

SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1

GEBIET WESTLICH DER BUNDESSTRASSE B 106, NÖRDLICH DER KREISSTRASSE LÜBESSE-UELITZ

GEWERBEGEBIET LÜBESSE NORD

2. ÄNDERUNG

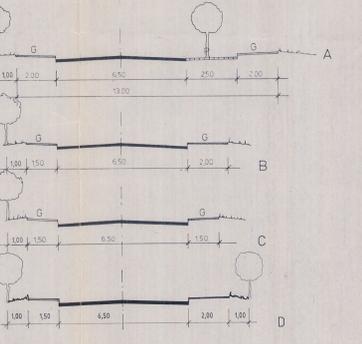
TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)



- VERFAHRENSVERGEBEHE:
1. Die Gemeindevertretung hat am 2.2.1995 die Ortsliche Bebauungsplanung des Gebietes Lübesse-Nord nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vom 3.4.1995 beschlossen.
 2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle hat gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauNVO vom 3.4.1995 die Bauplanung genehmigt.
 3. Die Gemeindevertretung hat am 23.3.1995 die Bauplanung genehmigt.
 4. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle hat am 23.3.1995 die Bauplanung genehmigt.
 5. Die Gemeindevertretung hat am 30.3.1995 die Bauplanung genehmigt.
 6. Die Gemeindevertretung hat am 19.5.1995 die Bauplanung genehmigt.
 7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 4) genehmigt worden. Die Bauplanung ist am 24.8.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 8. Die Gemeindevertretung hat am 25.8.1995 die Bauplanung genehmigt.
 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.8.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.8.1995 genehmigt und dem Grundordnungsplan (Teil C) beigefügt.
 10. Der katastraltaxonomische Bestand am 1.1.1995 sowie die geographischen Daten sind in der nachstehenden Tabelle festgehalten. Die Bebauungsplanung ist mit dem Grundordnungsplan (Teil C) genehmigt worden. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.8.1995 genehmigt und dem Grundordnungsplan (Teil C) beigefügt.
 11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grundordnungsplan (Teil C). Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.8.1995 genehmigt und dem Grundordnungsplan (Teil C) beigefügt.

AUSBAUQUERSCHNITTE M 1:100



TEIL B: TEXT

1. Lage und Größe

Das Planungsgelände liegt in der B 106, nördlich anschließend an die Bebauung von Lübesse. Es gliedert sich auf in ein Industriegebiet 32,4 ha Gewerbegebiet 2,4 ha insgesamt 30,6 ha

2. Bauliche Nutzung

Das Gelände wird als Gewerbegebiet GRZ 0,8 GFZ 2,4 III bezeichnet. Die gesamte Planungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A/B der Wasserleitung Ostküste. Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete, W 101 Teil Schutzzone für Grundwasser, zu beachten. Im Planungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, es gelten folgende Ausnahmen: 1. Als Ausnahme zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in engerer Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes stehen.

2. Im Baufeld 5 kann kleinteiliger Einzelhandel zugelassen werden. Die zulässige Einzelhandelsbetriebe sind dabei mit einer Obergrenze von 1.200 m² Bruttoverkaufsfläche begrenzt auf 70 m Verkaufsfläche pro Betrieb.

3. Bauweisen

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zugelassen (§ 22 Abs. 4 BauNVO) unter Beachtung der Grenzabstände gem. § 8 Landesbauordnung.

Wandflächen sind wahlweise aus Mauerwerk, Fertigbeton-, Leichtbetonfertigteilen, Holz bzw. Holzspanplatten farblich gestrichelt herzustellen. Dachformen: Dachneigung: Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 30°.

4. Erschließung / Versorgung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die Planstraßen A, B, C und D jeweils mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m. Die Straße B ist an die Kreisstraße Lübesse - Rastow anzubinden. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen die freigelegten, gärtnerischen Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grundordnungsplan (Teil C) entlassen.

