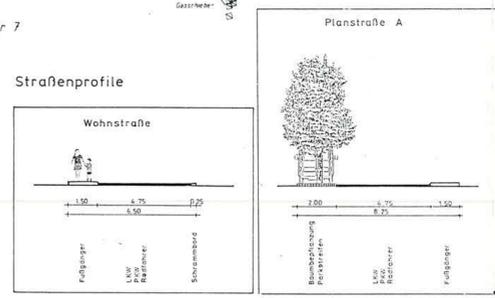
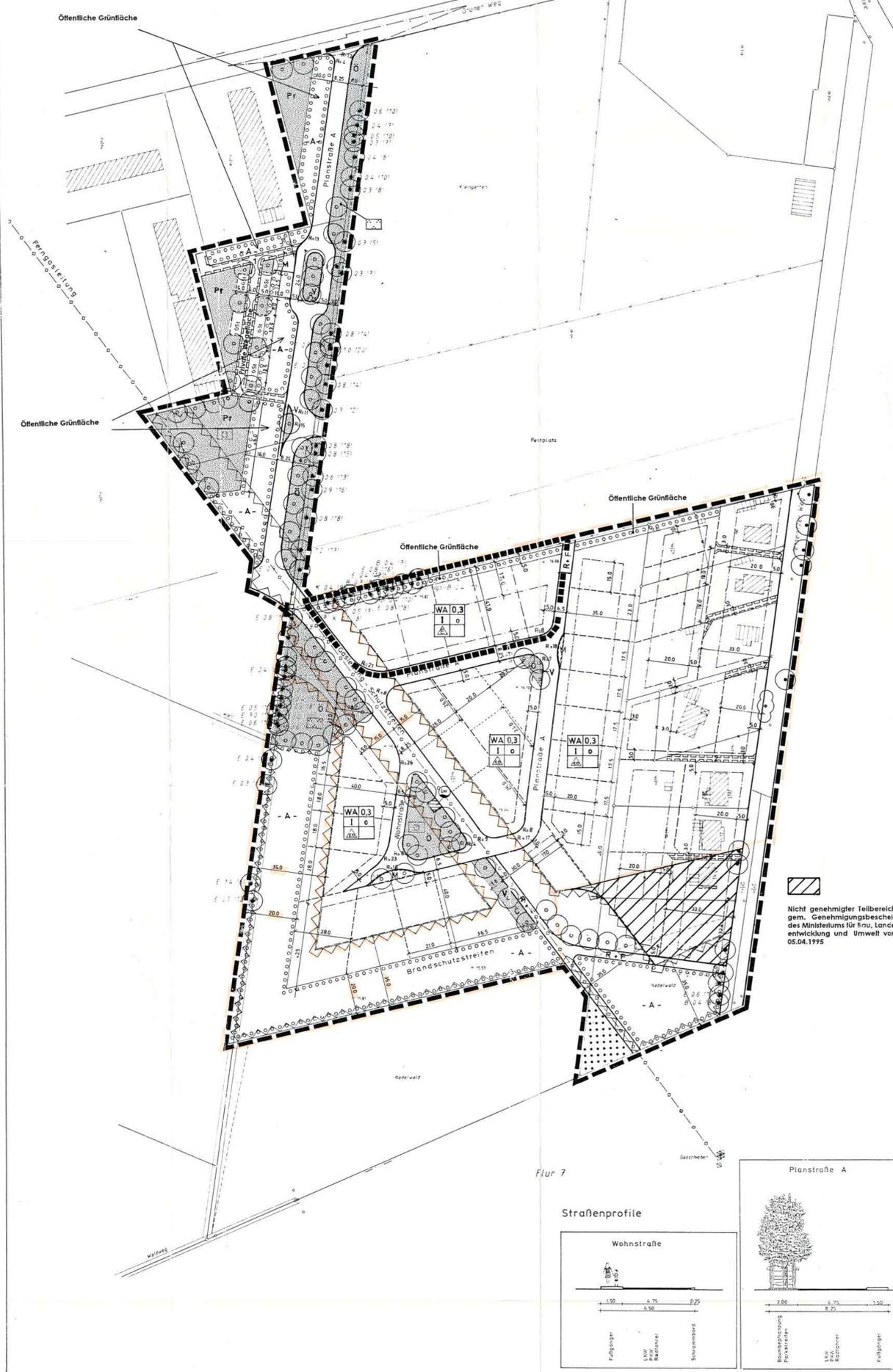


VERFAHRENSVERMERKE

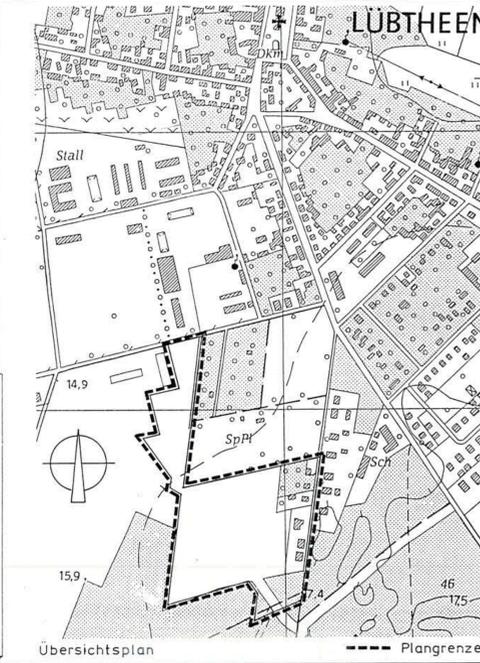
- Die vereinfachte Änderung wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Eibe Express“ am 15.06.2006 erfolgt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der vereinfachten Änderung erfolgte vom 26.06.2006 bis 28.07.2006 und wurde am 15.08.2006 im „Eibe Express“ bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Planzeichnung zur vereinfachten Änderung wurde durch die Stadtvertretung am 22.02.2007 beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.07, Az. 06.7.1.2.1.2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2007 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Beschluss wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.05.07, Az. 06.7.1.2.1.2, bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.05.07 im „Eibe Express“ bekannt gemacht. 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.05.07 in Kraft getreten.

Gemarkung Lübtheen Flur 6
 Maßstab: 1:1000
 gefertigt im März 1993
 Dipl.-Ing. E. Hejke/Dipl.-Ing. M. Strunk
 Öffentl. best. Vermessungsingenieure
 Osterpfortenweg 1, 2120 Lüneburg
 Tel. 04131/33048 u. 31526 Fax 04131/391184
 Legende:
 * 1:100 Geländepunkt mit Höhe 1991
 ① 1:100 Baum mit Durchmesser und Kronendichte in Meter
 B = Breite, E = Höhe, K = Krone



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Offene Bauweise
 - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 - Löschwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - unterirdisch
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünflächen
 - Öffentlich
 - Privat
 - Spielanlage
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Einzelbäume anzupflanzen
 - Einzelbäume zu erhalten
 - A - Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
 - Müllammelstelle
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1 zugunsten der Mehrfamilienhausbebauung westlich des Plangebietes auf Flurstück 2/6
 - 2 zugunsten der Baufächern in zweiter Reihe
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entfällt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
 - Sichtdreiecke
 - Bei den orangefarbenen gekennzeichneten Darstellungen handelt es sich um Änderungen des B-Plans bzw. um die Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung



SATZUNG DER STADT LÜBTHEEN LANDKREIS LUDWIGSLUST
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM WALDESRAND"
 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
 Stand: 22.02.2007

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der z. Zt. der Bekanntmachung gültigen Fassung vom 23.09.2004 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretungsverammlung vom 22.02.2007 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldesrand“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ vobestehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Lübtheen, den 23.05.2007
 stellv. Bürgermeister
 Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

Rechtsgrundlagen

- BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005
- BauNVO vom 23.01.1993, zuletzt geändert am 22.04.1993
- PlanzVO vom 18.12.1990
- LBauO M-V vom 18.04.2006 in der z.Zt. d. Bekanntmachung gültigen Fassung

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO

- Die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden von Wohngebäuden ist maximal 0,5 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, herzustellen.
- Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Ziegeln herzustellen oder zu verputzen. Holzverschalungen an den Giebeln im Dachgeschoßbereich sind zulässig.
- Gebäude sind mit Dächern mit Neigungen zwischen mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad zu versehen. Nebengebäude und Garagen unter 36 qm Grundfläche sind hiervon nicht betroffen.
- Die Ausbildung von Dachpauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Von Giebeln ist mit Dachpauben ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachpauben auf einer Dachseite darf das Maß der Traufhöhe des Dachgeschoßes nicht überschreiten.
- Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Farbton den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Brandschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Brandschutzflächen ist Bewuchs mit Nadelgehölzen, dicht stehender und leichtem Brennbarer Materialien nicht zulässig.
- Bauliche Nutzung** § 1 Abs. 6 BauNVO § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - Es sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Anlagen wie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außer in Vorgärten zulässig.
 - Der Waldbestand ist von der baulichen Anlage bis zur Baugrenze = Traufkante zu bemessen. Der Waldabstand wird auf 20 m festgesetzt.
- Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm bei 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 - Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 60 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens jedoch ein großkroniger Laubbau erforderlich.
 - Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Beschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb der Pflanzungsreihen zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
 - Der Brandschutzstreifen ist naturnah mit Laubgehölzen der Pflanzliste 2 zu entwickeln. Nr. 20 und für das Pflanzschema gilt. Die Bäume und Sträucher sind in Gruppen, die bis zu 10 Pflanzen umfassen können, anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen soll 15% betragen. Die Pflanzen der Pflanzliste 2 sind in etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Die Pflanzgruppen sind unregelmäßig anzuordnen. Zwischen den Pflanzgruppen sind Abstände von mind. 5,0 m einzuhalten.
 - Auf den nördlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldgehölzvegetation aufzubauen. Dabei sind 4% der Pflanzen als Sträucher und 15% als Bäume zu verwenden. Die Pflanzliste 1 ist verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Verkehr** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Im Bereich der Sichtfelder sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante zulässig.

Pflanzliste 1

Bäume	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Sandbirke
	Fagus sylvatica	Kobuche
	Fraxinus excelsior	Eiche
	Frusus avium	Vogelkirsche
	Quercus petraea	Stieleiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Quercus europaea	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
	Obstgehölze in Sorten	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Cornus alba	Heidekraut
Corulus avellana	Nussbaum
Crataegus monogyna	Weißdorn
Buonymus europaeus	Pflaumenblüten
Frusus spinosa	Schilke
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Rosenrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2

Bäume	Betula pendula	Sandbirke
	Populus tremula	Epe
	Quercus robur	Stieleiche

Sträucher

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Kimbeere