SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

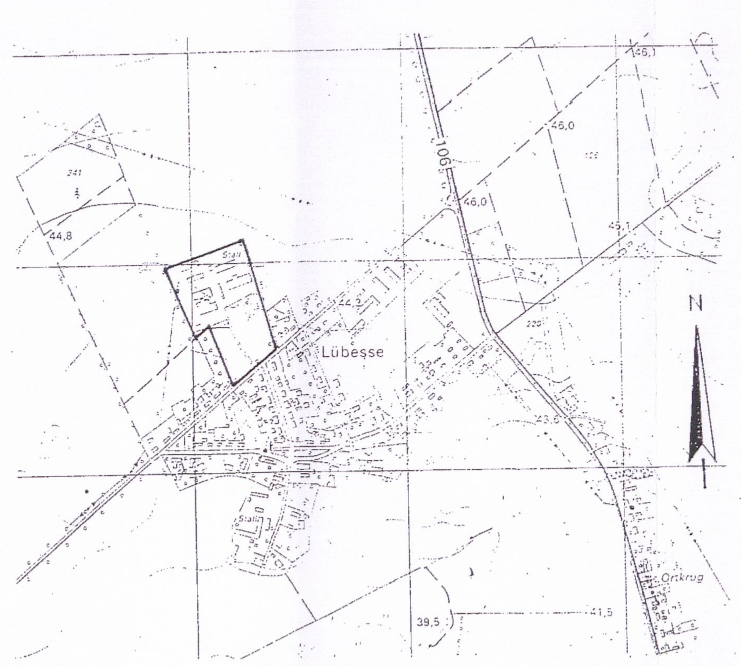
" GEMEINDEZENTRUM LÜBESSE " 1. Änderung

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Maßstab: ca. 1 : 1000

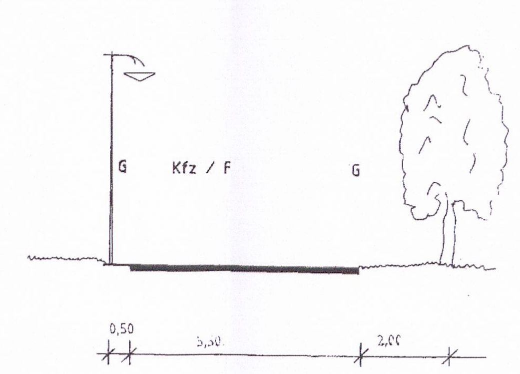
ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10 000



REGELQUERSCHNITT

Maßstab 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
(black-and-white dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
(black-and-white dashed line)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
o	offene Bauweise	
	Baugrenzen	§23 BauNVO
	Baugestaltung verbindliche Dachform	
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
20- 50°	Dachneigung	
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1,Nr.11 BauGB
V	verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs.1,Nr.11 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1,Nr.11 BauGB
	sonstige Planzeichen	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1,Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1,Nr.25 BauGB
§ 20	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1,Nr.25b BauGB § 20 Abs. 1, Nr. 4 NatSchAG M-V
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr.15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr.15 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 5 Abs. 2,Nr.2 BauGB
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 5 Abs. 2, Nr.2 BauGB
F	Feuerwehr	§ 5 Abs. 2, Nr.2 BauGB
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 5 Abs. 2, Nr.2 BauGB
	Sportplatz	§ 5 Abs. 2, Nr.2 BauGB
SO	SO - Sondergebiet (Gesundheit)	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
	Flächen für Aufschüttungen	§ 5 Abs. 2, Nr.8 BauGB
	oberirdische Leitungen	§ 5 Abs. 2, Nr.4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, §16 Abs.5
	Abgrenzung Lärmpegelbereiche	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
	Flurgrenzen	
z.B. 61	katasteramtliche Flurstücksnummer	
	Bemaßung	
	geplante Nutzungsbereiche	
A	Fest- und Parkplatz	
B	Sportanlagen	
C	Sport- und Liegewiese	
D	Fläche für Vereinshaus / Feuerwehr	

DIN 4109, Tab. 8 (Auszug)

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ähnl. erf. R'w,res des Außenbauteiles in dB	Büroräume u. ähnl.
II	55 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Das Plangebiet dient der sportlichen und gemeinschaftlichen Nutzung sowie im Bereich der 1. Änderung der Schaffung eines Sondergebietes "Gesundheit". Zulässig sind Sportanlagen, Feuerwehr und Festplatz. Das SO-Gebiet soll als medizinisches Zentrum der Unterbringung von Arztpraxen, medizinischen Dienstleistern und medizinischen Versorgern dienen. Im gesamten Plangebiet sind Wohnen und Einzelhandelseinrichtungen nicht zulässig. Im SO-Gebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine eingeschossige (ein Vollgeschoss i. S. der LBauO MV § 2 Abs. 6) offene Bauweise festgesetzt.

1.1 Lärmschutzmaßnahmen (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. (4) BauNVO)
- Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind die Lärmpegelbereiche LPB II bis IV zu berücksichtigen. Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen sind die Lärmpegelbereiche LPB II und III zu berücksichtigen.
- Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen, die Forderungen an die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - sh. Zeichenerklärung). Die Korrekturwerte nach Tab. 9 und 10 der DIN 4109 sind zu beachten.
- Die erforderliche Resultierende Luftschalldämmung (R'w,res) gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d. h. auch für Dachflächen.
- Von dem dargestellten Lärmpegelbereich kann im Sonderfall abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Innenschallpegel nachgewiesen werden kann.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Oberflächen der Erdgeschoßfußböden sind für die Baugrundstücke mit max. 0,50 m über Oberkante des anliegenden Gehweges festgesetzt.

3. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind unter Beachtung § 15 BauNVO zulässig.

4. Für den Verlauf von Leitungen auf nichtöffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu gewährleisten.

5. Die Wasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß an die Verbundsysteme des Zweckverbandes "Schweriner Umland" herzustellen.

6. Für Heizzwecke sind umweltfreundliche Energieträger (z. B. Erdgas, leichtes Heizöl, Elektroenergie) zu verwenden.

7. Niederschlagswasser ist grundsätzlich dezentral zu versickern.

8. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
8.1 Die Außenfassaden der zu errichtenden Gebäude sind in Ziegelmauerwerk auszuführen.
8.2 Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Gebäude entsprechend Pkt. 8.1 zu gestalten.
8.3 Der Bau von Carports ist in Holzbauweise zulässig.
8.4 Die Dachflächen der Gebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdächer ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
8.5 Als Material für Terassenbegrenzungen und -trennwände ist das bei Ausführung von Verblendmauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

9. Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserfassung Ortkrug. Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete - W 101, 1. Teil, Schutzgebiete für Grundwasser - zu beachten.

10. Es sind archäologische Funde möglich. Es ist das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.1993 zu beachten (GVBl. Meckl.-Vorp. Nr. 23/93, S. 975 ff.).

11. Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune aus Metallelementen nicht zulässig.

TEIL C : GRÜNORDNUNGSPLAN

Festgesetzte Maßnahmen

- Nach § 9 (1) BauGB sind die festgesetzten Flächen des B-Planes mit standortgerechten Gehölzen der Eichen-Birkenwälder zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.
- Art und Umfang der Begrünung sind für den Geltungsbereich entsprechend der Schemata und Grünordnungsplan, Zchng. Nr. 2, auszuführen.
- Die angepflanzten Bäume sind für die Dauer von drei Jahren zu pflegen.

Sicherungsmaßnahmen

Oberboden
Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den entsprechenden Flächen abzuschieben und zu sichern.
Die Erdmieten dürfen dabei folgende Abmessungen nicht überschreiten:
Höhe 1,50 m
Breite 3,00 m

Relief
Die Topographie des Geländes ist mit Ausnahme des an der westlichen Bepflanzung zu errichtenden Erdwalles zu erhalten. Der vorhandene Rodelberg erhält Bestandschutz.

Gehölzbestand
Die im Geltungsbereich dargestellten Einzelbäume und Hecken-/ Knickbepflanzungen sind zu erhalten.

Bepflanzungen

Verkehrsgrün
Anpflanzung von 4 Stck. Sandbirken (bitula pendula), in einem Abstand zur Fahrbahn von 2,00 m mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Pflanzabstand 20 m

Nördliche Randbepflanzung (Teil des Ausgleiches für den Eingriff in den B-Plan Nr. 4)
Anpflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens, locker bepflanzt mit Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataeus monogyna), Hundsrose (Rosa canina) entsprechend Pflanzschema I.

Gehölzstreifen zwischen den Nutzungsgrenzen sowie Ergänzung der östlichen Randbepflanzung
Anpflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens, bepflanzt mit Stieleiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataeus monogyna), Kornelkirsche (Cornus mas) und Hundsrose (Rosa canina) entsprechend Pflanzschema II.

Zentrale Gehölzgruppen
Bepflanzungen der Flächen im wilden Verband mit Bäumen und Heistern
20 % Stieleichen (Quercus robur)
20 % Sandbirken (Betula pendula)
60 % Buschweiden (Salix caprea, Salix pupurea, Salix viminalis)

Südwestliche Randbepflanzung
Neuanpflanzung eines Gehölzstreifens in Verlängerung des vorhandenen Bewuchses sowie Ergänzungspflanzungen in Anlehnung an das Pflanzschema III.

Sukzessionswall an der nordwestlichen Randbepflanzung
Aufschüttung eines ca. 15,00 m breiten Walles mit einer Höhe unter 3,00 m aus nährstoffarmen Substrat, der der Sukzession überlassen wird (Entstehung von Trocken- und Magerrasen)

Außerhalb des Plangeltungsbereiches
Im Bereich der jetzigen Dungplatte der Stallanlage soll nach Beseitigung der Betonfläche eine gehölzbetonte Sukzessionsfläche entwickelt werden.
Die nördlich und südlich vorhandenen Gehölzflächen sind mit einer Gehölzreihe aus Eichenheistern (Quercus robur) zu verbinden.
Die freiwerdenden Flächen sind der Sukzession überlassen.

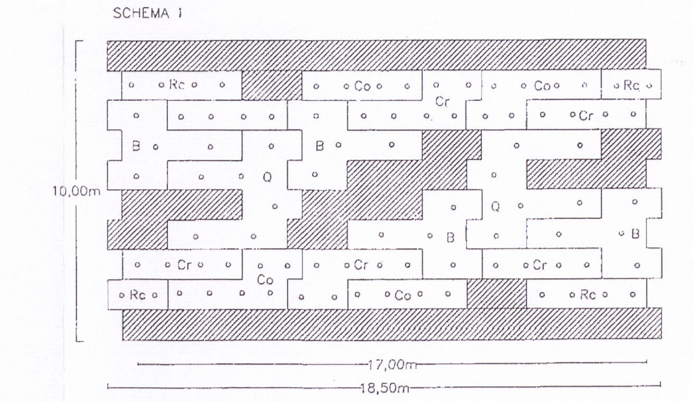
Rasenflächen
Alle gehölzfreien und nicht funktionalgebundenen Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen.
Für die Sportflächen ist die Anssat von strapazierfähigem Sportrasen vorzusehen.

AUFBAU DES GEHÖLZSTREIFENS

Bei der Planzung ist nach Schema I vorzugehen

Symbol	Bäume 1. und 2. Ordnung	Stck./ Schema	Anzahl d. Schemata	Summe	Symbol	Sträucher (Gehölze 1. Ordnung)	Stck./ Schema	Anzahl d. Schemata	Summe
	Bäume 1. Gr.				Co	CORYLUS avellana (Haselnuß)	20	10	200
Q	QUERCUS robur (Stieleiche)	12	10	120	Cr	CRATAGEUS monogyna (Weißdorn)	28	10	280
					Rc	ROSA canina (Hundsrose)	12	10	120
B	Betula pendula (Sandbirke)	16	10	160					
			Gesamt	280				Gesamt	600

SCHEMA I

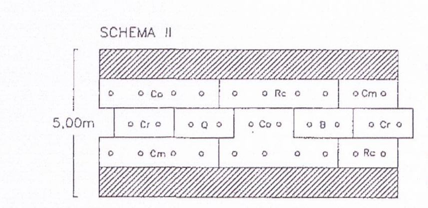


AUFBAU DER HECKEN

Bei der Planzung ist nach Schema II vorzugehen

Symbol	Bäume 1. und 2. Ordnung	Anteil in %	Stck./ Schema	Anzahl d. Schemata	Summe	Symbol	Sträucher (Gehölze 1. Ordnung)	Anteil in %	Stck./ Schema	Anzahl d. Schemata	Summe
	Bäume 1. Gr.					Co	CORYLUS avellana (Haselnuß)	30	10	21	210
Q	QUERCUS robur (Stieleiche)	50	2	21	42	Cr	CRATAGEUS monogyna (Weißdorn)	15	4	21	84
						Cm	CORNUS mas (Kornelkirsche)	23	6	21	126
B	Betula pendula (Sandbirke)	50	2	21	42	Rc	ROSA canina (Hundsrose)	23	6	21	126
				Gesamt	84					Gesamt	546

