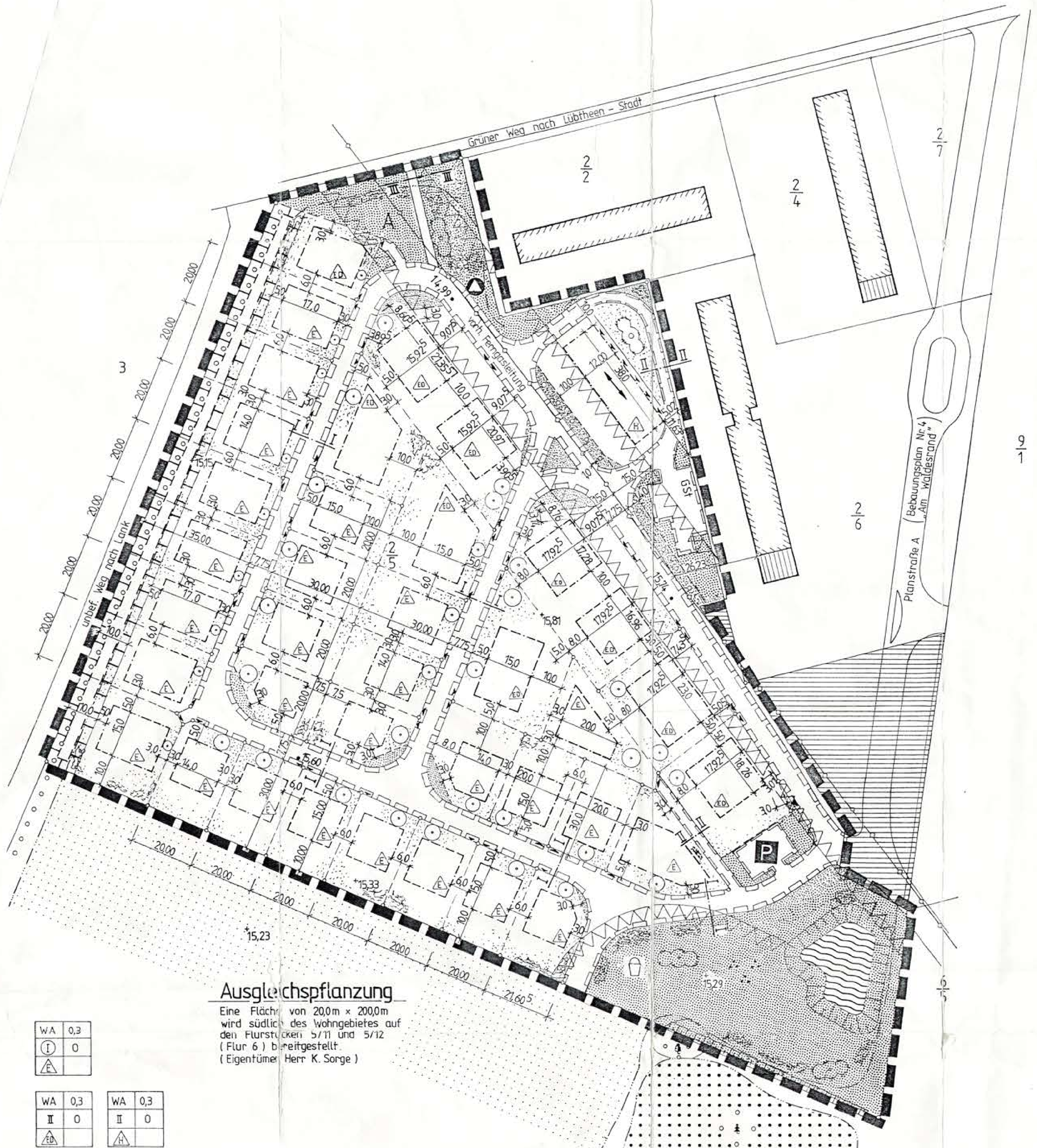
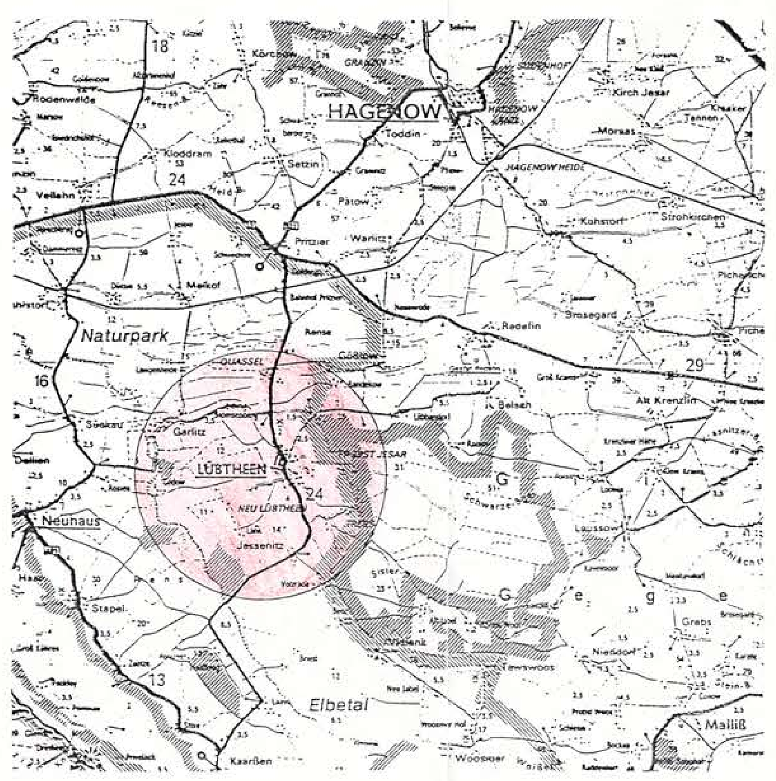
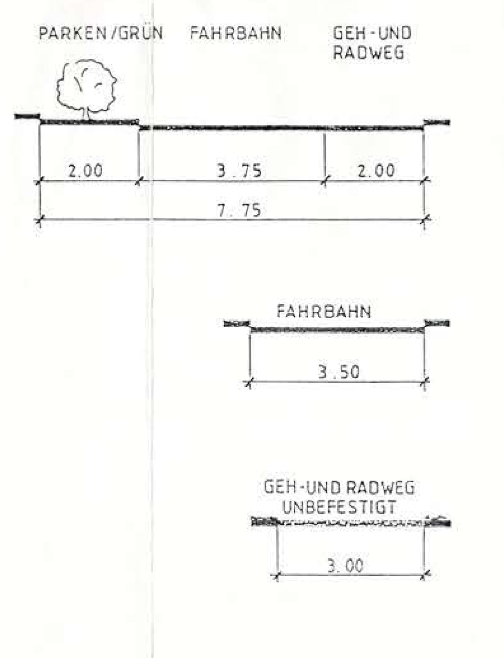
Satzung der Stadt Lübtheen
über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/94
für das Wohngebiet "Am Lanker Weg" Lübtheen



Regionalübersicht M.: 1cm ≙ 2 km





REGELPROFILE STRASSEN M.1:100

WOHNSTRASSE
SCHNITT I-I

ANLIEGER - STRASSE
SCHNITT II-II

GEHWEG - UNBEFESTIGT
SCHNITT III-III

Teil A Planzeichnung

0 5 10 20 50
M.: 1:1000

Zeichenerklärung Planz. V 90 vom 18.12.1990

Planzeichnen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)	
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des V- und E-Planes	§ 9 Abs. 7 Bau GB
WA	Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet	§ 4 Bau NVO § 9 Bau GB Abs. 1 Nr. 1+2
	Maß der baulichen Nutzung Grundstücksmindestbreite i.M. 20,0 m	§ 9 Bau GB
0,3	Grundflächenzahl GRZ	§ 16 Bau NVO
1,2	Geschoßflächenzahl	§§ 16 - 20 Bau NVO
	Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind einschl. zugehörender Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.	
(I)	Zahl der Vollgeschosse zwingend; jedoch Aufenthaltsräume im Dachgeschoß bis 2/3 der Erdgeschoßfläche möglich bei E und ED	§ 16 Bau NVO
II	Zahl der Vollgeschosse nicht zwingend bei Hausgruppe	
	Bauweise offene Bauweise	§ 22 Bau NVO
E ED H	nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen sind zulässig	§ 22 Bau NVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Bau GB Abs. 1 + 2
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Bau GB Abs. 1 Nr. 2
	Baugrenze	§ 23 Bau NVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 Bau GB
	von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (siehe Teil B, Text Nr. 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 Abs. 6 Bau GB
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Abs. 6 Bau GB
P	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.4+22 Bau GB
	Straßenbegrenzungslinie; Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
	Baumstreifen, Pflanzfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
▼ • 15,20	Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen geplante Höhen der Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Bau GB
+ 15,29	vorhande Geländehöhen	
	Grünflächen Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 Bau GB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22 GB
	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB
	Anpflanzung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB
	Erhalten von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Bau GB
	Anpflanzen von Sträuchern auf öffentlichen Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Bau GB
	Hausgärten, private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Bau GB
	öffentliches Grün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bau GB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 Bau GB
	Versorgungsflächen Ferngasleitung unterirdisch DN 200 PN 25 Elektro Wasser Abwasser	§ 9Abs. 1 Nr. 13
	Abfall	§ 9 Abs. Nr. 12 + 14 Bau GB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB
	II. Darstellung ohne Norm	
	vorhandene Bebauung	
12 13	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen vorhanden	
	Flurstücksgrenzen geplant	
	vorhandene Baumkronengrenze	
	im Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand" beplantes Gelände	
A	Ausgleichsmaßnahme	

Teil B – Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Höhenlage der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Bau GB

Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für alle Baugrundstücke über der mittleren Höhenlage des jeweils zum Baugrundstück gehörenden Straßenabschnittes bzw. Wohnweges mit max. 0.35 m festgesetzt.

Überschreitungen sind bei evtuell auftretendem Schichtenwasser bis zu max. 0.3 m möglich, dann ist das Gelände dementsprechend aufzuschütten.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1, Nr. 10 Bau GB

In Flächen, die für Abfallentsorgung und als Sichtflächen zur Einfahrt der Parkanlage vorgesehen sind, sind Nebenanlagen gemäß § 14 Bau NVO unzulässig. Höhe der Einfriedung und Bepflanzung max. 0,80 m über Fahrbahnoberkante.

3. Nachrichtliche Übernahme

3.1. § 9 Abs. 6 Bau GB

Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Land Mecklenburg/Vorpommern vom 08.02.1993, sind bis zur Baugrenze 50 m (in Abstimmung mit dem Forstamt Conow, Sitz Malliß am 14.10.94 35m von der Errichtung baulicher Anlagen freizuhalten.

3.2. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 Bau GB

Schutzstreifen - Ferngasleitung
Im Bereich der unterirdischen Ferngasleitung sind 15.0 m je Seite als Schutzstreifen von jeglicher Bebauung fernzuhalten. Zugelassen sind Rad-Gehwege mit Kleinpflasterung.

4. Freizuhaltende Flächen

Zur Einsicht der Straßenkreuzungen und Einfahrten sind Sichtflächen freizuhalten und zu begrünen bzw. mit Hecken zu bepflanzen (max. Höhe 0,80 m).

5. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 4 Bau GB, § 83 Bau O

5.1. Außenwände der Hauptgebäude
Sie sind aus Ziegeln, Farbe rot - rotbraun oder verputzt, Farbe weiß-creme, herzustellen.
Holzverschalungen an den Giebeln sind zulässig (bis zu 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche).

