

Gemeinde Lübesse
Landkreis Schwerin

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 02/93
"Hohekoppel"

(mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung)

Teil B: Text

Stand November 1993

Teil I

Begründung

zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 02/93 "Hohekoppel" der Gemeinde Lübesse, Landkreis Schwerin

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeines
2. Heutige Situation
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 4.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - 4.3 Verkehrsflächen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen gemäß § 9(1) 11. BauGB
 - 4.4 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB
 - 4.5 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25.a) und b) BauGB
 - 4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)
 - 4.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13. BauGB
5. Archäologische Funde
6. Soziale, bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die gesetzliche Grundlage bildet
 - 6.1 Sozialmaßnahmen
 - 6.2 Bodenordnende Maßnahmen
 - 6.3 Kosten

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

Teil III

Verfahrensvermerke

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

2. HEUTIGE SITUATION

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Lübesse. Bis auf zwei Grundstücke (ein Grundstück mit drei 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern an der Grünen Straße sowie ein Grundstück mit einem im Jahre 1992 errichteten Ausstellungspavillon für Bauelemente am östlichen Geltungsbereich), sind die übrigen Flächen noch unbebaut und unterliegen keiner Nutzung mehr (Ackerbrache). Am östlichen Ortsrand verläuft in ca. 120 m Entfernung die B 106, die die Verbindung zur Landeshauptstadt Schwerin und zur BAB Hamburg/Berlin und darüberhinaus zur Stadt Ludwigslust herstellt.

Die Anbindung des Geltungsbereiches an das überörtliche Verkehrsnetz (B 106) erfolgt über die Lange Straße. Die Grüne Straße hat eine reine Anliegerfunktion.

An den südlichen Geltungsbereich grenzt eingeschossige Wohnbebauung sowie der gemeindliche Kindergarten an. Die Wohngebäude sind von großzügig bemessenen Zier- und Nutzgärten umgeben. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über die Lange Straße. An den östlichen Geltungsbereich grenzt unmittelbar eine eingeschossige Hotelanlage mit entsprechenden Freiflächen an. Nordwestlich davon grenzen die Flächen der Agrarproduktionsgesellschaft mbH Mecklenburg-Vorpommern an. Die Flächen dienen überwiegend zum Abstellen von Gerätschaften. Ein weiteres Heranrücken mit baulichen Anlagen der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Gewerbebetriebe an das zukünftige Wohngebiet ist städtebaulich nicht vertretbar und sollte durch entsprechende planungs- und baurechtliche Maßnahmen gesteuert werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde eingemessen und ist bei der Planung zu berücksichtigen. An der Langen Straße liegt ein ca. 3.000 qm großer Kinderspielplatz, der durch Erneuerung der Geräte sowie durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen aufzuwerten ist.

Die die Mehrfamilienhäuser umgebenden Freiflächen sind zu beordnen und zu gestalten, insbesondere die Zuwegungen, die Be- und Eingrünung sowie die Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen.

Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Die Leitungsnetze für Strom und Wasser sind in der Grünen und Langen Straße vorhanden, so daß die Versorgung des künftigen Baugebietes durch entsprechende Erweiterung im Geltungsbereich gesichert werden kann. Die Entsorgung von Schmutzwasser kann durch Ergänzung des vorhandenen Netzes ebenfalls sichergestellt werden.

Lärmimmissionen

Wegen der überörtlichen Bedeutung und der damit verbundenen Verkehrsbelastung der B 106 sind die vom Kfz-Verkehr dieser Straße auf die angrenzende Bebauung einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln, zu bewerten und bei der Planung zu berücksichtigen.

Berechnung gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -

Berechnungsgrundlage:

Querschnittszählung Sternbuchholz bei

km 28,85 vom 20.04.1993 (s. folgende Seite) 9.945 Kfz/24 h (DTV)

Lkw-Anteil: 9,8 %

Nachweis: (DIN 18005)

Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen auf der Basis der o.g. Zählungen und unter Berücksichtigung der in Tabelle 4 Zeile 3, der nachfolgenden Seite, angegebenen Werte betragen:

tags: M = 0,060 DTV = 0,060 x 9.945 Kfz/24 h = 597 Kfz/h

nachts: M = 0,011 DTV = 0,008 x 9.945 Kfz/24 h = 109 Kfz/h

Straßenbauamt Schwerin
Güstrower Straße 88
2756 Schwerin

B106 , Querschnittszählung Sternbuchholz bei km 28,85

Zählstelle : K00000601
Zähltag : Dienstag, 20.04.93

Strasse 1 Nord : Schwerin
Strasse 3 Süd : Ludwigslust
Intervalllänge : 60 min
Zählzeit : 15.00 - 19.00 Uhr
Wetter : sonnig

20.04.93 K00000601 13 von : Schwerin Nord nach : Ludwigslust Süd

Zeit	Pkw	Lkw	Lz	BUS	KradRad	Lkw	SchwerKFZ	Σ PKWE	Σ KFZ		
15.00 - 16.00	349	25	17	2	5	1	15	44	10.7%	477	413
16.00 - 17.00	413	33	10	3	1	0	12	46	9.7%	541	472
17.00 - 18.00	355	18	5	2	3	1	11	25	6.3%	430	394
18.00 - 19.00	261	12	4	2	5	0	12	18	6.1%	321	296
Gesamtsumme	1378	88	36	9	14	2	50	133	8.4%	1768	1575
24h Wert	4630	320	131	33	58	8	168	484	9.1%	6039	5340

20.04.93 K00000601 31 von.: Ludwigslust Süd nach : Schwerin Nord

Zeit	Pkw	Lkw	Lz	BUS	KradRad	Lkw	SchwerKFZ	Σ PKWE	Σ KFZ		
15.00 - 16.00	281	25	17	3	2	2	17	45	13.0%	412	345
16.00 - 17.00	356	23	8	4	3	0	20	35	8.5%	465	414
17.00 - 18.00	317	12	14	5	3	0	12	31	8.5%	408	363
18.00 - 19.00	201	16	6	1	2	1	9	23	9.8%	269	235
Gesamtsumme	1155	76	45	13	10	3	58	134	9.9%	1554	1357
24h Wert	3881	277	164	47	41	12	195	488	10.6%	5319	4605

20.04.93 K00000601 00 Gesamtbelastung Zählstelle

Zeit	Pkw	Lkw	Lz	BUS	KradRad	Lkw	SchwerKFZ	Σ PKWE	Σ KFZ		
15.00 - 16.00	630	50	34	5	7	3	32	89	11.7%	889	758
16.00 - 17.00	769	56	18	7	4	0	32	81	9.1%	1006	886
17.00 - 18.00	672	30	19	7	6	1	23	56	7.4%	838	757
18.00 - 19.00	462	28	10	3	7	1	21	41	7.7%	589	531
Gesamtsumme	2533	164	81	22	24	5	108	267	9.1%	3322	2932
24h Wert	8511	597	295	80	99	20	363	972	9.8%	11358	9945

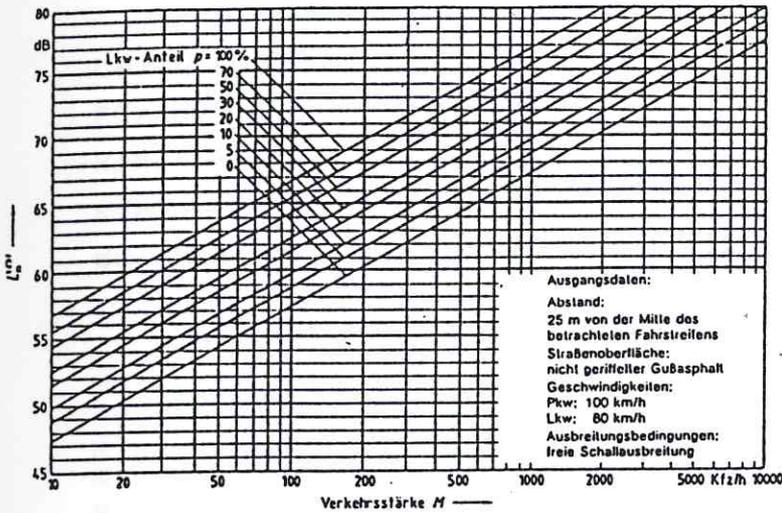


Bild 3 Mittelungspegel $L_m^{(25)}$ für Straßenverkehr

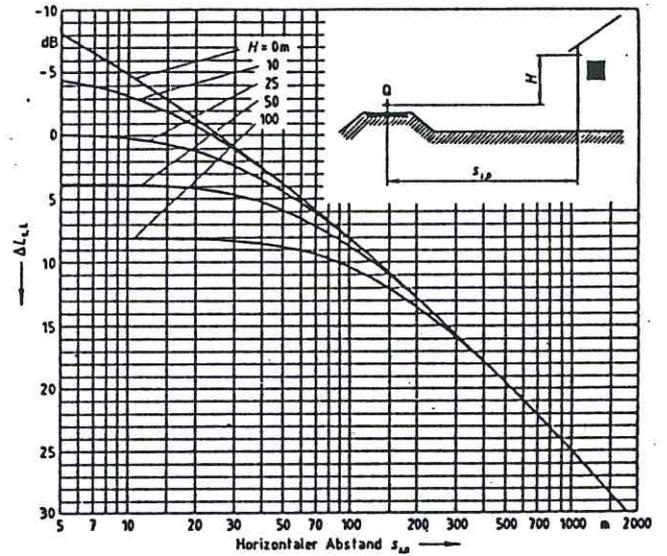


Bild 19 Korrektur $\Delta L_{1,1}$ für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{1,0}$ (in m) und Höhenunterschiede H (in m) zwischen der Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort)

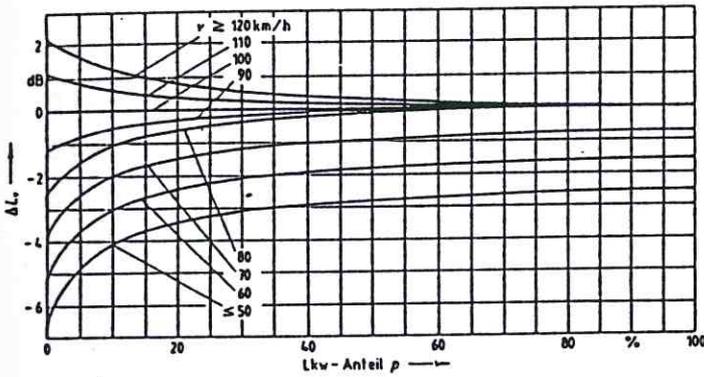


Bild 4 Korrektur ΔL_1 für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten in Abhängigkeit vom Lkw-Anteil p

Tabelle 2 Korrektur ΔL_{StrO} für unterschiedliche Straßenoberflächen

Spalte	1	2
Zeile	Straßenoberfläche	ΔL_{StrO} dB
1	nicht geriffelter Gußasphalt	0
2	Asphaltbeton	- 0,5
3	Beton- oder geriffelter/gewalzter Gußasphalt	+ 1,0
4	Pflaster mit ebener Oberfläche	+ 2,0
5	Pflaster mit nicht ebener Oberfläche	+ 4,0

Tabelle 3 Zuschlag für ΔL_{Stg} für Steigungen

Spalte	1	2
Zeile	Steigung %	ΔL_{Stg} dB
1	≤ 5	0
2	6	0,6
3	7	1,2
4	8	1,8
5	9	2,4
6	10	3,0
7	für jedes zusätzliche Prozent	0,6

Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

Tabelle 4 Maßgebende stündliche Verkehrsstärken M und maßgebende Lkw-Anteile p (über 2,8 t zulässiges Gesamtgewicht)

Spalte	1	2		3		4		5	
		Straßengattung				tags (6.00 bis 22.00)		nachts (22.00 bis 6.00)	
		M Kfz/h	p %	M Kfz/h	p %	M Kfz/h	p %	M Kfz/h	p %
1	Bundesautobahnen	0,06 DTV	25	0,014 DTV	45				
2	Bundesstraßen	0,06 DTV	20	0,011 DTV	20				
3	Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	0,06 DTV	20	0,008 DTV	10				
4	Gemeindestraßen	0,06 DTV	10	0,011 DTV	3				

Lärmpegelermittlung:

Für den Beurteilungspegel ergeben sich auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einem Abstand der Bebauung von ca. 120 m von der Fahrbahn unter Verwendung der Diagramme (Bild 3, 4, 19) die nachstehend aufgeführten Werte:

	Tag: 597 Kfz/h	Nacht: 109 Kfz/h
Mittelungspegel ($v = 100/80$ km/h; Abstand 25 m)	67,7 dB	60,0 dB
Minderung wegen 120 m Abstand:	- 9,2 dB	- 9,2 dB
Minderung wegen $V_{\max} = 50$ km/h:	- 4,0 dB	- 4,0 dB
Minderung wegen Straßenoberfläche (Asphaltbeton):	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Gesamt	54,0 dB	46,3 dB

Die ermittelten Werte zeigen, daß durch den Verkehr auf der B 106 die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB am Tag und 45 dB bei Nacht) fast eingehalten werden. Lediglich der Nachtwert wird geringfügig um 1,3 dB überschritten. Bedingt durch die Abschirmwirkung der Hotelanlage bzw. des Ausstellungspavillon, kann davon ausgegangen werden, daß durch diese baulichen Anlagen eine weitere Reduzierung des Lärmpegels herbeigeführt wird, so daß auf passive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes verzichtet werden kann. Zumal die DIN 18005 geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte zuläßt.

Da die Verkehrsmengen auf der Straße nach Uelitz nach Auskunft des Straßenbauamtes Schwerin sehr gering sind (demzufolge wurde auch keine Zählung durchgeführt), haben sie keine unmittelbaren Auswirkungen auf das zukünftige Wohngebiet. Auf eine Lärmpegelermittlung wird daher verzichtet.

Nördlich des Geltungsbereiches soll in ca. 120 m Entfernung ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Lübesse) erschlossen werden. Daher wird nachfolgend der mögliche Nutzungskonflikt zwischen der künftigen Wohnnutzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und der künftigen gewerblichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 1 einer rechnerischen Überprüfung gemäß DIN 18005 unterzogen.

Dabei sind bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel gemäß DIN 18005 zuzuordnen:

bei allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags 55 dB

nachts 40 dB

bei Gewerbegebieten (GE)

tags 65 dB

nachts 50 dB

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden.

Nachweis gemäß DIN 18005

1. Ermittlung des Schalleistungspegels L_w gemäß 3.3 der DIN 18005

$$L_w = L_w'' + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB}$$

$$L_w = (65 + 34,8) \text{ dB}$$

$$L_w = 99,8 \text{ dB tags}$$

$$L_w = (50 + 34,8) \text{ dB}$$

$$L_w = 84,8 \text{ dB nachts}$$

2. Berechnung des Beurteilungspegels (L_r) gemäß 5.1 der DIN 18005

$$L_r = L_w - \Delta L_s - \Delta L_z - \Delta L_g + \Delta L_k$$

$$L_r = 99,8 \text{ dB} - 51,5 \text{ dB} - 0 - 0 + 3 \text{ dB}$$

$$L_r = 51,3 \text{ dB tags}$$

=====

$$L_r = 84,8 \text{ dB} - 51,5 \text{ dB} - 0 - 0 + 3 \text{ dB}$$

$$L_r = 36,3 \text{ dB nachts}$$

=====

Die ermittelten Werte zeigen, daß aufgrund des Abstandes von ca. 120 m zu dem künftigen Gewerbegebiet die o.g. Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden und somit auf aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet werden kann.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen dieses Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen zu erschließen, da in der Gemeinde Lübesse im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Nachfrage nach Wohnbauland besteht, die aber nur durch die Ausweisung neuer Flächen gedeckt werden kann. Darüber hinaus ist durch die Ausweisung von Wohnbauland in diesem Bereich eine Arrondierung der Ortslage bei gleichzeitiger Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum unter Einbeziehung der bestehenden naturräumlichen Strukturen beabsichtigt. Ferner sollen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan die Bebauungsmöglichkeiten so gesteuert werden, daß gestalterische Belange und landschaftliche Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden. Ziel der Gemeinde ist es unter anderem auch, das Wohnen in der Ortslage unter Einbeziehung der dörflichen Strukturen zu fördern und in einer dem Ortsbild angemessenen Weise zu entwickeln.

Der Planbereich ist bis auf einige Teilflächen im Besitz der Gemeinde und kann außerdem relativ günstig erschlossen werden, da Ver- und Entsorgungsleitungen teilweise schon vorhanden sind. Die Gemeinde möchte mit einem günstigen Bodenpreis auch ihrer Aufgabe hinsichtlich der Daseinsvorsorge für die Bürger Rechnung tragen und somit der zur Zeit schlechten wohnungsmarktpolitischen Situation entgegenwirken.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Aus den Planungsvorgaben und den sich daraus ergebenden Zielsetzungen wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Die Festsetzungen werden nachfolgend detailliert erläutert.

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Wie unter 3. bereits formuliert, besteht in der Gemeinde Lübesse eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen für den Eigenbedarf. Daher sollen die zur Zeit noch unbebauten Brach- (Ackerbrache) und Grünlandflächen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und unter Wahrung der landschaftlichen Gegebenheiten - hier insbesondere der ortsbildprägende Baumbestand - einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dementsprechend werden die noch unbebauten Bereiche im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Es dürfen bei einer offenen Bauweise nur eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wie auch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entsprechen dem nutzungsbedingten Bedarf. Sie lassen einerseits den Grundstückseigentümern einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ermöglichen andererseits aber die gewünschte städtebauliche Ordnung und gewährleisten, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden kann.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 "Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig" sowie der textlichen Festsetzung Nr. 2, wonach die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden dürfen, wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Nach der Änderung der Baunutzungsverordnung sind gemäß § 19(4) BauNVO Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Grundfläche mit anzurechnen.

Durch die o.g. Festsetzungen und durch die niedrige Grundflächenzahl werden die Möglichkeiten einer dem ländlichen Siedlungsraum entsprechenden Gartengestaltung, insbesondere der Vorgärten, verbessert und die Versiegelung der Grundstücke auf ein angemessenes Verhältnis zur Grundstücksgröße begrenzt.

Auch die unter II. beschriebenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erfolgen in Anlehnung an die bestehende ortstypische Bebauung mit der Zielsetzung, den Charakter der für diesen Landschaftsraum typischen Dachformen zu erhalten und Flachdächer (ausgenommen Garagen und Nebenanlagen) und ortsuntypische Einfriedungen zu vermeiden. Darüberhinaus wurde textliche festgesetzt (siehe textl. Festsetzung Nr. 3), daß die Sockelhöhen der Gebäude maximal 0,50 m über Fahrbahnoberkante der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße betragen darf, um eine "burgartige" Erhöhung von Wohngebäuden (typischer Baustil in den neuen Bundesländern) und die dadurch bedingte optische Reduzierung des Dach-Wand-Verhältnisses zu vermeiden.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl kann verzichtet werden, da die Geschößfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses entspricht die Geschößflächenzahl der Grundflächenzahl, da nach der Änderung der BauNVO Aufenthaltsräume in anderen als den sogenannten Vollgeschossen auf die zulässige Geschößfläche nicht mehr angerechnet werden.

Die an der Straße "Grüne Straße" gelegenen 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser werden durch entsprechende überbaubare Bereiche in ihrem Bestand gesichert. Bei einer Überplanung ist jedoch nur noch eine 2-geschossige Bebauung in diesem Bereich zulässig, da 3-geschossige Baukörper in diesem ländlich geprägten Siedlungsraum städtebaulich nicht vertretbar sind. Die Gebäudekomplexe genießen aber Bestandsschutz, so daß Umbau- und Reparaturarbeiten, die der Erhaltung der Bausubstanz dienen, auch weiterhin durchgeführt werden können.

4.2 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Entsprechend den Bestandsverhältnissen wird das östlich der Planstraße A gelegene und mit einem Ausstellungspavillon für Bauelemente der Firma Bergmann & Sohn bebaute Grundstück als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058 (Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft, Ziffer 3.3.1c) werden als Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Mischgebiete vorgeschrieben. Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen gelten gleichermaßen. Der hier zulässige "nicht wesentlich störende" Gewerbebetrieb hat die genannten Richtwerte einzuhalten. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet wurde unterschritten, da die derzeitige Bebauung umfangreiche zusätzliche Erweiterungen nicht mehr verträgt. Es wurde entsprechend dem Bestand eine eingeschossige Bauweise festgesetzt mit einer GRZ von 0,4. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß dem Eigentümer noch ausreichend Spielraum für geringfügige Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen an seinem Gebäude verbleibt. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Bedienstete sind auf dem Grundstück bereitzustellen.

4.3 Verkehrsflächen gemäß § 9(1) 11. BauGB

Aufgrund der vorgesehenen Verdichtung durch Wohnbebauung wird die Erstellung neuer Erschließungsstraßen (Planstraßen A und B) erforderlich. Um das künftige Wohnbaugebiet von jeglichem Fremdverkehr freizuhalten und um den vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestand nicht zu gefährden, wurde auf eine durchgehende Verbindung zwischen den beiden Planstraßen verzichtet.

Entsprechend der reinen Anliegerfunktion der Straßen ist ein verkehrsberuhigter, dem ländlichen Raum entsprechender Ausbau vorgesehen; Breite der befestigten Fläche maximal 5,50 m mit beidseitiger begrünter Berme von 0,75 m Breite. Zur Verkehrsberuhigung werden die Straßen in Teilbereichen auf 4,75 m eingeengt. Die Stichstraßen im Bereich der Planstraße B sind ebenfalls als Mischverkehrsflächen vorgesehen, erhalten aber eine Breite von 3,00 m und jeweils beidseitig eine 0,75 m breite begrünte Berme.

