VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch AMVBl. M-V Nr. 1/2002 S. 13 vom 09.01.2002 erfolgt.

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.10.2001 durchgeführt worden. ~~Auf Beschlußder Stadtvertretung vom ..... ist nach Paragr. 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.10.2001 und 05.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

5. Die Stadtvertretung hat am 04.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2002 bis zum 19.04.2002 während folgender Zeiten Mo.-Fr. 9.00 - 12.00 Uhr, Mo. 14.00 - 16.00 Uhr, Di. 14.00 - 18.00 Uhr, Do. 14.00 - 17.00 nach Paragr. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.03.2002 durch Aushang im Amt Lübtheen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lübtheen, 24.04.2002 — Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck

7. Der katastermäßige Bestand am 08.04.2001 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 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ludwigslust, 25.04.2002

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.2002 und 23.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübtheen, 24.04.2002

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Paragr. 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Paragr. 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Lübtheen, ...

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.02.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.2002 gebilligt.

Lübtheen, 24.04.2002

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.05.2002 Az: 610-0.10.124 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Lübtheen, 05.06.2002

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

Lübtheen, ...

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Lübtheen, 05.06.2002

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

13. 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 den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.10.2002 durch Aushang im Amt Lübtheen 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 (Paragr. 214 und 215 BauGB) sowie Paragr. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Paragr. 44 Abs. 3 und 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 05.10.2002 in Kraft getreten.

Lübtheen, 07.10.2002

Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Lübtheen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 für das Vorhaben "Betreutes Wohnen-Johannesstraße" - Ecke Jessenitzer Chaussee / Johannesstraße

Gemarkung Lübtheen, Flur 6, Flurstücke 14/1, 14/4, 15/1 und teilweise Flurstücke 17, 15/2, 13

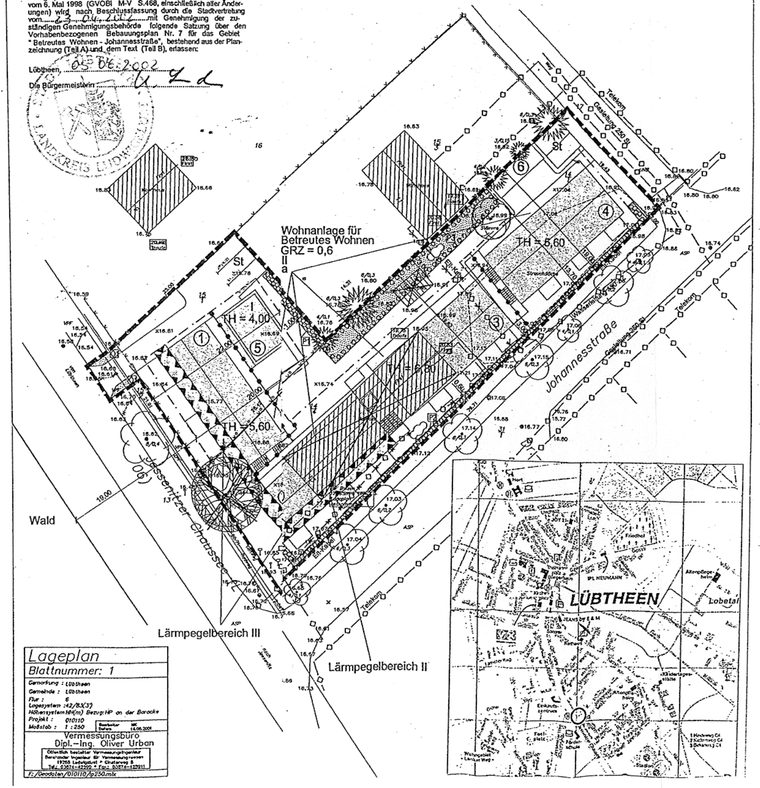
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, einschließlich aller Änderungen) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVOBl M-V S.468, einschließlich aller Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.02.2002 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Betreutes Wohnen - Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Lübtheen, 05.06.2002

Die Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO)

- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH=5,60 — Traufhöhe (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO)

- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- St — Stellplätze

GRÜNFLÄCHEN
(Paragr. 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö — öffentliche Grünfläche
- P — private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung, innerhalb eines Baugebietes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

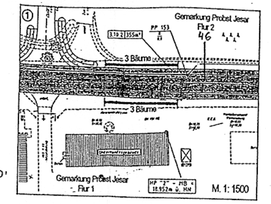
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

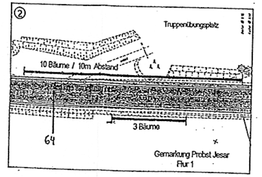
- unterirdische Leitungen

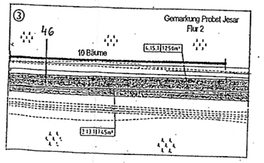
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

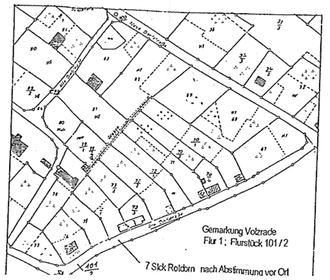
- Gebäudeabschnitt
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 14/1 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- geplanter Abriß
- 3m — Bemaßung
- vorhandene Bäume (Laub/Nadelbäume)
- abzunehmende Bäume
- umzuverlegende unterirdische Leitung
- Zaun
- abzunehmender Zaun
- abzunehmende Hecke
- Höhenpunkt
- Wasserschieber
- Unterflurhydrant
- Schacht
- Schild

AUSGLEICHSMASSNAHMEN









Teil B – Text –

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

1. **Bauliche Nutzung**

1.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeabschnitte mit max. 23 m Länge zulässig, die durch untergeordnete Gebäudeteile wie Treppen, Laubengänge u. ä. miteinander verbunden sind. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

1.2. Für die Berechnung der festgesetzten maximalen Traufhöhe gilt als Bezugspunkt der Höhenpunkt an der Baracke. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

1.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (= Geltungsbereichsgrenze) nicht zulässig.

2. **Grünordnerische Festsetzungen**

2.1. Die privaten Grünflächen P 1 und P 2 sind als Heckenpflanzung mit Hainbuche, leichte Heckenpflanze, aus weitem Stand, geschnitten, 2 x v., o. B., Höhe 80 – 100 cm, anzulegen und auf Dauer als geschnittene Hecke zu erhalten.

2.2. Die private Grünfläche P 3 ist als 2reihige Hecke mit einheimischen Laubgehölzen (keine Bäume) entsprechend Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

2.3. Innerhalb des Plangebietes sind 1 Stck. Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 20 – 25 cm, sowie 1 Stck. Rotdorn, Hochstamm, 3 x v., m. B., Stammumfang 14 – 16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

2.4. Als Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Volzrade, Flur 1, Flst. 108 (Alte Dorfstraße) die Pflanzung von 7 Stck. Rotdorn in der Qualität Alleebäume, 2 x v., StU 14 – 16 cm, incl. 2-Pfahlverankerung, Verbissmanschette und 3jähriger Entwicklungspflege, nach örtlicher Einweisung, festgesetzt.

2.5. Als Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Probst Jesar, Flur 2, Flst. 46 (10 Stck.) bzw. Flst. 64 (19 Stck.) die Pflanzung von 29 Stck. Traubeneiche in der Qualität Allebaum, 2 x v., StU 14 – 16 cm, incl. Dreibock, Verbissschutz aus Drahtgeflecht, Bewässerungs-Baumschnorchel und 3jähriger Entwicklungspflege, nach örtlicher Einweisung, festgesetzt.

Pflanzliste zur Festsetzung 2.2

Sträucher, leichte Sträucher, verpflanzt

Hund-Rose	Rosa canina
Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Deutsches Geißblatt	Lonicera periclymenum

3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

3.1. Die zur Jessenitzer Chaussee hin orientierten Außenbauteile und Fenster der Gebäudeabschnitte 1 und 2 sind in den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB auszubilden.
Der übrige Gebäudeabschnitt 2 entlang der Marienstraße ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen mit einem erforderlichen Schalldämmmaß für die Außenbauteile und die Fenster entsprechend VDI 4109 von 30 dB.

3.2 Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Gebäudeabschnittes 1 sind Schlafräume der von der Jessenitzer Chaussee (Landesstraße 09) abgewandten Seite (lärmabgewandt) zuzuordnen. An der südwestlichen Giebelseite des Gebäudeabschnittes 2 sind keine Schlafräume zulässig.

4. **Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V - Örtliche Bauvorschrift -**

4.1. Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig.

4.2. Die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude ist nur mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig.

4.3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk oder Putz auszubilden.

4.4. Einfriedungen zum Straßenraum sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nicht zulässig.

4.5. In Vorgärten dürfen Müllonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

Satzung der Stadt Lübtheen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 für das Vorhaben "Betreutes Wohnen - Johannesstraße"-
Ecke Jessenitzer Chaussee / Johannesstraße
Gemarkung Lübtheen, Flur 6, Flurstücke 14/1, 14/4, 15/1 und teilweise Flurstücke 17, 15/2, 13

Maßstab 1 : 500 — April 2002