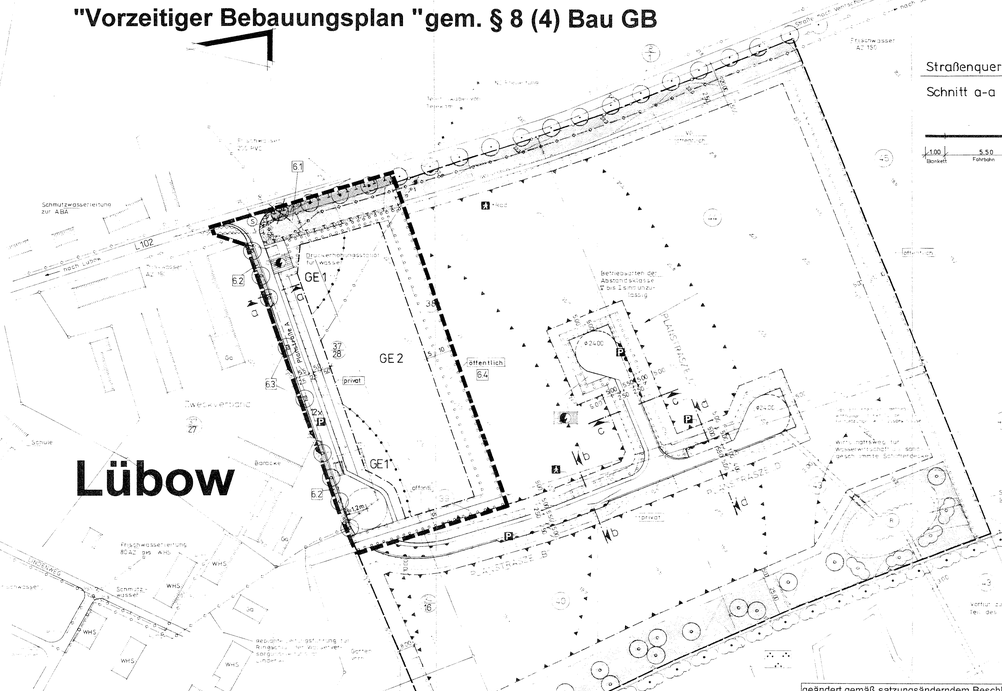
Teil A - Planzeichnung ,M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow
Flur 1

"Vorzeitiger Bebauungsplan "gem. § 8 (4) Bau GB



geändert gemäß satzungsänderndem Beschluß der Gemeinde - vertretung vom 12 11 1996
Beschluß - Nr. 136/21 - 11/96
Lübow, den 9.10.01
Der Bürgermeister

Die Änderungen auf der Planzeichnung und dem Text -Teil B sind gekennzeichnet und umrandet

Nutzungsschablone

Baugebiet	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe
GE 1 - 2	II
0,6	(1,5)
a	GH = 11,0

PFLANZENLISTE

GEHÖLZE FÜR DIE ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Sorbus aucuparia	Eberesche
PFLANZGRÖSSE	14-16 cm Stammumfang

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundrose
PFLANZGRÖSSE	60-100 cm

BÄUME FÜR STRASSEN UND PARKPLÄTZE

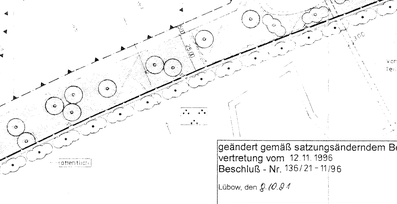
Betula pendula	Birke
Corylus columa	Baumhasel
Sorbus aucuparia	Eberesche
PFLANZGRÖSSE	14-16 cm StU

Satzung der Gemeinde Lübow

über den Bebauungsplan Nr. 2/92

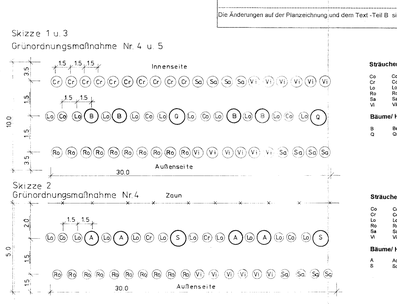
" Gewerbegebiet Lübow Süd "

Skizze 1 u. 3
Grünordnungsmaßnahme Nr. 4 u. 5

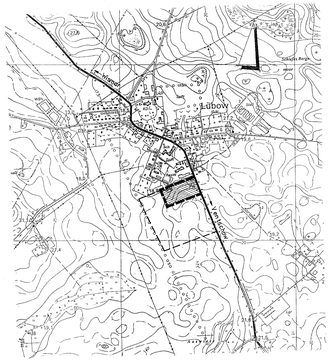


Sträucher	60 - 100 cm	St./50 m
Co	Corylus avellana	4
Cr	Cornus sanguinea	10
Lo	Lonicera xylosteum	10
Rg	Rosa canina	10
Sa	Sambucus nigra	8
Vl	Viburnum lantana	12
Bäume/ Heister	**150-200 cm**	**St./50 m**
B	Betula pendula	4
Q	Quercus robur	7

