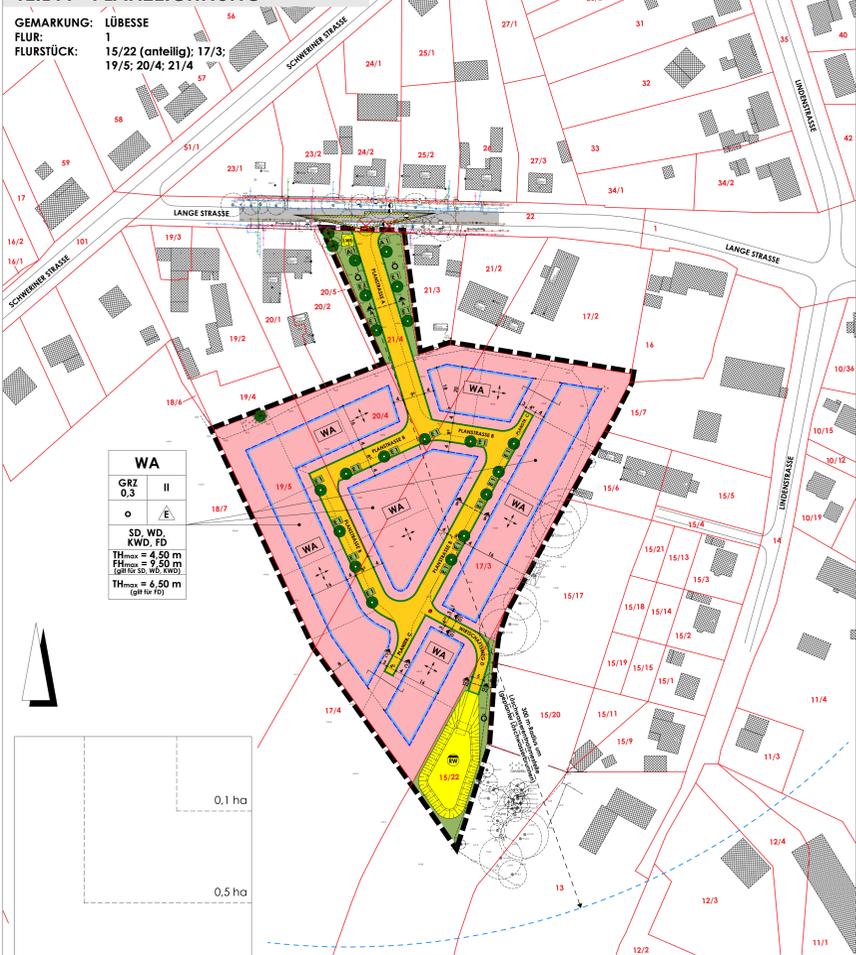


SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "WOHNGEBIET AN DER LANGEN STRASSE" IN LÜBESSE SÜDLICH DER LANGEN STRASSE, WESTLICH DER LINDENSTRASSE, ÖSTLICH DER SCHWERINER STRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

(gem. PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990)

ZEICHNERKLÄRUNG
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG

RECHTSGRUNDLAGE

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

CRZ 0,3 Grundflächenzahl § 16, 17, 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO

TH_{max} = 4,50 m Traufhöhe (in m über Bezugspunkt) als Höchstmaß § 18 BauNVO

PH_{max} = 9,50 m Firsthöhe (in m über Bezugspunkt) als Höchstmaß § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRUNDEN
§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO

II offene Bauweise § 22 BauNVO

II nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO

II Baugrenze § 23 BauNVO

II Stellung baulicher Anlagen - Hauptfirstrichtung - (Zusatzzeichen)

VERKEHRSLINIEN
§ 9 (1) 11 BauGB

II Straßenbegrenzungslinie

II Öffentliche Straßenverkehrsflächen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
§ 9 (1) 13 BauGB

II unterirdische Leitungen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 (1) 14 BauGB

II Regenwasserversickerungsbecken

II Lösswasserbrunnen, geplant (Zusatzzeichen)

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) 15 BauGB

II öffentliche Grünflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) 25, 25a BauGB

II Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB

II Erhaltung von Bäumen (in der Planzeichnung sind nur Bäume mit Schutzstatus § 18 Naturschutz M-V und Topfgehölze dargestellt)

SONSTIGE PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdecke	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Nutzungspläne	
	SD, WD, KWD, FD: Saftedach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Flachdach	
	Schnitlinie der Straßenschnitlinie	
	Flurstickersbezeichnung	
	Höhenpunkt - Höhensystem DHHN92	
	vorhandene Gebäude	
	vorhandene Gebäudeerne	
	geplanter Rückbau der Gebäudeerne	
	vorhandener Einzelbaum - Art, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser	
	vorhandene unterirdische Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Druckrohr-Schmutzwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Trinkwasserleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische MD-Gestellung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische 0,4 kV-Elektrleitung (nachrichtlich) (außerhalb des Plangebietes)	
	vorhandene unterirdische Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom (nachrichtlich), (außerhalb des Plangebietes)	
	mögliche Grundstückszuteilung	
	geplante Gehändlung (Einzelbaum)	
	Bezeichnung der Kompensationsmaßnahme	
	Wirtschaftsweg - zur Bewirtschaftung des Regenwasserversickerungsbeckens	
	Mischverkehrsfläche	
	geplante Abpflanzung	

TEIL B - TEXT - SATZUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Wohngebiete und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Alle anderen Nutzungen gem. § 4 (2) und (3) BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) 1, 20 BauGB; § 16 (2) 4, (5) und § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen gilt die mittlere Planungshöhe der Oberkante der anbauflughen Verkehrsfläche im Anschlusserischen Grundstückstraße.