Die Befestigung der Straße ist mit Straßenpflaster vorgesehen, um eine Versickerung des anfallenden Regenwassers zu ermöglichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Die Wendeanlage erhält einen Durchmesser von 18 m, so daß Müllfahrzeuge in einem Zuge wenden können.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken bereitgehalten und müssen bei Baumaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden. Im Bereich der mit 24 Wohneinheiten belegten Mehrfamilienhäuser werden ca. 30 Gemeinschaftsstellplätze planzeichnerisch festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 9), wobei die über die Planstraße B erschlossenen Stellplätze überdacht werden sollen (Carports). Um dieses realisieren zu können, wurden sie als Gemeinschaftsgaragen (GGA) planungsrechtlich abgesichert.

Die vorgesehenen Rad-/Gehwegverbindungen zwischen den Planstraßen A und B sowie im Bereich der öffentlichen Grünflächen dienen der Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer sowie der guten Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes und der Unterhaltung der Klimpelanlage. Die Wege werden in einfachster Art in einer maximalen Breite von 2,50 m aus wasserdurchlässigem Material hergestellt.

4.4 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9(1) 15. BauGB

Spielplatz

Um den Kindern, die künftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufwachsen, ausreichende Spielmöglichkeiten zu bieten, wurde westlich des Kindergartens der vorhandene Spielplatz in einer Größe von ca. 2.500 qm bauleitplanerisch abgesichert. Der Spielplatz wurde so bemessen, daß auch in diesem Bereich kleinere gemeindliche Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Die Lage des Spielplatzes ist so gewählt, daß er auf Wegen von weniger als 400 m Länge von allen Kindern des Baugebietes erreicht werden kann. Er soll entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde in die Gesamtgestaltung des öffentlichen Grünbereiches mit einbezogen und entsprechend neu gestaltet werden.

Da bei den getroffenen Festsetzungen auf den Baugrundstücken noch ausreichend Freiflächen vorhanden sind, wurde auf die Festsetzung eines Spielplatzes für Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) verzichtet.

Parkanlage

Die nördlich des Kinderspielplatzes vorhandenen Gehölzbestände haben landschaftsprägenden Charakter und sind daher in ihrem Bestand zu sichern. Durch ihre Einbeziehung in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird dies sichergestellt. Eine intensive Nutzung ist nicht vorgesehen, vielmehr sollen diese Bereiche naturbelassen bleiben. Die in diesem Bereich vorgesehene Fußwegverbindung soll nicht befestigt, sondern als "Padd" (evtl. mit wassergebundener Decke) hergerichtet werden (vergl. auch 4.3).

4.5 Bindungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) 25. a) und b) BauGB

Die als erhaltenswert festgesetzten und eingemessenen Bäume haben ortsbildprägenden Charakter und sind im Bebauungsplan entsprechend der Planzeichenverordnung dargestellt und textlich festgesetzt worden (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Die Baumreihe im Bereich der öffentlichen Grünfläche steht gemäß § 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.1992 unter Naturschutz.

Da nach § 4 des 1. NatG M-V u.a. auch alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der Allee führen

können, verboten sind, wird textlich festgesetzt, daß im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume (Traufe + 1,50 m) keine Ausgrabungen, Aufschüttungen noch Versiegelungen zulässig sind. Für die geplante Fußwegeverbindung ist eine wassergebundene Decke vorgesehen. Eventuelle Kreuzungen der vorhandenen Baumreihe mittels Ver- und Entsorgungsleitungen werden gesondert bei der zuständigen Naturschutzbehörde im Zuge der Erschließungsplanung beantragt, um eine Ausnahmegenehmigung zu erhalten.

Ferner wird sie durch geeignete Maßnahmen bereits mit Beginn der Erschließungsarbeiten vor Beeinträchtigungen geschützt.

Um das künftige Wohngebiet in den Siedlungsraum einzubinden und um eine klare Trennung zwischen den nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und dem zukünftigen Wohngebiet zu erreichen, wurden gemäß § 9(1) 25.a) BauGB Pflanzstreifen in einer Breite von 5 bzw. 3 m festgesetzt, die ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen sind (siehe textl. Festsetzung Nr. 5 sowie nachfolgende Pflanzliste). Diese Flächen sollen gleichzeitig eine Ausgleichsfunktion im Sinne des Naturschutzes wahrnehmen. Nähere Ausführungen hierzu siehe 4.6.

4.6 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes sind auch die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft aufzuzeigen und zu bewerten. Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind Natur und Landschaft in besiedelten wie unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen. Unter Vermeidungsaspekten stellt der vorgesehene Standort für die bauliche Nutzung eine günstige Fläche dar, da es sich nicht um freie Landschaft, sondern um einen von Bebauung schon mehr oder weniger dicht umschlossenen Bereich handelt. Die vorgesehene

Gehölzart		Natürliche Wuchsform	Funktion für die Tierwelt		
Stieleiche	Quercus robur	Baum (B)	B	D	N
Sandbirke	Betula pendula	B	B		N
Hainbuche	Carpinus betulus	B		D	N
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch (St)	B	D	N
Hundsrose	Rosa canina	St	B	D	N
Weißdorn	Crataegus monogyna	St	B	D	N
Haselnuß	Corylus avellana	St	B		N
Eberesche	Sorbus aucuparia	St	B		N
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	St	B	D	N
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaea	St			N
Schlehe	Prunus spinosa	St	B	D	N
Traubenkirsche	Prunus padus	St	B		N
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	St		D	N
Stechpalme	Ilex aquifolium	St	B	D	N
Eibe	Taxus baccata	St		D	N
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	St		D	N
Liguster	Ligustrum vulgare	St	B	D	N
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	St		D	N
Besenginster	Cytisus scoparius	St	B	D	N
Kornelkirsche	Cornus mas	St	B	D	N
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Ranker (R)			N
Hopfen	Humulus lupulus	R			N
Efeu	Hedera helix	R			N

ausschließlich für feuchte Standorte:

Moorbirke	Betulus pubescens	B	B		N
Schwarzerle	Alnus glutinosa	B	B		N
Esche	Fraxinus excelsior	B	B	D	N
Faulbaum	Rhamnus frangula	St	B		N
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	St			N
Grauweide	Salix cinerea	St			N
Öhrchenweide	Salix aurita	St	B		N
Bastardweide	Salix x rubens	St	B		N

Baumschulqualität:

für Sträucher: 1 x verschulte Jungpflanzen, 0,80 - 1,00 m
für Bäume: leichte Heister, 1 x verschult, ca. 1,50 m

B = Bienenweide

D = Deckungspflanze für Vogelbruten und Kleintiere

N = Nahrungspflanze

Realisierung von Wohnbauflächen stellt eine Schließung bzw. Arrondierung des bereits von Bebauung umgebenen Bereiches dar.

Dennoch bedeutet die Realisierung des Bebauungsplanes einen Eingriff in den Naturhaushalt. Die veränderte Gestalt und Nutzung von Grundflächen beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild. Eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung liegt vor, wenn sich wie im vorliegenden Fall die äußere Erscheinungsform der Landschaft ändert. Flächen, die vorher Ackerbrache waren, werden überbaut, versiegelt (Pflaster) oder als Hausgärten einer anderen Nutzungsform zugeführt.

Wenn auch der Wert eines Landschaftsbildes für den einzelnen an den subjektiven Bedürfnissen nach Schönheit, Heimat und Erholung mißt, so hat doch der Gesetzgeber für die Sicherung des Landschaftsbildes Funktions- und Wertelemente unterschiedliche Bedeutung formuliert.

Von allgemeiner Bedeutung sind:

- landschaftliche Vielfalt
- Landschaftscharakter, -eigenart, -schönheit
- natürliche Klima- und Luftverhältnisse
- Ruhebereiche

Von besonderer Bedeutung sind natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Vielfalt an Arten und Lebensgemeinschaften, strukturbildende Landschaftselemente u.a.

Deshalb ist der Wert der vorhandenen Baum- und Heckenbestände hoch anzusetzen und ihrem Schutz eine erhebliche Bedeutung beizumessen. Die künftige Durchgrünung des Gebietes sollte neben raumbildenden Strukturen auch Einzelgehölze, Baum- und Strauchreihen (Hecken) umfassen. Bedeutsam bei der Durchgrünung werden auch die Pflanzungen der Grundstückseigentümer sein. Hilfreich könnte eine Liste mit standortgerechten Gehölzen (potentielle natürliche Vegetation) sein, die man den Bauwilligen in die Hand geben sollte. Hecken, Bäume (auch Obstbäume) stellen einen wichtigen Gestaltungsfaktor für ein neues Landschaftsbild dar. Der Gesetzgeber billigt zu, daß Beeinträchtigungen durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung

ausgeglichen werden können, wenn auch ein Teil der Eigenart des Landschaftsbildes unwiederbringlich verloren geht. Um so wichtiger ist es, daß die baulichen Strukturen nicht dominieren und durch charakteristische Landschaftselemente durchgrünt werden.

Von den im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen (überwiegend Ackerbrache) werden für Verkehrsflächen, Zufahrten, Gebäude und gepflasterte Freiflächen (Terrassen) maximal ca. 10.000 qm zusätzlich versiegelt:

Nachweis:

Bauflächen (brutto):	21.600 qm	
davon maximal versiegelbar:		
21.600 qm x 0,3 (GRZ) =	6.480 qm	
zuzügl. 30 % gemäß		
textl. Fests. Nr. 2 =	1.944 qm	
	<hr/>	
gesamt		8.424 qm
Verkehrsflächen (brutto) :	2.700 qm	
davon 60 % Verseigelung =		1.620 qm
		<hr/>
maximal versiegelbare Fläche:		10.044 qm
		=====

Entsprechend den grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Minimierungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen bzw. festgesetzt:

a) Minimierungsmaßnahmen

Die Erschließung des Gebietes ist so vorgesehen, daß keine wertvollen Landschaftsbestandteile wie Bäume, Strauchbestände oder Gräben davon betroffen sind. Das Gebiet wird durch Stichstraßen erschlossen, wodurch unnötiger Fremdverkehr mit den entsprechenden Emissionen vermieden wird. Zur Minderung der Beeinträchtigung durch Versiegelungen sollen die Straßen, Wege und private befestigte Flächen nur gepflastert werden, damit ein Teil des Regenwassers versickern kann (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Im übrigen werden alle Verkehrsflächen möglichst schmal und mit Grünstreifen innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ausgebaut. Den Grundstückseigentümern wird zusätzlich die Versickerung des Regenwassers und die Nutzung zum Gießen des Gartens empfohlen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10), um der Wasserabführung und Grundwasserspiegelsenkung entgegenzuwirken. damit wird dem § 1(5) 7. BauGB entsprochen.

b) Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

- Anlegen von Pflanzstreifen aus Sträuchern und Bäumen entlang der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Größenordnung von 3.300 qm.
- Pflanzen von Einzelbäumen (ca. 35 Stck.) auf den Baugrundstücken
- Herrichten einer naturnahen Grünfläche (Parkanlage) zur Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes in einer Größenordnung von ca. 3.500 qm.
- Anlegen von Straßenbegleitgrün in einer Größenordnung von ca. 900 qm.

Durch das Anlegen einer naturnahen Grünfläche und das Bepflanzen mit standortgerechten heimischen Gehölzen erfährt das Brachland eine Aufwertung. Der potentiell versiegelbaren Flächen von 10.000 qm stehen ca. 7.700 qm höherwertige Ausgleichsflächen gegenüber.

Im Hinblick auf diese Höherwertigkeit und auf die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, hier insbesondere das Setzen von 35 Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes auf weitere Ausgleichsflächen sowie auf Ersatzmaßnahmen verzichtet.

4.7 Führung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gemäß § 9(1) 13. BauGB

Energieversorgung:

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem Bedarf entsprechend erweitert. Das im Baugebiet befindliche 0,4 KV-Versorgungskabel wird auf Kosten der Gemeinde in die Erschließungsstraße verlegt.

Eine Versorgung der Gemeinde mit Erdgas durch die HGW HanseGAS GmbH ist im Jahre 1994 vorgesehen.

Fernmeldetechnische Versorgung:

Die fernmeldetechnische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost "TELEKOM", Fernmeldeamt Schwerin.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Versorgungsnetz vom Wasserwerk Ortkrug aus.

Betreiber ist im Auftrag des Zweckverbandes "Schweriner Umland" die AQS Schwerin, Beratungs- und Betriebsführungsgesellschaft mbH.

Die Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes ist mit einer vorhandenen DN 300 gesichert.

Wobei folgende Hinweise zu befolgen sind:

1. Die Bedingungen der Wasserversorgung ergeben sich aus der AVB Wasser V (GBl. Nr. 31, 1986, Teil I § 11(1) und der Satzung für die Wasserversorgung des Zweckverbandes "Schweriner Umland". Jeder Wasseranschluß (Eigentümer von Grundstücken) ist mit einem Wasserzähler auszurüsten.
2. Alle Leitungen sind in öffentliche Straßen bzw. Wege zu verlegen. Nach Möglichkeit ist für die Lage der Trinkwasserleitung der Fußweg bzw. Randlage zu wählen.
3. Nach Rohrverlegung und vor Verfüllung des Grabens ist die Leitung einzumessen und es sind Bestandsunterlagen zu fertigen.
4. Dem künftigen Betreiber sind folgende Unterlagen zu übergeben:
 - Bestandsunterlagen
 - Preisgabe des Gesundheitsamtes
 - Protokoll der Druckprobe nach DIN 4279
5. Die Druckprobe sollte im Beisein des Betreibers erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, daß sämtliche Erschließungskosten 100 Prozent durch die zukünftigen Bauherren zu tragen sind. Der Anschluß an die vorhandene Trinkwasseranlage ist genehmigungspflichtig und bei der Aqua Service Schwerin, Beratungs- und Betriebsführungsgesellschaft mbH zu beantragen.

Abwasserbeseitigung:

Derzeitig erfolgt die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Lübesse dezentral durch Kleinkläranlagen mit Versickerung bzw. über zwei Klimpelkläranlagen mit Abwassereinleitung in den Kraaker Mühlenbach. Die Anlagen entsprechen nicht dem erforderlichen Stand der Technik.

Perspektivisch ist unter Beachtung der Abwasserleitplanung des Landkreises Schwerin eine zentrale Kläranlage bei Rastow mit Einleitung in den Kraaker Mühlenbach geplant. Eine Einordnung der Baudurchführung ist jedoch nicht vor 1995 zu erwarten.

Im Hinblick auf die Endlösung soll die zwischenzeitliche Abwasserentsorgung des geplanten allgemeinen Wohngebietes mittels der vorhandenen Klimpel-Anlage im Bereich der Mehrfamilienhäuser erfolgen. Die Anlage wird für den zusätzlichen Anschluß rekonstruiert.

Die Kosten für die Rekonstruktion sind relativ gering und stehen in keinem Verhältnis zu den erforderlichen Kosten für eine vollbiologische Kläranlage nach DIN 4261 bzw. einer Containeranlage einschließlich der dazugehörigen Zu- und Ableitungen.

Bei Realisierung der Ortskanalisation wird diese Anlage dann aber wieder aufgegeben. Die Leitungen werden so bemessen und verlegt, daß ein Anschluß an das noch zu bauende Ortsnetz ohne größeren Aufwand möglich wird.

Oberflächenentwässerung:

Die Beseitigung des Oberflächenwassers von den Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen soll aufgrund der geeigneten Bodenverhältnisse durch Verrieselung erfolgen. Entsprechende Planungen einschließlich der hydrologischen Nachweise sind bereits in Planung und werden mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III a/b der Wasserfassung Ortkrug. Die Ausgrenzung der Schutzzonen ist in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wor-

den. Die betreffenden Nutzungseinschränkungen sind einzuhalten. Über die Rekonstruktion der Klimpelanlage wird im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Bauausführungsunterlagen gemäß der §§ 38 und 108 des Landeswassergesetzes M-V dem StAUN zur Anlagengenehmigung ein entsprechender Entwurf vorgelegt. Für die Einleitung des biologisch gereinigten Abwassers ins Grundwasser/Gewässer wird gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.86 (BGBl. I, S. 1529) und § 8 des Landeswassergesetzes vom 30.11.92 (GS M-V GL Nr. 752-2 S. 669) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schwerin bzw. dessen Auftragnehmer. Entsprechende Container für die Wertstoffeffassung befinden sich in zumutbarer Entfernung vor dem Gemeindehaus am Dorfplatz.

Altablagerungen:

Da es sich in diesem Bereich um ehemalige Acker- und Gartenflächen handelt, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin für dieses Gebiet keine altlastverdächtigen Standorte angezeigt wurden und auch eine Besichtigung am 15.07.93 durch das o.g. Amt keine Anhaltspunkte dafür ergab, ist eine Kontaminierung nicht wahrscheinlich.

Sollten jedoch während der Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Geruch des Bodens auftreten, ist das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin zu informieren.

Für den durch Schadstoffe nicht verunreinigten Bodenaushub besteht ein Verwertungsgebot. Durch Festlegung eines Massenausgleichs, bzw. des Einsatzes bei Errichtung von Sicht- und Lärmschutzwällen und anderen landschaftspflegerischen Maßnahmen können diese Bau-restmassen verringert werden. Soweit der Bodenaushub auf der Baustelle nicht verwertet werden kann, sollte er vorrangig zur Abdeckung vorhandener wilder Kippen bzw. Deponien verwendet werden.

Damit wäre die im Rahmen der Stilllegung von Abfallentsorgungsanlagen gemäß der §§ 10 und 10a Abfallgesetz geforderte Rekultivierung kostengünstig möglich. Überschüssiger Boden ist auf zugelassenen Bodenaushubdeponien abzulagern und wenn diese nicht vorhanden sind, zwischenzulagern.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung wird durch den Einbau von Hydranten sichergestellt. Ihre Lage ist mit dem Ortsbrandmeister und dem Zweckverband abzustimmen. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Wasserbedarf nicht decken, sind unabhängige Entnahmestellen herzustellen.

5. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde möglich sind, ist bei Funden oder bei auffälligen Bodenverfärbungen während der Erdarbeiten das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern.

Der Baubeginn ist vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 1).

6. SOZIALE, BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GESETZLICHE GRUND- LAGE BILDET

6.1 Sozialmaßnahmen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes 02/93 ist die Durchführung von Sozialmaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die städtebauliche Neuordnung verlangt den Neubau der Planstraßen A und B einschließlich der Geh- und Radwegverbindungen sowie das Anlegen und Herrichten einer öffentlichen Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz sowie den Ausbau des Schmutzwasserkanals.

6.3 Kosten

Bei der Realisierung der im Bebauungsplan 02/93 festgesetzten Maßnahmen entstehen auf der Basis heutiger Preise für die Herstellung der Planstraßen A und B einschließlich der Geh- und Radwegverbindungen, für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen (Parkanlage, Kinderspielplatz) sowie den Ausbau des Schmutzwasserkanals, voraussichtlich Kosten in Höhe von
ca. 900.000,-- DM.

Davon:

1.	Straßenbau	331.000,-- DM
2.	Öffentliche Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage)	80.000,-- DM
3.	Schmutzwasserkanal	285.000,-- DM
4.	Beleuchtung	40.000,-- DM
5.	Trinkwasserleitung	160.000,-- DM
6.	Sonstiges	4.000,-- DM
	gesamt	<hr/> 900.000,-- DM

Die Durchführung der o.g. Maßnahmen erfolgt im Rahmen der gemeindlichen Haushalts- und Finanzplanung durch entsprechende Investitionsansätze. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Strom, Telefon etc. belasten die Gemeinde nicht, da diese Maßnahmen von den Versorgungsträgern direkt mit den Anliegern abgerechnet werden.

Teil II

Gestalterische Festsetzungen

(örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 83 der Bauordnung (BauO) für Mecklenburg-Vorpommern)

1. Dachform, Dachneigung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur geneigte Dächer mit einem Mindestneigungswinkel von 30° zulässig sind.

Diese Festsetzung erfolgt mit der Zielsetzung, die für diese Region charakteristische Bebauung mit den typischen Dachformen zu fördern und negative Einflüsse (Flachdächer) zu vermeiden. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

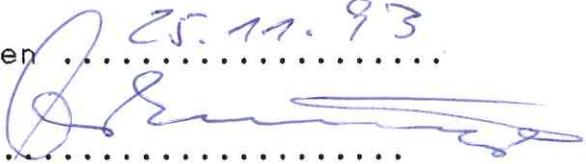
2. Einfriedigungen

Es wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet (WA) straßenseitige Einfriedigungen nur als lebende Hecke, ggf. mit Maschendraht an der Innenseite oder als senkrechter Lattenzaun in einer Höhe von mind. 80 cm, maximal jedoch 120 cm zulässig sind. Unzulässig sind Nadelgehölze.

Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß das Ortsbild durch ortsuntypische Abgrenzungen oder Abpflanzungen (Jägerzaun, Beton-Fertigmauern, Omoriken o.ä.) negativ beeinflusst wird. Positive Ansätze sind bereits durch die vorhandenen Hecken und Abpflanzungen im Bereich der Grundstücke entlang der Straße "Lange Straße" gemacht.

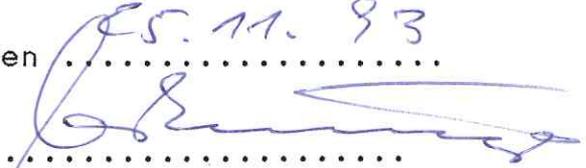
Teil III Verfahrensvermerke

Diese Begründung (Teil B: Text) ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Hohekoppel" als Anlage beigefügt. Darin sind die Festsetzungen dargestellt (zeichnerische Darstellung im Maßstab 1:1.000 einschließlich Übersichtsplan Maßstab 1:5.000).

Lübesse, den 25.11.93

.....
(Bürgermeister)



Die Begründung (Teil B: Text) hat zusammen mit der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 02/93 gemäß § 3(2) BauGB vom 22.06.93 bis 20.07.93 öffentlich ausgelegen.

Lübesse, den 25.11.93

.....
(Bürgermeister)



Bearbeitungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 02/93 "Hohekoppel" wurde im Auftrage der Gemeinde Lübesse ausgearbeitet von

Johann H. Boner - Architekt und Planer -
Auf der Gast 36 B - 26316 VAREL - Tel. 04451/85051