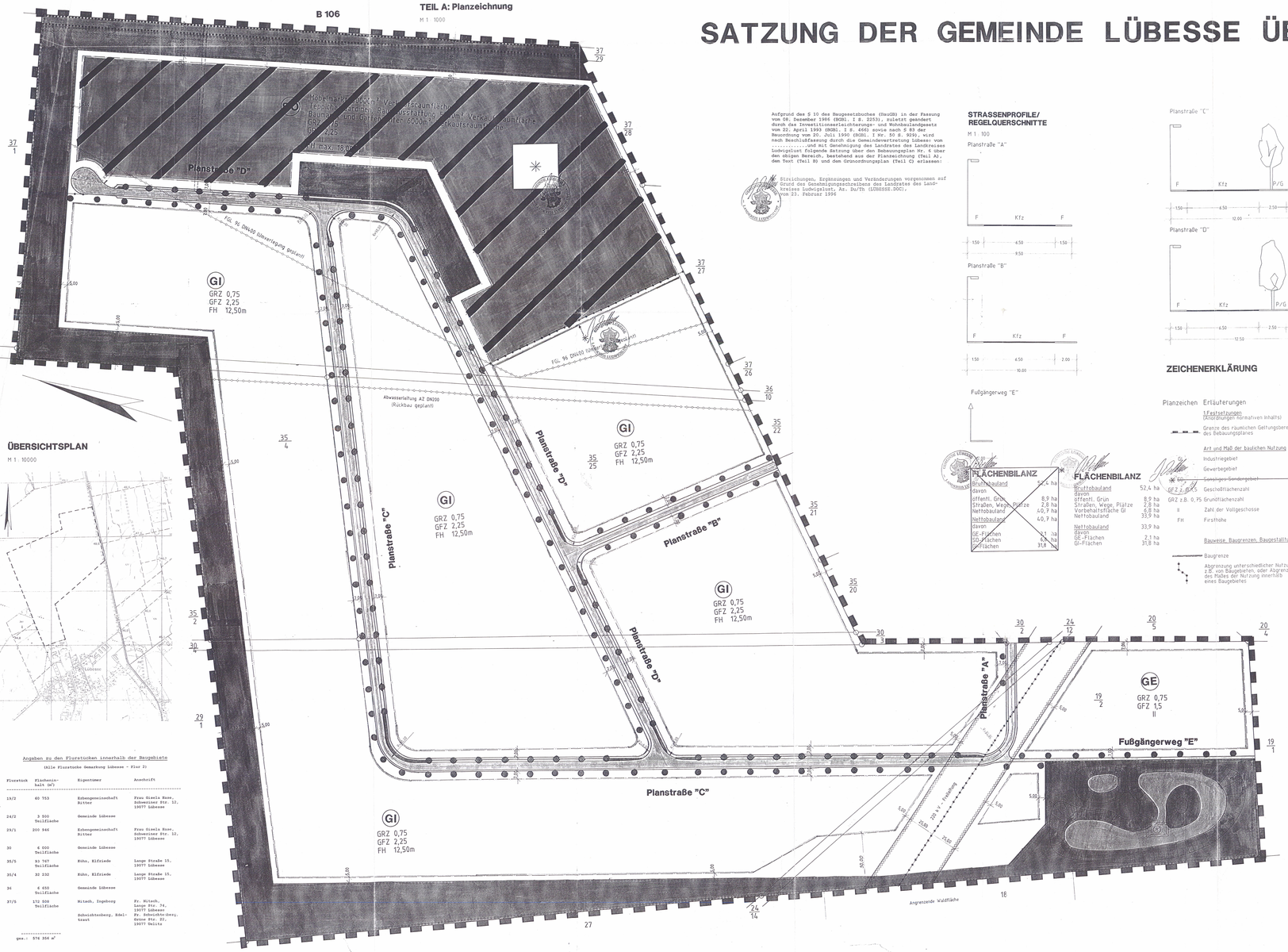
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

TEIL A: Planzeichnung

M 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10000

Angaben zu den Flurstücken innerhalb der Baugebiete

(Alle Flurstücke Gemarkung Lübesse - Flur 2)

