

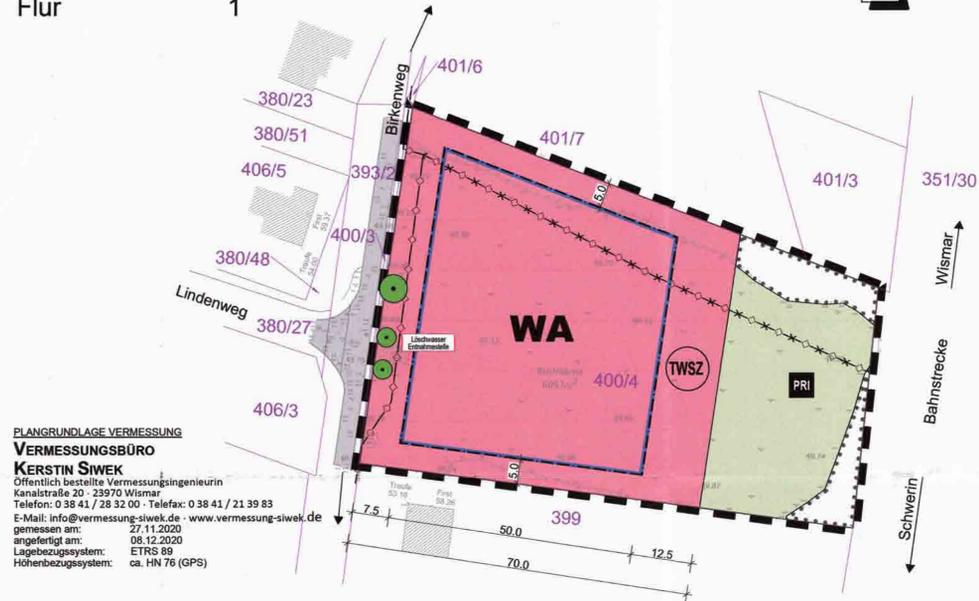
# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBSTORF

## über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

Gemeinde Lübstorf  
Gemarkung Lübstorf  
Flur 1



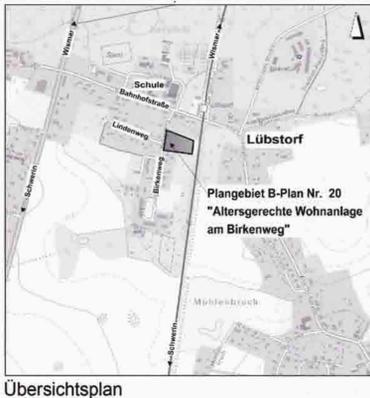
PLANGRUNDLAGE VERMESSUNG  
VERMESSUNGSBÜRO  
KERSTIN SIWEK  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Kanalstraße 20 · 23970 Wismar  
Telefon: 0 38 41 / 28 32 00 · Telefax: 0 38 41 / 21 39 83  
E-Mail: info@vermessung-siwiek.de · www.vermessung-siwiek.de  
gemessen am: 27.11.2020  
angefertigt am: 08.12.2020  
Lagebezugssystem: ETRS 89  
Höhenbezugssystem: ca. HN 76 (GPS)

### Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>				
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO		<b>Sonstige Planzeichen:</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>GRZ</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO		z.B. 400/4	Nummer des Flurstückes
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO		44.95	Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76/DHNN 92
<b>GH max</b>	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO			vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
<b>WD</b>	Walmdach				Einfristung
<b>FD, PD</b>	Flachdach, Pultdach				Baum Bestand
<b>DN</b>	Dachneigung				Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO			Grünflächen
<b>o</b>	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO			Privat
<b>Baugrenze</b>		§ 23 (1) BauNVO			Trinkwasserschutzzone III, WSG Lübstorf
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	Unterirdische Leitungen hier: Trinkwasserleitung AZ 100/200 Unterirdische Leitungen - umverlegen hier: Trinkwasserleitung AZ 200	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB			Löschwasserentnahmestelle
<b>Grünflächen</b>		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen
<b>PRI</b>	Privat				öffentliche Verkehrsfläche/Fahrbahn
<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB			Erhalten von Bäumen

### NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA	III
GRZ 0,4	
o	GH max 10,50 m DN bis 22° WD, FD, PD



### Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**  
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- Fassaden**  
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
  - Sichtmauerwerk
  - verputzte bzw. geschlämte Oberflächen
  - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
  - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
  - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässignicht zulässig sind:
  - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Nebenanlagen**  
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu umschließen. Als straßenseitige Bereich gilt der Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- Einfristungen**  
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m.  
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.  
Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf Baugrundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge ist an der östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Bahnanlagen, eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,80 m vorzusehen.
- Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**  
Verhalten bei Zufallsfindungen:  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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 Zugang der Anzeige.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**  
1. Schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwendet werden.  
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.  
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereinigungsamtes.  
4. Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.  
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.
- Trinkwasserschutzzone**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Lübstorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasser-schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### Teil B - Text

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO  
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO**
  - Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeDie allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
- Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**  
Nicht zulässig sind:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)
  - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
  - Gartenbetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)
  - Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)

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

- Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also:
  - bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
  - bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
  - bei Walmdächern als die äußere Schrittlänge der Dachschenkel gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes des Birkenwegs.  
Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Aufzüge, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlage usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Straße „Birkenweg“ nicht zulässig.

#### 4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

- Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsleitung im Birkenweg DN 500 in die Vorflut (LV 51) des Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes nach DIN 4109 an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Tagschutzzräume	Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Nachtschutzzräume
bis 10 m	69 dB(A)	bis 5 m	78 dB(A)
bis 25 m	68 dB(A)	bis 15 m	77 dB(A)
ab 25 m	67 dB(A)	bis 30 m	76 dB(A)
-	-	ab 30 m	75 dB(A)

Für alle Schlafräume im Plangebiet ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der verschiedenen Geräuscheinflussrichtungen von Straßen- und Schienenverkehr und der Berechnung mit freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes (ohne Baukörper) stellen die berechneten Außenlärmpegel eine konservative Abschätzung dar.

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall eine geringere Lärmbelastung an den Fassaden vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

#### II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB
- Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.** Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
- Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Brutvögel**  
Zum Schutz potentieller Brutareale sind Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 01. 10. bis 28.02. zulässig.

# Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:  
Aufgrund  
• des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie  
• der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
• der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),  
• des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) und  
• der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...01.11.2021... folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf für das Gebiet der Gemarkung Lübstorf, Flur 1, Flurstück Nr. 400/4 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

### Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...17.05.2021...	Der Bürgermeister
2	Lübstorf, den 15.11.21	Der Bürgermeister
3	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...13.05.2021... beteiligt worden.	Der Bürgermeister
4	Die Gemeindevertretung hat am ...17.05.2021... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Der Bürgermeister
5	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...19.05.2021... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Der Bürgermeister
6	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...07.06.2021... bis zum ...08.07.2021... während der Dienststunden im Baum des Amtes Lübstorf-Lübstorf, 19 029 Lübstorf, Dorfmitte 24, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: <ul style="list-style-type: none"><li>dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind</li><li>dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde,</li><li>dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und</li><li>dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können</li></ul> in der Zeit vom ...20.05.2021... bis zum ...09.07.2021... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lübstorf-Lübstorf unter der Internetadresse <a href="http://www.luebstorf-luebstorf.de">http://www.luebstorf-luebstorf.de</a> .	Der Bürgermeister
7	Lübstorf, den 15.11.21	Der Bürgermeister
8	Der katastermäßige Bestand am 10.10.2021 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.	Leiter des Katasteramtes
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...01.11.2021... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Der Bürgermeister
10	Lübstorf, den 15.11.21	Der Bürgermeister
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wird hiemit ausgefertigt.	Der Bürgermeister
12	Lübstorf, den 15.11.21	Der Bürgermeister
13	Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom ...10.11.2021... bis zum ...01.11.2021... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lübstorf-Lübstorf unter der Internetadresse <a href="http://www.luebstorf-luebstorf.de">http://www.luebstorf-luebstorf.de</a> .	Der Bürgermeister
14	In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung <ul style="list-style-type: none"><li>der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und</li><li>der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.</li></ul> Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Lübstorf-Lübstorf unter der Internetadresse <a href="http://www.luebstorf-luebstorf.de">http://www.luebstorf-luebstorf.de</a> eingestellt.	Der Bürgermeister

Gemeinde Lübstorf  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20  
"Altersgerechte Wohnanlage am  
Birkenweg" in Lübstorf  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB