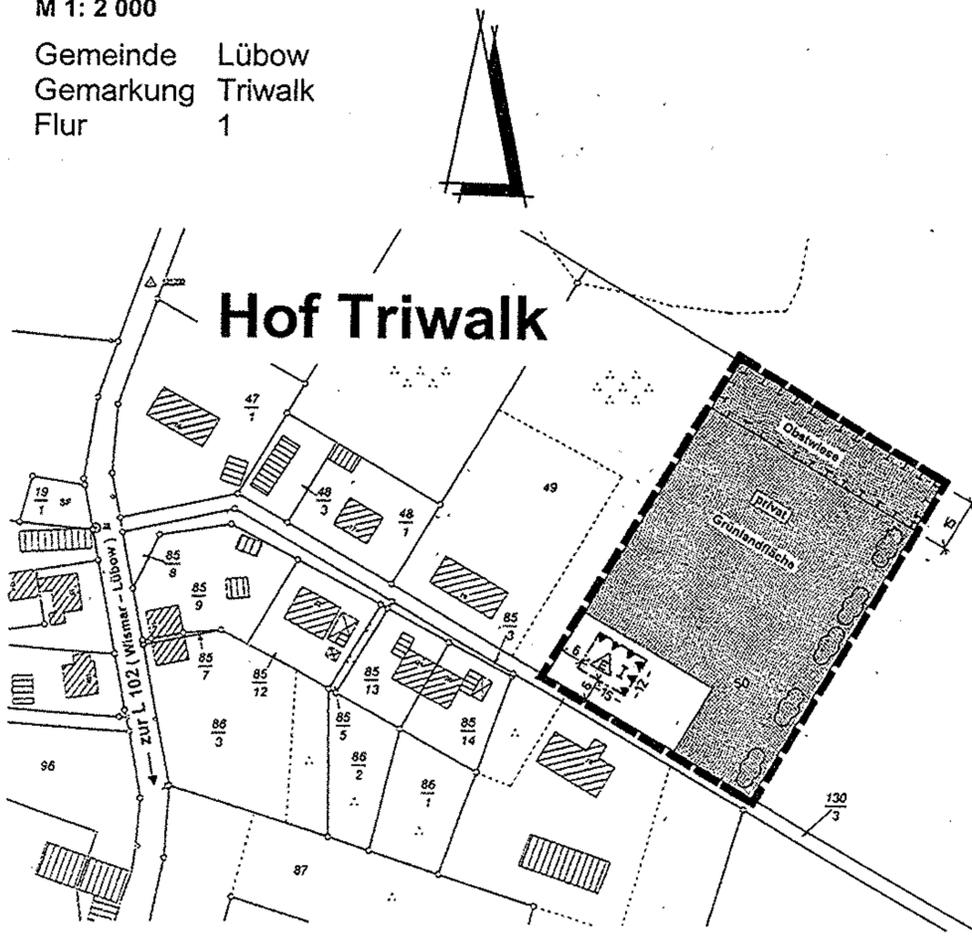


# ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DEN OT HOF TRIWALK DER GEMEINDE LÜBOW

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

M 1: 2 000

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Triwalk  
Flur 1



## Hof Triwalk

### Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- ein Vollgeschoss zulässig
- priv. Grünlandfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Obstwiese
- vorh. Flurstücksgrenze
- Nr. des Flurstückes
- vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen
- Gebäudefronten mit Orientierungsüberschreitung (Lärmpegelbereich III)
- Gehölzanzpflanzung

- § 1**  
Räumlicher Geltungsbereich
- (1) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Hof Triwalk nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigelegten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
  - (2) Die beigelegte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

- § 2**  
Zulässigkeit von Vorhaben
- (1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 (1) und (2) BauGB.

- § 3**  
Planungsrechtliche Festsetzungen
- (1) Die maßgebliche Grundstücksfläche darf bis zu 20 % überbaut werden.
  - (2) Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).
  - (3) Entlang der mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 erfüllt werden. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

**§ 4**  
Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen entspr. § 86 LBauO M-V

**a) Dächer**

- Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° – 50°
- Dacheindeckungen mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit

**b) Außenwände**

- Sichtmauerwerk
- verputzte Bauten
- Fachwerk

**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 Bußgeld geahndet werden.

**§ 5**  
Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1) Nr. 20 und 25 und (6) BauGB gemäß § 1 a (3) BauGB

Die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit dem § 1 a (3) BauGB dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung innerhalb der Ergänzungssatzung hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Gemäß § 9(1a) BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen dem Grundstück der Ergänzungssatzung, auf dem Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet und im Sinne des § 1 a (3) BauGB wie folgt festgesetzt:

Als Ausgleich für die Eingriffe ist auf der privaten Grundstücksfläche, ausgewiesen und gekennzeichnet in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, durch den Grundstücksbesitzer eine Obstwiese zu entwickeln. ( Siehe auch Planzeichnung)  
Die Fläche ist mit Obsthochstämmen in alten Obstsorten zu bepflanzen, so dass eine Bestandsdichte von 150 m<sup>2</sup> pro Baum erreicht wird. Die Fläche ist in natürlicher Sukzession als naturnahe Wiese zu entwickeln, eine Ansaat der Wiese mit einer naturnahen Wiesenmischung ist zulässig.

**Obstbäume:** Obsthochstämmen, 12-14 cm Stammumfang,  
**Arten:** In alten Obstsorten: Pflaume, Birne, Apfel, Süßkirsche  
**Gesamt Flächengröße:** 15 x 66 m = 990 m<sup>2</sup>  
**Pflegeregime:** 1x jährliche Mahd ab Mitte September. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

Auf der festgesetzten privaten Grünlandfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.  
An der südöstlichen Grundstücksgrenze sind als Abgrenzung zur freien Landschaft Gehölzgruppen in folgenden Arten anzupflanzen: Heckenkirsche, Holunder, Schlehe, Hartriegel.

**§ 6**  
Inkrafttreten

Die Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow tritt am Tag nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

**Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

\* 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 bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartiger Geruch,  
- anomale Färbung,  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Reste alter Ablagerungen ( Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen ( Abfallgesetz - AbfG ) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 ( BGBl. I S. 466 ) verpflichtet.

\* Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

\* Mit den Bauarbeiten sind auf den Grundstücken eventuell vorhandene Rohrleitungen und Drainleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

# Ergänzungssatzung für den OT Hof Triwalk der Gemeinde Lübow

**Präambel**

Aufgrund des § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16.12.2003 (GVBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.08.06 folgende Ergänzungssatzung für das Gebiet: Ortslage Hof Triwalk, Gemarkung Triwalk, Flur 1, Teilfläche des Flurstückes Nr.50, bestehend aus Karte mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.04.06. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 2 Die für Raumordnung und Landesplanung Stelle ist beteiligt worden. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 3 Die von der Planung Stelle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.05.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 4 Die Gemeindevertretung hat am 18.07.06 die Ergänzungssatzung mit Begründung beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 5 Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.06 bis zum 12.07.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.05.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 6 Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.08.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 7 Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Triwalk bestehend aus Textteil und Karte, wurde am 15.08.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde am 15.08.06 von der Gemeindevertretung genehmigt. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 8 Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit ausfertigt. Lübow, den 20.6.06 Der Bürgermeister
- 9 Der Beschluss über die Ergänzungssatzung für den OT Hof Triwalk der Gemeinde Lübow sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 23.6.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am 1.9.06 in Kraft getreten. Lübow, den 30.6.06 Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow  
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ergänzungssatzung für den OT Hof Triwalk gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB