer Abweichung von ca. 3 m zu planen für und Arbeit der natürlichen Wärmeschutz-Bauschwelle zu verwenden.

2. Baumarten

| | |
|---|---|
| Betula verrucosa | Rosa rubiginosa |
| Fagus sylvatica | Rosa canina |
| Quercus robur | Rhamnus frangula |
| Sorbus aucuparia | Viburnum opulus |

Dünn sind möglich:

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Populus tremula |
| Tilia cordata | |

3. Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Corylus avellana |
| Crataegus monogyna | Lonicera periclymenum |
| Rhamnus frangula | Salix aurita |

Dünn sind möglich:

| | |
|---|---|
| Lonicera xylosteum | Ribes rubrum |
| Prunus spinosa | Sambucus nigra |
| Sorbus aucuparia | Viburnum lantana |

Feldahorn
Sandbirke
Faulbaum
Ohrweide

Hartriegel
Haselstrauch
Pfaffenhütchen
Gem. Geißblatt
Stachelbeere
Traubenholunder
Schneeball

Geißblatt
Schlehe
Traubenholunder
Schneeball