Traufhöhe
Die Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, bei Flachdächern mit Affika die Oberkante der Affikastruktur (h. Nebenzeichnung 1).

Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches (h. Nebenzeichnung 1).

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

Zulässige Überschreitungen der Höhenfestsetzungen
Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen zulässig.

Einschränkungen für bauliche Anlagen unterhalb des unteren Bezugspunktes
Bauliche Anlagen unterhalb des unteren Bezugspunktes (Unterleitungen) sind nicht zulässig (h. Nebenzeichnung 1).

Ausgenommen hiervon sind lediglich Gebäudegründungen und Erschließungsanlagen (Leitungen und Kabel).

2.2 Geschosshöhe

§ 9 (1) 1 BauGB; § 20 BauNVO

Das zweite Geschosswid wird zwingend als Dachgeschoss definiert (h. Nebenzeichnung 2).

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 (1) 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO

Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden, pro Gebäude auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, längstens jedoch 4,0 m, in einer Tiefe von max. 1,0 m sowie einer Höhe von einem Geschöß zusätzlich der Dachkonstruktion.

4. Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 (1) 24 BauGB; §§ 12, 14 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig und dürfen gegenüber den straßenzugewandten Gebäudekanten der Hauptbaukörper nicht hervortreten.

5. Anzahl von Stellplätzen

§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 (6) BauNVO

Für die Wohnhäuser sind 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen. Stellplätze dürfen auf den zulässigen Grundstückszufahrten angeordnet werden.

6. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 21 BauGB

Die Verkehrsflächen der Planstraßen B, C und D sind als Mischverkehrsfläche herzustellen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 (1) 21 BauGB

Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen (z. B. Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsanlagen eingeräumt.

8. Vorkleinen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

Im Plangebiet sind nur stationäre Geräte (wie Klimageräte, Kühlergeräte, Lüftungsgeräte, Wärmepumpen und Mischtischdruckwerke) zulässig, die folgende Anforderungen erfüllen:

Schalleistungspegel (Emissionspegel) der stationären Geräte nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Mindestabstand zwischen stationären Geräten und schutzbedürftiger Bebauung (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer Nachbargebäude) in m

Die o.g. stationären Geräte sind von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkopplert aufzustellen.

II. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, 20 und (4) BauGB

1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten (Baumbewohnende Redemasse/Reifholz)

Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Rodungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Andernfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen ab Anfang März regelmäßig zu mähen und die Vegetation kurz zu halten.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Zeitliche Beschränkung der Erschließungsarbeiten (Bodenarbeiten)

Die Arbeiten zum Bau der Erschließungsanlagen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Andernfalls sind die betroffenen Vegetationsflächen ab Anfang März regelmäßig zu mähen und die Vegetation kurz zu halten.

1.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen (Freizeitanlagen)

Die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind ausschließlich am Tage, nicht während der Dämmerungs- und Nachtzeit durchzuführen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme V4: Gehölzschutz gem. DIN 18920

Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschritten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumstümpfen beaufschlagt werden. Bodenarbeits- und Bodenabtrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig.

1.5 Schutzmaßnahme S1: Einzelstammeschutz an Gehölzen

Zum Schutz vor zu erhaltenden Bäume ist während der Bauphase ein Einzelstammeschutz aus Netzmaterialien anzubringen.

2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

2.1 Kompensationsmaßnahme A1: Pflanzung von 2 Bäumen an der Planstraße A

An der neu angelegten Planstraße A sind 2 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Pflanzquadrat: Hochstamm: Kronenabmaß 2,0 m; 1,6-1,8 cm StU; 3 x v. m. B. Höhe: 6,0 m; 5,0 m; 4,0 m; 3,0 m; 2,0 m; 1,0 m; 0,5 m; 0,2 m; 0,1 m; 0,05 m; 0,02 m; 0,01 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,00005 m; 0,00002 m; 0,00001 m; 0,000005 m; 0,000002 m; 0,000001 m; 0,0000005 m; 0,0000002 m; 0,0000001 m; 0,00000005 m; 0,00000002 m; 0,00000001 m; 0,000000005 m; 0,000000002 m; 0,000000001 m; 0,0000000005 m; 0,0000000002 m; 0,0000000001 m; 0,00000000005 m; 0,00000000002 m; 0,00000000001 m; 0,000000000005 m; 0,000000000002 m; 0,000000000001 m; 0,0000000000005 m; 0,0000000000002 m; 0,0000000000001 m; 0,00000000000005 m; 0,00000000000002 m; 0,00000000000001 m; 0,000000000000005 m; 0,000000000000002 m; 0,000000000000001 m; 0,0000000000000005 m; 0,0000000000000002 m; 0,0000000000000001 m; 0,00000000000000005 m; 0,00000000000000002 m; 0,00000000000000001 m; 0,000000000000000005 m; 0,000000000000000002 m; 0,000000000000000001 m; 0,0000000000000000005 m; 0,0000000000000000002 m; 0,0000000000000000001 m; 0,00000000000000000005 m; 0,00000000000000000002 m; 0,00000000000000000001 m; 0,000000000000000000005 m; 0,000000000000000000002 m; 0,000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000000000000000001 m; 0,00000000000000000000000000000000000005 m; 0,00000000000000000000000000000000000002 m; 0,00000000000000000000000000000000000001 m; 0,000000000000000000000000000000000000005 m; 0,000000000000000000000000000000000000002 m; 0,000000000000000000000000000000000000001 m; 0,0000000000000000000000000000000000000005 m; 0,0000000000000000000000000000000000000002 m; 0,0000000000000000000000000000000000000001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,0001 m; 0,005 m; 0,002 m; 0,001 m; 0,0005 m; 0,0002 m; 0,