SCHEMA II

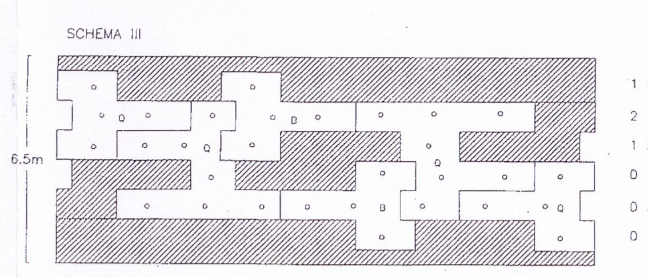


SCHLIESSUNG VON GEHÖLZREIHEN

Bei der Pflanzung wird die Anwendung von Schema 3 empfohlen

Symbol	Bäume 1. und 2. Ordnung	Stck./ Schema	Anzahl d. Schemata	Summe
	Bäume 1. Gr. QUERCUS robur		ca.	
Q	QUERCUS robur (Stieleiche)	22	6	132
B	Betula pendula (Sandbirke)	8	6	48
			Gesamt	180

SCHEMA III



HINWEIS

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.1998, S.12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S.383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können, um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes Nr. 5 "Gemeindezentrum Lübesse", 1.Änderung, durch die Gemeindevertretung am 05.12.2017. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 Abs. 3 BauGB.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der 1. Änderung ist durch Aushang vom 08.12.2017 .... bis 10.01.2018 erfolgt.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.02.2018 ...den Entwurf des B-Plan Nr. 5, 1. Änderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

4. Der Entwurf des B-Plan Nr. 5, 1. Änderung in der Fassung vom Februar 2018 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.03.2018 ...... bis zum 06.04.2018 ...... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und auf die Angabe welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind verzichtet.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist in der Zeit vom 01.03.2018 bis zum 06.04.2018 von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können ortsüblich durch Aushang vom 20.02.2018 bis zum 10.04.2018 bekannt gemacht worden.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

5. Die Gemeinde Lübesse hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2018 beteiligt.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden am 17.04.2018 ......geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 26.04.2018 ...... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : / abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Katasteramt Ludwigslust 26.04.2018 Siegel .... i.A. Leiter des Kataster- u. Vermessungsamtes
Ludwigslust

8. Der B-Plan Nr. 5 "Gemeindezentrum Lübesse", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.04.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.
Gemeinde Lübesse 15.05.2018 Siegel .... Bürgermeister

9. Die Satzung des B-Planes Nr. 5, 1. Änderung wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 30.08.2018 ... genehmigt.
Gemeinde Lübesse 11.09.2018 Siegel .... Bürgermeister

10. Die Satzung des B-Planes Nr. 5, 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Lübesse 11.09.2018 Siegel .... Bürgermeister

11. Die Stelle bei der die Genehmigung der Satzung des B-Plan Nr. 5 , 1. Änderung sowie die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind entsprechend der Hauptsatzung in der Bekanntmachung in der Zeit vom 11.09.2018 ...... bis 08.10.2018 ...... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Gefälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung wird auf Grundlage des § 5 der Kommunalverfassung (KV MV) erlassen.
Die Satzung ist am 08.10.2018 ...... in Kraft getreten.
Gemeinde Lübesse 12.10.2018 Siegel .... Bürgermeister

PRÄAMBEL

Der B-Plan Nr. 5 "Gemeindezentrum Lübesse", 1. Änderung wurde auf Grund

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), neu gefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), neu gefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gestzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

sowie der sonstigen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung relevanten, gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien aufgestellt und gemäß der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 17.04.2018 ...erlassen.

BEBAUUNGSPLAN NR: 5
"GEMEINDEZENTRUM LÜBESSE"
1. Änderung

Planungsstand: Satzungsbeschluss vom 17.04.2018