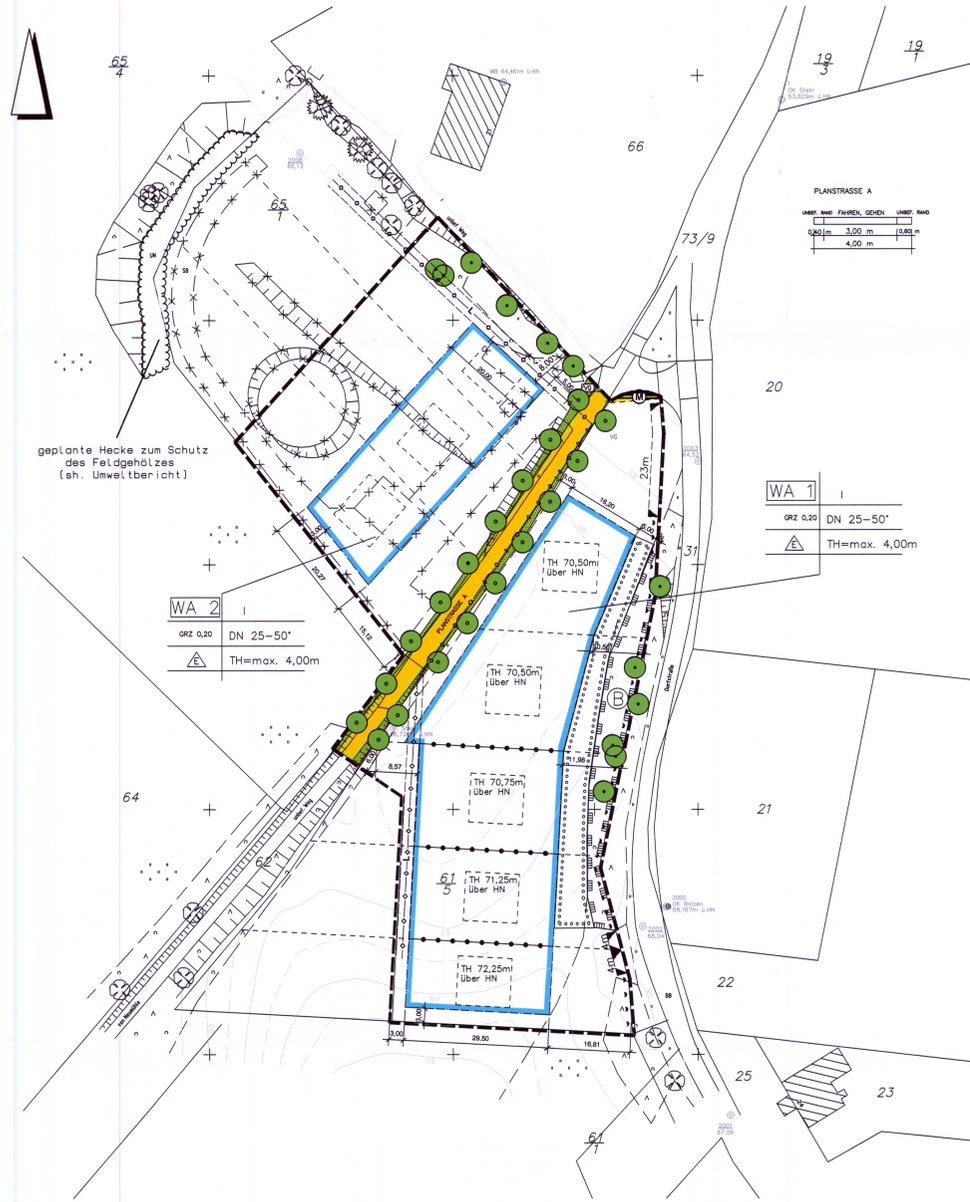


# Satzung der Gemeinde Lübbertorf über den Bebauungsplan Nr. 1 "Wohnbebauung am Zützenberg"

Planzeichnung (Teil A) M 1:500

Gemarkung Lübbertorf, Flur 2  
 Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom 11.09.2003, erstellt von dem Vermessungsbüro Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Köttnner.



### I. Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**  
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO  
 In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
 gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 18 BauNVO  
 2.1. Als Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe im Geltungsbereich WA 1 gilt Hohennull (NN Kronstädter Pegel).  
 2.2. Im WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe, die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenschnitts. Die Oberfläche des Erdgeschosfußbodens darf maximal 50 cm über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenschnitts liegen.  
 2.3. Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhenlage der äußeren Schnittkante zwischen dem aufstehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut des Gebäudes bezogen auf die in Punkt 2.1. und 2.2. festgesetzten Höhenlagen.
- Höchstmögliche Zahl der Wohnungen**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
 Je Haus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

### II. Festsetzungen zur Regelung von landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen

- Verankerung von Niederschlagswasser**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB  
 1.1. Auf dem Flurstück 65/1 und dem südlich-östlichen Grundstück des Flurstücks 61/5 ist unbelastetes Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen auf dem Grundstück zu versickern.  
 1.2. Die Schmutzwasserbeseitigung aller Grundstücke erfolgt dezentral über vollbiologische Kleinkläranlagen. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist die Errichtung der KKA auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
 1.3. Die 4 nördlichen Grundstücke des Flurstücks 61/5 erhalten eine Entwässerungsleitung für das unbelastete Niederschlagswasser und das biologisch gereinigte Abwasser entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 65/1 über 65/4, 60/1 und 62/3 zum Abriss des Dorfzweiges.
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern**  
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
 Im Kronenbereich zu schützenden und anzupflanzenden Bäume sind Wege und leichte Bauten (z.B. offene Gärten) im allgemeinen Schutzbereich nur in einem Mindestabstand von 3 m zum Baumstamm und nur mit wasserdurchlässigen Belägen mit Koffertiefen bis zu 20 cm zulässig. Je Grundstück an der Planstraße A ist nur eine 4 m breite Zufahrt zwischen den Bäumen zulässig.
- Kompensationsmindernde Maßnahmen**  
 gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB  
 3.1. Auf den Grundstücken sind jeweils 2 Obstgehölze in Hochstammqualität, 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 10-12 cm, wallweise der Arten Apfel, Birne, Kirsche und Walnus zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.  
 3.2. Die festgesetzte Baum- und Strauchpflanzung an der Planstraße A erfolgt durch Pflanzung von 17 Holzbirnen der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen 16/18 beiderseits der Erschließungsstraße.  
 3.3. Auf dem Flurstück 61/5 ist zwischen örtlicher Baugrenze des WA 1 und den zu schützenden Bäumen an der östlichen Planstraßengrenze eine 100 m lange mehrreihige 3 m breite Hecke aus Sträuchern und Bäumen der im Umweltbericht angegebenen Gehölzarten, -qualitäten und -anteile zu pflanzen.

### III. Festsetzung über örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Dächer und Fassaden**  
 Dächer und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.
- Dächer**  
 Die Dachbedeckungen der Wohngebäude sind nur mit Ton- oder Ziegeldächern oder Betondachsteinen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**  
 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtmäßig in Sinne des § 64 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### IV. Nachrichtliche Hinweise

