

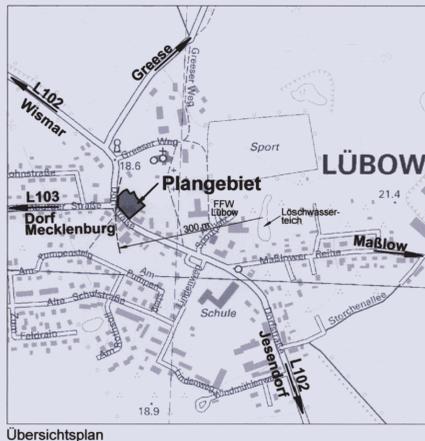
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW

über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen in Lübow"

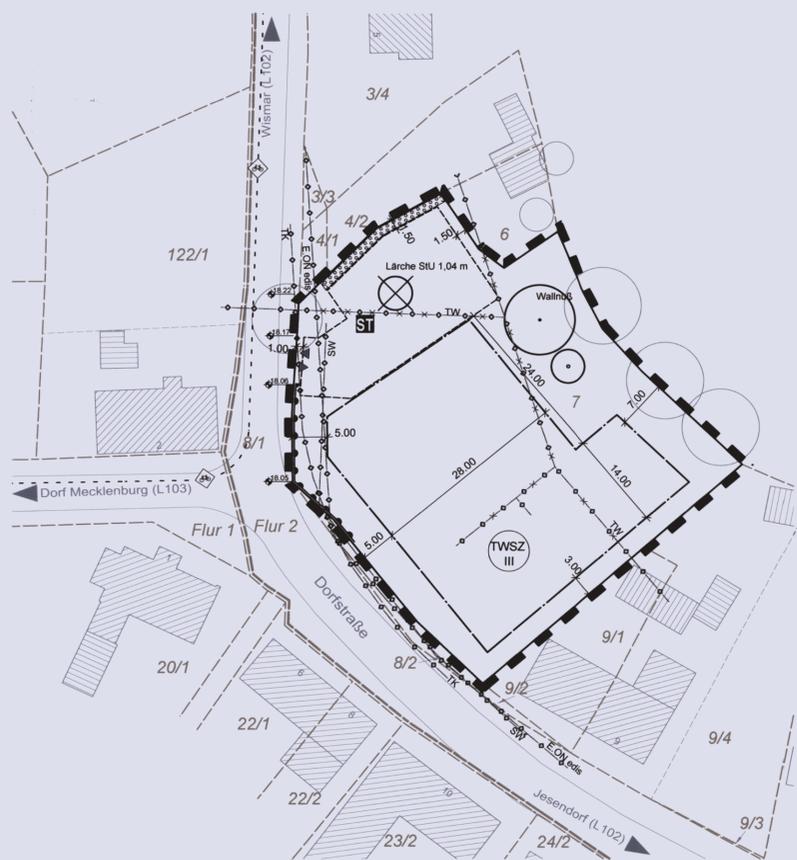
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde : Lübow
Gemarkung : Lübow
Flur : 2



Übersichtsplan



Nutzungsschablone		altengerechte Wohnanlage	II
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	0,40	
Grundflächenzahl			
Bauweise	Dachform Dachneigungen Traufhöhe Firsthöhe	O △	SD, PD 10° - 30° DNG FH = 8,50 m
	DNG TH FH		