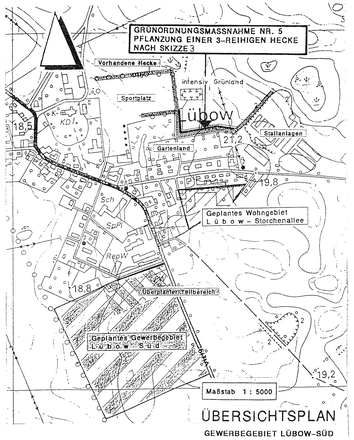
Skizze 2
Grünordnungsmaßnahme Nr. 4



Sträucher	60 - 100 cm	St./50 m
Co	Corylus avellana	2
Cr	Cornus sanguinea	10
Lo	Lonicera xylosteum	10
Rg	Rosa canina	10
Sa	Sambucus nigra	1
Vl	Viburnum lantana	5
Bäume/ Heister	**150-200 cm**	**St./50 m**
A	Acer campestre	4
S	Sorbus aucuparia	2



Übersichtsplan ,M 1 : 10000



ÜBERSICHTSPLAN
GEWERBEGEBIET LÜBOW-SÜD

Textliche Hinweise

a) Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVOBl. Vorpommern Nr.23 von 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 Eugang 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.

b) Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit nach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.)
Werden bei Bauarbeiten Ansichten für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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.

c) Im Gewerbegebiet sind für die Straßenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen einzusetzen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	BauGB §9(1)
GE 1 u.2	Gewerbegebiet	BauNVO §8
	Maß der baulichen Nutzung	BauGB §9(1)Nr.1 BauNVO §16
(1.5)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
06	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m	
	Bauweise, Baugrenzen	BauGB §9(1)Nr.2 BauNVO §22u.23
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	BauGB §9(1)Nr.11
	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentl. Parkfläche	
VG	Verkehrsgrün	
	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abbwasserbeseitigung	BauGB §9(1) Nr.12,14
	Grundstücksfläche	
	Elektrizität, hier: Trafo	
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	BauGB §9(1)Nr.13
	unterirdisch	
NS	Niederspannung	
	Grünflächen	BauGB §9(1)Nr.15
	Öffentliche Grünanlage	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	BauGB § 9(1)Nr.20
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Binden für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr.25
	Anpflanzen:	
	Bäume	
	Erhaltung:	
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr.25a
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	BauGB §9(7)
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	BauGB §9(10)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	BauNVO §1(4)Nr.2
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorh. Flurstücksgrenze	
39	Nummer des Flurstücks	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
S	Sichtfelder	
	entfallende Einfriedungen	
73	Höhenlinie mit Höhenangabe	
	zu entfernender Alleebaum	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	BauGB § 9(1)Nr.20.

Teil B - Textl. Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1. Gliederung der Baugebiete §1(4)BauNVO

1.1.1.Gewerbegebiet 1

In dem gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO als GE 1 (innerhalb des 100 m Abstandes) gegliederten Teil des Baugebietes sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses des Landes Nordrhein- Westfalen von 8.5.1990 nicht zulässig.

1.1.2.Gewerbegebiet 2

In dem gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO als GE 2 (innerhalb des 200 m Abstandes) gekennzeichneten Bereich sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses des Landes Nordrhein- Westfalen von 8.5.1990 nicht zulässig.

1.2. Sonstige Nutzungsbeschränkungen für GE 1 und GE 2

- Auf dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen errichtet werden, die lt. der 4.Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig sind.
- Die Immissionsrichtwerte bezüglich Außenlärm von tags <65 dB und nachts <50 dB sind infolge der Zulässigkeit von Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbebietes einzuhalten.
- Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar- Friedrichsthal. Die sich aus dem TVUW Siegelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschluß des Kreistages Wismar (Beschluß Nr. 6314/ 81, von November 1981 und der TGL 43850/01 und 02 ergebenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen.
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes(WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp., der DIN- Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzeinrichtungen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

1.3. Ausschluß von allgemein zulässigen Nutzungen §1 Abs.5 BauNVO

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Produktionsfläche ausnahmsweise zulässig. Als untergeordnete Produktionsfläche gelten max. 10% der Produktionsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m².
- Tankstellen (§8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind im Gewerbebetrieb ausgeschlossen.

1.4. Allgemeine Zulassung von Ausnahmen BauNVO §1(6)

Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber, die den Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Baumasse und Grundfläche muß untergeordnet sein.

1.5. Nebenanlagen § 14 (Abs. 1 und 2 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke des Baugebietes oder der Versorgung dienen, sind zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung § 9(1)Nr.1 BauGB**

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt die Fahrbahnoberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes. Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluß der Außenwand einschl. Attika bzw. geschlossener Brüstung, festgesetzt.
Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches)

2.1.1 Geländeregulierung innerhalb der Parzelle

Die natürliche Geländebeschaffenheit ist zu erhalten. Terrassierungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen.

3. **Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise BauNVO § 22(4) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

3.2. Für Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Planstraße A nur für eine Zufahrt je Grundstück in einer Breite von 5,00 m entlang der Planstraße A zulässig.

4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs.1Nr.20 BauGB**

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art und Werbeanlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm über der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

5. **Festsetzung zur Grundstückseinfriedung §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V**

Grundstückseinfriedungen sind parallel zur Straße zwischen Pflanzstreifen und der Baugrenze anzuordnen. Die Höhe darf 2,20 m. bezogen auf die Fahrbahnoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

6. **Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen** §9(1)Nr.25 und Nr.25 BauGB

6.1. Der Streifen zwischen der Straße nach Schimm und der Baugrenze wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Auf der Fläche sind Obsthochstämme in alten Sorten zu pflanzen, so daß sich zukünftig im Zusammenhang mit der Wiesenfläche eine Obststreuwiese entwickeln wird.
Pflanzdichte der Obsthochstämme: 100 Bäume/ ha
Pflegeanweisung: - kein Pestizid- und Düngemitteleinsatz
- kein regelmäßiger Holzschnitt
- Mähen der Wiese 2x im Jahr, der erste Schnitt nicht vor Ende Juni, das Mähgut ist abzuräumen

6.2. Der als Öffentliche Grünfläche ausgewiesene Streifen an der nördlichen Grundstücksseite parallel zur Erschließungsstraße ist mit landschaftsgerechten aus- bzw. Aufbau einer Baumreihe im Abstand von jeweils 12 m ein Baum zu pflanzen.
Gehölzarten und Pflanzgrößen vgl. Pflanzenliste

6.3. Zur Beschattung und zur Landschaftsbildverbesserung sind in den Parkstellflächen an der Erschließungsstraße zwei Pflanzflächen für Bäume vorzusehen.
Die Pflanzflächen haben eine Größe von mind. 3,0 x 3,0 m.
Gehölzarten vgl. Pflanzenliste

6.4. An der Süd-, West- und Ostseite des Baugebietes sind zur Biotopentwicklung und zur Landschaftsbildverbesserung abgestufte Hecken mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Ostseite 5 m breit
Süd- und Westseite 10 m breit
Gehölzarten und Pflanzgrößen sowie Pflanzabstände, vgl.Skizze 1 und 2

6.5. Alle Ausgleichsmaßnahme für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des B- Plangebietes eine 10 m breite abgestufte Hecke mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Die Hecke setzt sich aus einer 3- reihigen Pflanzung und beiderseits vorgelagerten Saumzonen von jeweils 3,5 m Breite zusammen.
Die Pflanzstrecke befindet sich am östlichen Ortsrand von Lübow im Anschluß an die vorhandene Hecke am Sportplatz. (Gemeinde Lübow, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 59/6 und 29/5, vgl. Übersichtsplan M 1:5000)
Lage der Heckenpflanzung vgl. Übersichtsplan M 1:5000
Gehölzarten und Pflanzgrößen sowie Pflanzabstände, vgl.Skizze 3

Satzung der Gemeinde Lübow

über den Bebauungsplan Nr. 2/92

" Gewerbegebiet Lübow Süd "

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Maßnahmenbeschleunigungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl.I S. 3486) [26.Auflage] (BGBl. I S.466) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994(GVB Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.2/92 "Gewerbegebiet Lübow Süd" für das Gebiet : Ortslage Lübow (südliche Ortserandlage), westlich der Landstraße nach Wentschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lübow vom 25.07.91.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.09.91 bis zum 21.10.91 erfolgt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluß ist am 25.04.95 auf Beschluß der Gemeindevertretung geändert worden.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §4(1) Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.2.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25.04.95 den Entwurf des Bebauungsplanes, Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text(Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 26.03.96 bis zum 25.04.96 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, in der Zeit vom 08.03.96 bis zum 25.04.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

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: 3864 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.05.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Auch die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.06.96 gebilligt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.10.98 Az.: 322 29b-512/13-58.063/2992 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.11.96 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.07.2001 Az.: 322 230-e bestätigt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am 9.10.01 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1und 2sowie Abs.4BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 9.10.01 in Kraft getreten.
Lübow, den 9.10.01 Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow

Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 2/92

" Gewerbegebiet Lübow Süd "