- Gewässererschützung**  
 Das Flangebiet befindet sich innerhalb der TWZ IIIa (beiridlich) der M30 Warnow. Nach der LAGA M30 Allgemeiner Teil, 2003 so lies in TWZ III b zw. IIIa keine Recycling Baustoffe/Abfälle eingesetzt werden, die die Zündungsweite 2.1.1 überschreiten.
- Altlasten/Abfall/Bodenschutz**  
 Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sachr- und umweltsicher nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie  
 - abstrahierbare Gerüche, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Berste alter Abzäunungen (insbes. gewerbliche Abfälle etc.)  
 angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.9.1998 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1505), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- Bodendenkmale**  
 Nach gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodeneinfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 Dösch M-V (GVL, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 Dösch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**  
 Die Kompensation des Eingriffes erfolgt südlich von Lübbertorf durch waldbahn- und grabenbegleitende 8,0 m breite Uwendung von Acker zu Extensiv-Grünland auf einer Länge von 250 m auf dem Flurstück 61/5, Flur 2 der Gemarkung Lübbertorf (sh. Umweltbericht).  
 Zum Schutz des nordwestlich des Plangebietes liegenden Feldgehölzes ist die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke aus heimischen Laubgehölzen auf 5 m Breite und ca. 60 m Länge auf dem Flurstück 65/1 und 65/4 außerhalb des Plangebietes vorzunehmen (sh. Umweltbericht).  
 Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB.

# Satzung der Gemeinde Lübbertorf über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3654) einschl. aller rechtspolitischen Änderungen sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) einschl. aller rechtspolitischen Änderungen, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 50) einschl. aller rechtspolitischen Änderungen, des § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 einschl. aller rechtspolitischen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23.04.2018 folgende Satzung der Gemeinde Lübbertorf über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

## Verfahrensvermerk:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.04.2003. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (Kof. 1) erfolgte an der Bekanntmachungsstelle vom 26.04.2004 bis 12.05.2004 erfolgt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Anfrage an die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 17 LPKG erfolgt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 17.05.2004 durchgeführt worden. Die Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 17.05.2004 durchgeführt worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden schriftlich und mit Schreiben vom 27.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2004 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2004 bis zum 24.01.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 08.12.2004 bis zum 04.01.2005 durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle öffentlich bekannt gemacht worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürgergemeinden am 28.02.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.02.2005 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2005 gebilligt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Zur Anpassung der Planung an geänderte Rechtsvorschriften hat die Gemeinde am 12.10.2015 beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 28.02.2005 über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg“ aufzuheben.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.10.2015 den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2015 bis zum 01.01.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Zur Einhaltung der Vorschriften des BauGB zum Regelverfahren wurde der Entwurf vom 12.10.2015 als Vorentwurf in das Verfahren eingestellt. Die Gemeindevertretung hat am 01.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 01.12.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2017 bis zum 26.01.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 04.12.2017 bis zum 20.12.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neukloster unter der Internetadresse <http://www.stadt-neukloster.de>.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 23.04.2018 von der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.04.2018 gebilligt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg“ der Gemeinde Lübbertorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt.  
 Lübbertorf, den 17.07.2018 Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplanung sowie die Satzung, werden der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an der Bekanntmachungsstelle vom 23.04.2018 bis zum 08.05.2018 öffentlich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Neukloster unter der Internetadresse <http://www.stadt-neukloster.de>. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erloschen von Einspruchsansprüchen (§ 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Lübbertorf, den 14.05.2018 Der Bürgermeister

Gemeinde Lübbertorf  
 Landkreis Nordwestmecklenburg  
**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnbebauung am Zützenberg“**

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Festsetzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
 GRZ Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 TH Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweisen, Baugrenzen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO  
 Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

### Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

- M Müllsammelstelle  
 Fläche für Müllsammelstelle  
 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Grünflächen, öffentlich  
 Straßenverkehrsgrün

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen  
 Erhalten von Bäumen  
 Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes  
 Biotop gemäß § 20 LNatG M-V, Abs. 1  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB  
 DN Zulässige Dachneigung gem. § 86 LBauO M-V

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes gem. § 9 BauNVO  
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Nr. 21 BauGB zugunsten Landboden Glasin hier: Regenwasserleitung  
 Allgemeine Wohngebiete  
 Grundflächenzahl  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Dachneigung  
 Traufhöhe

### Planzeichen ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummern  
 Vorhandene Gebäude  
 Böschungen  
 Vorgeschlagene Gebäude- und Flurstücksgrenzen  
 Künftig fortfallend  
 Zusammengehöriges Grundstück