5.2. Außenwände von Nebengebäuden
Garagen und Carports können *nur* in Ziegel- oder Holzbauweise ausgeführt werden.

5.3. Dachflächen/Dachneigung
Hauptgebäude erhalten eine Dachneigung von 33° - 50°.
Bei Nebenanlagen - Garagen und Carports - sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Die Dachflächen sind mit harter Dacheindeckung (außer Nebenanlagen) zu versehen. Betondachsteine bzw. Ziegel in den Farben rot, rotbunt bis braun, anthrazit.
Mindest-Dachüberstand Traufe 0,40 m, Giebel 0,30 m.

5.4. Dachgauben
Die Ausbildung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von 45° zulässig. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Länge mehrerer Gauben darf 2/3 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten. Mindestens 2 m Abstand zu den Giebelwänden sind erforderlich.

5.5. Einfriedungen
Im Straßenbereich sind Holzzäune und Hecken bis zu einer max. Höhe von 0.80 m über Straßenoberkante zulässig.

5.6. Nebenanlagen
§ 14 Abs. 1 Bau NVO, § 49 VV Bau O, LBauO M-V § 6, Abs. 11 Nr. 1

Stellplätze und Garagen sind nur für den eigenen Bedarf § 49 VV Bau O innerhalb der Grundstücksfläche vorzusehen. Grenzbebauungen bei Garagen und Carports sind bis zur max. Länge von 9 m möglich.
Nebenanlagen § 14 Abs. 1 Bau NVO sind in den privaten Grünflächen (Hausgärten) nicht zugelassen; Ausnahmen bilden Hundezwinger.

6. Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 Bau GB
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 Bau GB
Die Baumreihe entlang des Weges nach Lank ist nach § 4 des Naturschutzgesetzes MV besonders zu schützen. Der festgelegte 10.0 m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Baum- und Heckenwuchs sind zu schützen.

Rechtsgrundlage

Aufgrund des BauGB vom 16.07.1993 GS M-V GL Nr. B 2/3-1-4 sowie nach der LBauO MV vom 26.04.1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadt Lübtheen vom *06.04.95* und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/94 für das Wohngebiet "Am Lanker Weg" Lübtheen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) ~~und dem Text (Teil B)~~ erlassen; *sowie den Anlagen 1–5*

Lübtheen, den *25.04.95*

Bürgermeister (Siegel) *stellv. Bürgermeister*

Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Lübtheen, den *25.04.95* Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom *01.11.94* zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübtheen, den *25.04.95* Bürgermeister

3. Die Stadt Lübtheen hat am .... den Entwurf des Vorhaben - und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

– entfällt –

Lübtheen, den .... Bürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom *05.12.94* bis zum *23.12.94* während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 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, am *25.11.94* in *1)* (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom *—* bis zum *—* durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden
1) Lübtheener Lindenpost

Lübtheen, den *25.04.95* Bürgermeister

5. Die Stadt Lübtheen - hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am *06.04.95* geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübtheen, den *25.04.95* Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am *25.4.95* sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden ~~als~~ richtig bescheinigt.

Hagenow, den *25.4.95* i. A. Leiter des Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am *06.04.95* von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß durch die Stadt Lübtheen vom *06.04.95* gebilligt.

Lübtheen, den *25.04.95* Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom *08.06.95* Az: *I 03/1995* - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Lübtheen, den *04.07.95* Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß durch die Stadt Lübtheen vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az: .... bestätigt.
– entfällt –

Lübtheen, den .... Bürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lübtheen, den *22.07.95* Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 *28.07.95* in .... *1)* (Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang : in der Zeit vom *—* bis zum *—* - 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 , 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am *29.07.95* in Kraft getreten.
1) Lübtheener Lindenpost

Lübtheen, den *01.08.95* Bürgermeister

April 1995