Flurstück	Flächeninhalt (m²)	Eigentümer	Anschrift
13/2	40 753	Erbengemeinschaft Ritter	Frau Gisela Baer, Sydower Str. 12, 19077 Lübesse
24/2	3 500 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
29/1	200 946	Erbengemeinschaft Ritter	Frau Gisela Baer, Sydower Str. 12, 19077 Lübesse
30	4 000 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
35/5	93 747 Teilfläche	Rühn, Elfriede	Lange Straße 15, 19077 Lübesse
35/4	32 232	Rühn, Elfriede	Lange Straße 15, 19077 Lübesse
36	6 650 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
37/5	172 508 Teilfläche	Mitsch, Ingeborg Schwichtenberg, Edelkraut	Fr. Mitsch, Lange Str. 74, 19077 Lübesse Fr. Schwichtenberg, Gerer Str. 27, 19077 Selitz

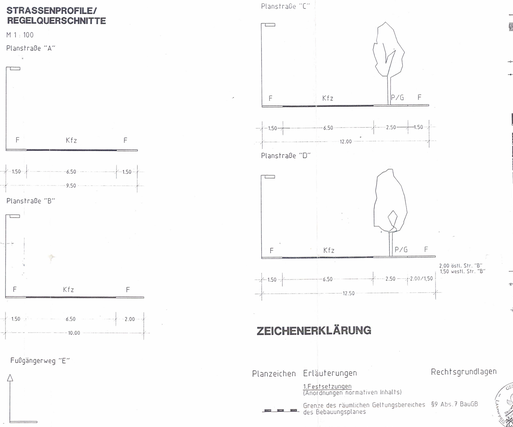
ges.: 576 354 m²

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 07. Juli 1992 (BGBl. I Nr. 50 S. 929), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Lübesse vom .....und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 über den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) erlassen:

Streichungen, Ergänzungen und Veränderungen vorgenommen auf Grund des Genehmigungsschreibens des Landrates des Landkreises Ludwigslust, Az. 2u/Th (LÜBESSE.DOC), vom 23. Februar 1996

STRASSENPROFILE/ REGELQUERSCHNITTE

M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Festsetzungen (Abänderungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	Industriegebiet	§9 BauNVO
	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet	§10 Abs.1 BauNVO
GRZ z.B. 0,4	Geschoßflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO
GRZ z.B. 0,75	Grundflächenzahl	§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
FH	Firsthöhe	§16 Abs.4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen, Baugestaltung	
	Baugrenze	§23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§16 Abs.5 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	sonstige Planzeichen	
	unterirdische Leitungen	§5 Abs.2, Nr.4 BauGB
	oberirdische Leitungen	§5 Abs.2, Nr.4 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs.1, Nr.25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9 Abs.1, Nr.25a BauGB
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
	private Grünflächen	§9 Abs.1, Nr.15 BauGB
	Parkanlage	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§5, Abs.2 Nr.7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 Abs.9, Nr.21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§5 Abs. 3, Nr.1 BauGB
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	katasteramtliche Flurstücksgrenzen	
	fortfallende Flurstücksgrenzen	
z.B. 53	katasteramtliche Flurstücksnummer	
	Bemaßung	
R1	Bemaßung von Radien	

FLÄCHENBILANZ

		ha
Bruttobauland		52,4 ha
davon		
öffentl. Grün		8,9 ha
Straßen, Wege, Plätze		2,8 ha
Nettobauland		40,7 ha
Nettobauland		40,7 ha
davon		
GE-Flächen		7,1 ha
GI-Flächen		33,6 ha

FLÄCHENBILANZ

		ha
Bruttobauland		52,4 ha
davon		
öffentl. Grün		8,9 ha
Straßen, Wege, Plätze		2,8 ha
Vorbehaltsfläche GI		6,8 ha
Nettobauland		33,9 ha
Nettobauland		33,9 ha
davon		
GE-Flächen		7,1 ha
GI-Flächen		31,8 ha

TEIL B: TEXT

1. Art der Baulichen Nutzung / Bauweise / Gestaltung

1.1 Das Planungsgebiet dient vorrangig der industriellen Produktion. Darüber hinaus sind kleinere Flächenanteile gewerbe- und Sondergebietsnutzung vorgesehen.

Im Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

Verkaufsfläche	41,000 m²	VKF mit den Sortimenten
Büro/Verwaltung	30,000 m²	VKF
Teppich, Gardinen, Reinigungsmittel, Bauwaetzel, Hartgewerbe	6,000 m²	VKF

1.2 Im Industriegebiet sind folgende Sortiments durch VKF mit Verkaufsraumfläche nicht zulässig:

Bürobedarf und Büromaschinen

1.3 Eine Überschreitung der Gebäudehöhe, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen dient, ist zulässig.

1.4 Im Plangeltungsbereich sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

1.5 Die Höhe der Fußbodenoberkante wird mit 0,50 m über Höhe des grundstücksanliegenden Gehweges festgesetzt.

1.6 Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserfassung Ostkrug. Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete, W 101 1, Teil Schutzgebiete für Grundwasser, zu beachten.

1.7 Die Bebauungsgrenze für die Festgesetzung FGL 96, DN 400, beträgt beidseitig 20 m.

1.8 Bebauungen im Freileitungsbereich der 220 kV-Freileitung 325/326 Perleberg/Görries in Abstand von 25 m beiderseits der Trassenachse sind mit den Vereinigten Energiewerken AG abzustimmen.

Im Bereich zwischen die Baugrenzen bis 5 m an den Straßenbereich heran. ~~Die Baugrenzen der Baugrenzen bis zum Rand entsprechen diesen Leitungsrechten.~~

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m lange zugelassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 6 Landesbauordnung.

1.10 Untergeordnete Nebenanlagen Gem. § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind unter Beachtung § 15 BauNVO zulässig.

1.11 Rundfächen sind wahlweise aus Mauerwerk, Putz, Fertigbeton-, Leichtbetonfertigteilen, Holz- bzw. Blechpaneelen fachlich gestaltet herzustellen. Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45°, Flachdächer mit einer Dachneigung bis 25°

1.12 Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Biotop zu gestalten.

1.13 Für den Verlauf von Leitungen auf nicht öffentlichen Flächen sind Leitungsrechte außerhalb der dargestellten Baugrenzen zu gewähren.

1.14 Immissionsschutz

Immissionsrichtwert	GE (dB/A)	GI (dB/A)
Außen / Lärm		
tags	65	70
nachts	55 (50)	70

Richtwerte gelten für Gewerbe- und Freizeitflächen sowie von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.
Kurzzeitige Geräuschspitzen sind zu vermeiden, wenn sie die o. g. Richtwerte um mehr als 30 dB (A) tags und 20 dB (A) nachts überschreiten.
Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Flächen so anzuordnen, daß die Immissionswerte in Richtung zu den als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

2. Erschließung / Versorgung

2.1 Der Plangeltungsbereich wird durch die Planstraßen A, B, C und D jeweils mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie dem Fußgängerweg E mit einer Breite von 2,00 m erschlossen.
Die Planstraße A wird in die gleichnamige Planstraße des B-Planes Nr. 1 einmünden.
Die Planstraße B erhält die Verlängerung der Planstraße D des B-Planes Nr. 1 (2. Änderung) dar.
Alle Planstraßen beider B-Plangebiete münden in die Planstraße B des B-Planes Nr. 1, die in der Ortslage Lübesse an die Kreisstraße Lübesse - Rastow angeschlossen ist.

2.2 Überfahrten sind entsprechend der späteren Parzellierung in einer Breite bis zu 6,00 m zulässig.

2.3 Die Stellplätze oder Lagerflächen sind in Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugenanteil auf durchlässigem Unterbau gepflastert herzustellen. Für die Fahrgassen sind Bitumendecken zulässig.

2.4 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Sonstiges, unverniedlbar abzuführendes Niederschlagswasser, ist über das Regenwasserschutzbecken der Vorflut außerhalb der Wasserschutzzone III zuzuführen.

2.5 Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß an die örtlichen Systeme des Zweckverbandes "Schweriner Umland" vorzunehmen.

2.7 Es ist nur die Verwendung von umweltfreundlichen Energieträgern, wie Elektroenergie, Erdgas oder leichtes Heizöl zulässig.

2.8 Die Pflanzung von Bäumen als straßenbegleitendes Grün ist, wenn nicht dafür ein gesonderter Grün (z. B. zwischen den Parkbuchten) ausgewiesen ist, 1,00 m auf privaten Grund in den angegebenen Abständen zu dulden.

2.9 Es sind archäologische Funde möglich.
Es ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSG, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 20.12.1993 S. 975 ff.) zu beachten.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

TEIL C: GRÜNORDNUNGSPLAN

Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Nach § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die mit standortgerechten Gehölzen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen sind.

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten.

Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 2 und 4 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Pkt. 3) sind von Bauherren individuell zum Straßenraum hin offen zu gestalten.

Die landschaftsgerechten Arbeiten und Sicherungsmaßnahmen gem. Pkt. 1, 2 und 4 sind Bestandteil der Erschließung und nach Fertigstellung der Bauliegenschaften durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 2 Jahren zu pflegen.

1. Sicherungsarbeiten

1.1 Oberboden
Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschieben und zu sichern.
Erdmieten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten:
Höhe 2,00 m
Breite 4,00 m

1.2 Waldbestand
Sicherung des Waldbestandes unter Einhaltung eines Abstandes von 50 m von baulichen Anlagen gemäß § 20 LWaldG

2. Öffentliches Grün

2.1 Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen
Aufgelockerte Bepflanzung mit Gehölzen
Flächenanteil 40 %
davon
Heisteranteil 10 % m. B. 150 - 200 cm Pflanzenhöhe
Strauchanteil 20 % 60 - 100 cm Pflanzenhöhe
Rabenanteil 10 %
Flächenanteil 40 %
Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2

3. Privates Grün

3.1 Individuelle Flächengestaltung durch Landschaftsarchitekten und Ausführung durch Fachbetrieb
Grundstückseingrünung mit mind. 3,00 m breiten Gehölzstreifen bepflanzen und dauernd erhalten
Grundstücke unter 1.500 m² Flächeninhalt nur 2 m breit)

3.2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge
Eingrünung der Stellplätze mit Laubbäumen m. B. 18 - 20 cm SU
1 Stck. je 4 Stellplätze

4. Verkehrsgrün

Bepflanzung der Straßen und Wege
Laubbäume m. B. 18 - 20 cm SU
Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2

5. Pflanzliste

Es sind Arten der natürlichen Waldgesellschaft Stieleichen-Birkenwald zu verwenden:

1. Bäume (Hochstämme)

Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Hängebirke	Betula pubescens	Moorbirke
Betula verrucosa	Sandbirke	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Salweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Salix aurita	Ohrweide

2. Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn	Ilex aquifolium	Stechpalme
Crataegus laevigata	Weißdorn	Lonicera periclymenum	Geißblatt
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzhollunder		

3. Innerhalb der Bebauung sind dazu folgende Gehölze und Staudenpflanzen z. B. möglich:

Acer campestre	Feldahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke	Corylus avellana	Haselstrauch
Corylus avellana	Haselstrauch	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum	Lonicera periclymenum	Geißblatt
Ribes rubrum	Gemeiner Johannisbeere	Amelanchier lamarckii	Felsenmispel
Crataegus laevigata	Weißdorn	Lonicera caprifolium	Echte Geißblatt
Forsythia intermedia	Goldglöckchen	Berberis vulgaris	Berberitze
Philadelphus coronarius	Echter Pfeifenstrauch	Cornus mas	Kornelkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch	Hypericum androsaemum	Mannskraut
Rosa multiflora	Rindhi-Rose	Spiraea arguta	Schneespiere
Syringa vulgaris	Flieder	Weigela florida	Weigelie

Ergänzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind Einzelhandelseinrichtungen ~~außerhalb des So-Gebiets~~ nicht ausgeschlossen.
Als Ausnahmen werden zugelassen: Einzelhandelseinrichtungen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebe steht.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5.(15?).1996. Der Aufstellungsbeschluß ist am ..... durch öffentliche Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 i.v.m. § 4 Abs. 3 BauGB beteiligt worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 23. März 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Grünordnungsplan (Teil C), sowie die Begründung haben während der Zeit vom 10. April 1995 .....bis zum 12. Mai 1995 ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... 3. April 1995 ..... bis zum 12. Mai 1995 ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand vom 29.09.95 ...wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß Ergänzungen zur groß erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Angebrachte Ansprüche können nicht berücksichtigt werden. Katasteramt Ludwigslust ..... Unterschrift Leiter des Katastera- u. Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

9.* Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Grünordnungsplan (Teil C), sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Gemeinde Lübesse ..... Siegel Bürgermeister

* Entfällt, wenn keine Änderung erfolgt.

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Grünordnungsplan (Teil C), wurde am 24. Aug. 1995 ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24. Aug. 1995 ..... gebilligt. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Grünordnungsplan (Teil C), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom 23.10.1996 Az.: 2u (Th/LÜBESSE.DOC) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsänderenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.02.97 erfüllt, das Hinweis wird beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises Ludwigslust vom ..... Az: ..... bestätigt. Gemeinde Lübesse ..... Siegel Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), wird hiermit ausgefertigt. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, ist am ..... durch öffentliche Bekanntmachung ortsüblich bekannt gemacht worden. - bei Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht 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 Geltäligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten. Gemeinde Lübesse ..... Bürgermeister