Plangrundlage:
Luftbild und ALK Karten aus dem GIS

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	
	Altengerechte Wohnanlage	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,40	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	
SD, PD	Satteldach (auch versetzt), Pultdach (auch zusammengesetzt bzw. versetzt)	
DNG	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
▽▲	Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
—	unterirdische Leitungen, hier: TK - Telekom-Leitung hier: SW - Schmutzwasserleitung hier: E.ON edis - Informationsleitungen, Lage unbekannt E.ON edis - Niederspannungskabel	
—	unterirdische Leitungen, umverlegen hier: Trinkwasserleitung	
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
○	Erhalten von geschützten Bäumen	
⊗	Roden von geschützten Bäumen	
○	Anpflanzen von Bäumen	
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: einreihige Heckpflanzung, Breite 1,5 m Pflanzarten: z.B. Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundrose, Schlehe, Weißdorn, Kreuzdorn	
□	Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
ST	PKW-Stellplatzanlage	
	Sonstige Planzeichen:	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
□	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	Flurgrenze	
---	Flurstücksgrenzen	
7	Nummer des Flurstückes	
+	Maßlinie mit Maßangabe	
○	Trinkwasserschutzzone III	
—	Regional und überregional bedeutsamer Radwanderweg	
△	Höhe OF Straße, Bezugssystem HN	

TEXTLICHE HINWEISE

Artenschutz
Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. der Vorgaben des § 42 BNatSchG wird für die Phase der Bauausführung auf Folgendes hingewiesen:
- Vor Beginn der Beräumung der Baufelder sind die vorhandenen Gebäude durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen.
- Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tierarten gefunden werden, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 BNatSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Güstrow, zu stellen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1	Im Plangebiet ist die Errichtung von altengerechten Wohneinheiten und dazu gehörigen Einrichtungen wie z.B. Sozialstation, Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen und Mehrzweckraum sowie einer Stellplatzanlage zulässig.
2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante, definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenniveaus.
3.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1	Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschrieben.
3.2	Gemäß § 23 (5) BauNVO ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht und der Straßengrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.
II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
4.	Anpflanzen von Bäumen Als Ersatz für den nutzungsbedingten Verlust von einem geschützten Baum (Lärche) ist im Plangebiet 1 Laubbaum zu pflanzen (ungefähre Lage sh. Plan). Artenpflanzung: einheimischer Laubbaum, wie z.B. Ahorn oder Birke Stammumfang: 16/18 cm Qualität: 3 x verpflanzte Ballenware Gewährleistungsfrist: 3 Jahre

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

§1	GELTUNGSBEREICH Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen in Lübow".
§2	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
1.	Dächer Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Dachdeckung ist in den Farben rot, rotbraun, braun, grau oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdächer auszubilden.
2.	Außenwände zulässiges Material: - Sichtmauerwerk - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten - für Wintergarten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig. nicht zulässig sind: - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.) - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
3.	Nebenanlagen Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläden zu umschließen.
4.	Zufahrten, Stellplätze, Zugänge Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
5.	Einfriedungen Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.
6.	Sicht- und Windschutzwände Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
7.	Ordnungswidrigkeit Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

TEXTLICHE HINWEISE

Allianzproblematik
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abstraher Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)
angetroffen, hat der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NW-M zu melden. Der Grundstücksbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Trinkwasserschutzzone

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedenshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) und dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluss des Kreistages (Beschluss Nr. 631/81) vom November 1981 sind zu beachten.

Satzung der Gemeinde Lübow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen in Lübow" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Preamble:

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 07.06.2011... folgende Satzung der Gemeinde Lübow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen in Lübow" für das Gebiet Gemarkung Lübow, Flur 2, Flurstück 7 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.02.2011... Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 25.02.2011... beteiligt worden. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
3.	Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2011... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
4.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind am 25.02.2011... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
5.	Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 04.03.2011... bis zum 04.04.2011... während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Baumt., nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, - dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, - dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und - dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, am 23.02.2011... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
6.	Der katastermäßige Bestand am 09.07.2011... wird als richtig dargestellt beschrieben. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nicht erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 09.07.2011 Öffentl. best. Verm. Amt Der Katasteramtsleiter
7.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der öffentlichen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 07.06.2011... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
8.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 07.06.2011... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.2011... gebilligt. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
9.	Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wurde hiermit am 16.6.11... ausgefertigt. Lübow, den 16.6.11 Der Bürgermeister
10.	Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.02.2011... durch Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung (§ 25 Abs. 4 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Ablauf des Erscheinungstages der Veröffentlichung im "Mackelbörger Wegweiser" am 23.02.2011... rechtskräftig geworden. Lübow, den 01.7.11 Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 "Altengerechtes Wohnen in Lübow"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB