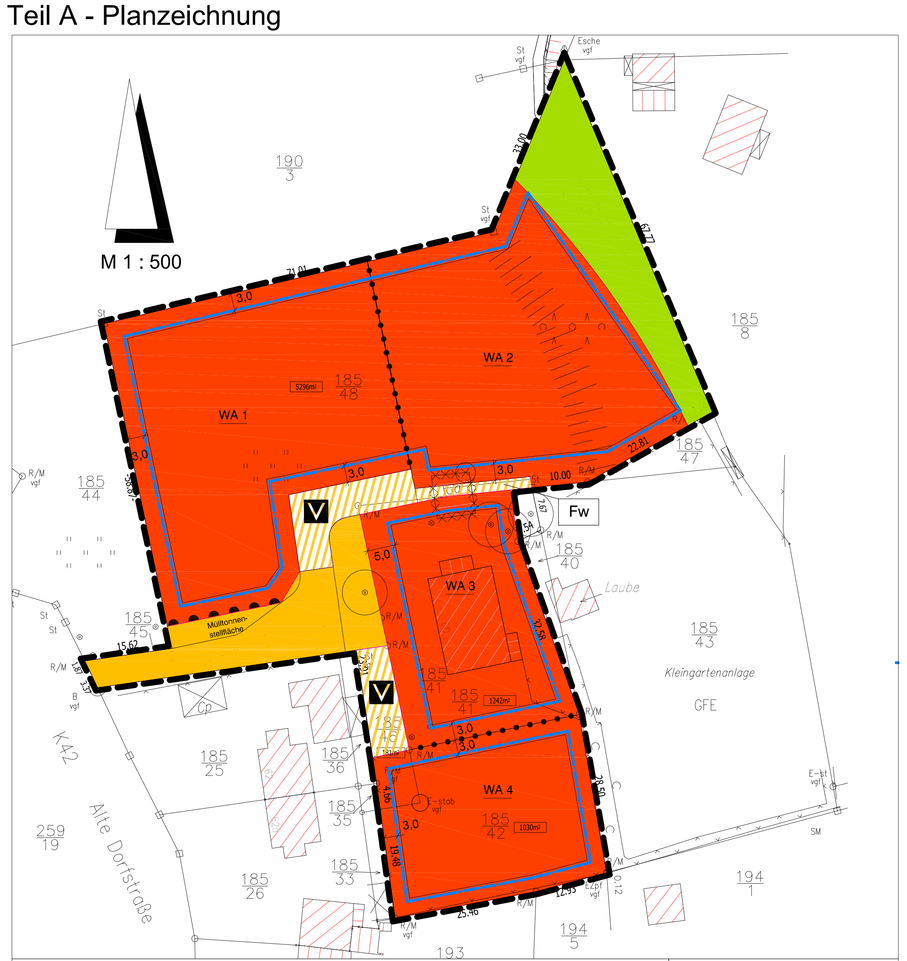
Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr.25 "Wohnstandort Rethbergblick"

Teil A - Planzeichnung



Legende

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	(§ 16 BauNVO)
II u.GK	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) unterhalb der Geländeoberfläche	(§ 16 (5) BauNVO)
TH	Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) Traufhöhe	(§ 16 BauNVO)
0,25	GRZ	(§ 17 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
o.	offene Bauweise	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
E	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
E D	nur Einzel und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	
Fw	Zweckbestimmung: Fussweg	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	(§ 16 (5) BauNVO)

Darstellung ohne Normcharakter

Abriss geplant

WA 1	
WA	I
0,35	E
o.	FH 8,0m
WD, SD, FD, PD	

WA 2	
WA	I o.GK II u.GK
0,25	E
o.	TH 4,0m
FD, PD	

WA 3	
WA	II
0,40	E D
o.	FH 11,5m
SD, FD, PD	

WA 4	
WA	I
0,35	E
o.	FH 8,0m
WD, SD, FD, PD	

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 BauNVO)

1.1 In den WA Gebieten sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. §4 (2) Nr.2 und 3 nicht zugelassen, Anlagen zur Kinderbetreuung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie den Bedürfnissen der Bewohner im Geltungsbereich des Plangebietes entsprechen. Ausnahmsweise zulässige Anlagen gem. §4 (3) sind nicht zugelassen.

1.2 In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 4 sind jeweils zwei Wohnungen je Einzelhaus und im Baugebiet WA 3 maximal 6 Wohnungen im Einzelhaus zulässig. In Doppelhäusern ist je Haushälfte jeweils eine Wohnung zulässig.

Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. m. §12 BauNVO)

1.3 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den Teilgebieten WA 1, 2 und WA 4 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze, im Teilgebiet WA 3 je Wohneinheit 1,4 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

Nebenanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. m. §14 BauNVO)

1.4 Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Nebenanlagen die der Versorgung und Erschließung des Baugebietes mit Energie, Wasser fernmeldetechnischen Anlagen, Anlagen für erneuerbare Energien sowie Ableitung von Abwasser dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind gem. § 14 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §16 ff BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §19 BauNVO)

2.1 Für die eingeschossige Bebauung wird eine zulässige maximale Firsthöhe (4,0m bzw. 8,0 m) und für die zweigeschossige Bebauung eine maximale Firsthöhe (11,5 m) festgesetzt.

2.2 Als maximale Traufhöhe gilt die gedachte Schnittkante zwischen der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut.

2.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten First- bzw. Traufhöhe gilt die mittlere Höhenlage der als Haupterschließung fertiggestellten, anbaufähigen Verkehrsfläche.

2.4 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO bis zu 15 v.Hundert für das Teilgebiet WA 3 und 50 v. Hundert für die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 4 ist zulässig, wenn geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens nachgewiesen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Versorgung / Entsorgung
(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

4.1 Niederschlagswasser, das auf teil- oder vollversiegelten Flächen anfällt, ist vor Ort mit Hilfe geeigneter Anlagen zu versickern und ggf. zwischenzuspeichern
Das auf den Straßen- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist gereinigt in den nördlichen Graben einzuleiten.

II. Grünordnung - Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation

5. Vermeidungsmaßnahmen
(§1 BauGB)

5.1 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,4 (WA 3) ist auf 0,15 zu begrenzen.

5.2 Die drei Altbuchen sowie die vorhandenen Bäume und Sträucher in der Grünfläche im Nordosten des Geltungsbereichs sind zu erhalten und während der Bauphase konsequent zu schützen (Einhaltung der DIN 18920/2014-07 und der RAS-LP 4).

5.3 Vor Durchführung von Gehölzrodungen und Abrisstätigkeiten ist durch einen Sachverständigen / Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln, Fledermäusen oder Amphibien zerstört werden. Anderenfalls sind Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

5.4 Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den Baubereich einwandern können.

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§9 Abs.4 Nr.1 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

6. Festsetzungen nach Landesrecht

Zufahrten
6.1 Grundstückszufahrten sind in einer Breite bis 4 m zulässig.

6.2 Zufahrten, Wege und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen (Fugenanteil bei Pflasterflächen ca 25 %).

Festsetzungen auf privaten Flächen

Dächer
6.3 Satteldächer von Hauptgebäuden sind mit einer Neigungen von 35 - 55 ° zulässig: Walm- und Pultdächer sind mit einer Neigung bis max. 36 °, Flachdächer mit einer Neigung bis max. 8 ° zulässig. Zur Eindeckung sind neben Bitumen- oder Kunststoffbelägen, rote, rotbraune oder anthrazitfarbige Ziegel, mit nicht glänzender Oberfläche, zulässig.
Dachbegrünung und Gründächer sind zulässig.
Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10 °) zulässig.

Einfriedungen
6.4 Bei Ausführungen von Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur Hecken, Zäune und standortgerechte Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind nicht zulässig.

Vorgartenbegrünung
(§9 Abs.1 Nr.25 i.V.m. §7 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

6.5 Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen im Vorgarten sind nur für die erforderlichen Zufahrten/Stellplätze, Zuwege und Müllstandplätze zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

IV. Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

8. Bodendenkmalschutz
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zusand zu erhalten. Die Anzeigepflicht hierfür besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, spätestens nach einer Woche.

9. Altlasten
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell Bodenkontaminationen angetroffen werden. Daher ist beim Antreffen von Bodenbereichen mit außergewöhnlichen Bodenverfärbungen, Ausgasungen und Abfallvergrabungen im Zuge von Erdarbeiten die für die Ermittlung, Erfassung und Überwachung von Altlasten zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren.
Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs oder Fremdbodens beim Ein- und Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Der Boden ist nach den gesetzlichen Vorgaben vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Immissionsschutz
Baustellen, Baulagerplätze und Baumaschinen sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden (vgl. § 22 Abs.1 Nrn 1, 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).
Die Anforderungen der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung (32. BImSchV) sind zu beachten.
Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in der Bauphase Luftverunreinigungen wie Dieselruß- und Staubemissionen so weit wie möglich reduziert werden (Filter, Befeuchten, Einsatz von Planen, Baustromversorgung statt Dieselaggregat).

11. Ordnungswidrigkelten
Nach § 84 (1) LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGbl. I S 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleicheterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446, 479), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509 / 1510) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Lübstorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Wohnstandort Rethbergblick" der Gemeinde Lübstorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .....

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

2. Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Anfrage vom ..... beteiligt worden

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

4. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Lützow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich konnten die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auf der Intermetseite des Amtes Lützow eingesehen werden.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

5. Die Behörden und Träger der öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die Nachbargemeinden, sind gem. § 4 Abs.1 und §2 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung - Teil A, Text - Teil B sowie die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und den textlichen Festsetzungen - Teil B sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB im Amt Lützow öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung des Entwurfs der Satzung über den Bebauungsplan und die nach §3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter ... ins Internet eingestellt.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

8. Die Behörden und Träger der öffentlicher Belange sind gem. §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen werden als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ..... Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust/Parchim

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

12. Die Genehmigung wurde mit Verfügung des Landrates vom .....

    Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

    Das wurde mit Verfügung des Landrates vom ..... Az. ..... bestätigt.

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

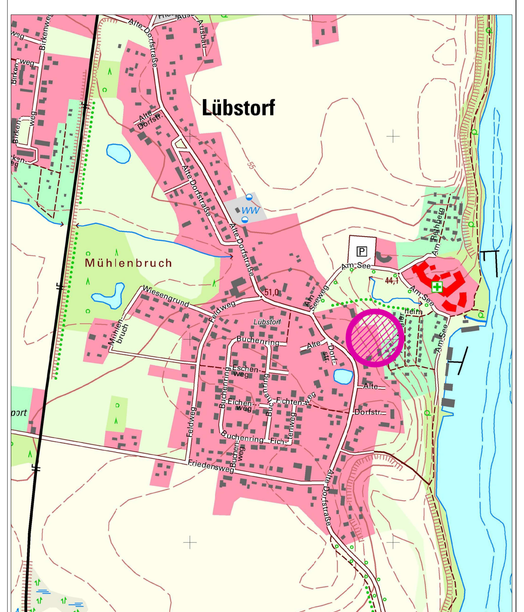
14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt..

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, die Internetadresse des Amtes Lützow sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs.5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Gemeinde Lübstorf Bürgermeister

Übersichtskarte



Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Lübstorf "Wohnstandort Rethbergblick"

Stand: Juni 2023 - VORENTWURF -