5. Grünbereich

Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünstreifen sind aufrecht zu erhalten und mit entsprechenden Pflanzungen zu versehen. Die Pflanzung von Bäumen als straßenbegleitendes Grün und, wenn nicht dafür genehmigt, die Pflanzung von Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen der Stielochsen-Birkenwälder zu bepflanzen (Arten unter Pkt. D).

TEIL C: GRÜNDUNGSPLAN

1. Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) 15 BauNVO

Nach § 9 (1) 25 a BauNVO festgesetzte Flächen und Einzelmaßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen der Stielochsen-Birkenwälder zu bepflanzen (Arten unter Pkt. D).

2. Verlehngrün

21. Planstraße B
1+ Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

3. Privates Grün

3.1. In Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind mindestens drei Grünflächen je Parzelle in Breite/Pflanzreife auszuhalten und mit einer Gehölzartenauswahl aus mind. 5 der unter Punkt D aufgeführten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1 x 1,5 m, 21 Laubbäume m. B. 20-25 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 100 cm Tiefe

3.2. Ökologische Stellflächen sind einzurichten und mit Pflanzreife für Bäume zu gliedern. Je 8 Stellflächen je 1 Laubbäume m. B. 18-20 cm SLU, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe zu pflanzen.3.3. Die im Rahmen der Erschließung neu auszuhaltenden Grünflächen sind von den künftigen Erwerbern gem. Grundordnungsplan dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Text des Grundordnungsplans wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

- #### 1.1. Rahmplanung
- Nördliche Hecke
Dreimächtige Hecke 10 m breit mit beidseitig je 10 m breiten Salzkrautstreifen. In der Hecke mindestens 30 Laubbolzbäume, 200-250 cm Höhe m. B. Sträucher 3 x verpflanzt. Salzkrautstreifen mind. 30 Laubbolzbäume 200-250 cm Höhe m. B. Landschaftsrasen RSM 7 mit 1,7 % Kräuterranteil, 20 g/m² Saatgutmenge (Arten im Trennbl.) Rasenmähd 1 x jährlich im Spätsommer.
- #### 1.2. Salzkrautstreifen 20 m breit
- 100 Laubbolzbäume, 200-250 cm Höhe m. B. aufgedockert verteilt. Landschaftsrasen RSM 7 mit 1,7 % Kräuterranteil, 20 g/m² Saatgutmenge (Arten im Trennbl.) Rasenmähd 1 x jährlich im Spätsommer.
- #### 1.3. Sichtzwecke vorhanden
- Fachgerechtes Ausrichtungsausschnitt durch Fachbetrieb und Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.
- #### 1.4. Eihelhecke
- Bestandsschutz sichern (§ 9 (1) BauNVO) und § 2 (1) 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern. Bei Bauarbeiten Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) gem. DIN 18 003 Stand 1999 sichern. Hecke vorhanden. Erhalt der Hecke sichern (§ 9 (1) 20 BauNVO) und Ausrichtungsausschnitt durch Fachbetrieb in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.
- #### 1.6. Ersatzmaßnahmen
- Baumreihe zwischen Ortsteil und dem Bruch (Grundstück 7), 30 Quercus robur, Stieleiche je 1 x 18 cm SLU m. B., Abstand 15 m Termin: Mit Abschluss der Erschließung - 3 jährige Fertigstellungspflege.
- #### 1.6.2. Kopfreifen am Kraken Mühlentoch
- 20 Salix alba, Silberweide - Stockholzer Antransport mit Einschleppung des Gewerbetandortes. Stockholzer in Eigenregie der Gemeinde.
- #### 2. Straßarten
- 2.1. Planstraße B
1+ Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe
- #### 2.2. Planstraße C
- 1+ Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe
- #### 2.3. Planstraße A
- 25 Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe
- #### 2.4. Planstraße D
- 16 Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe
- #### DARSTELLUNGEN OHNE NORDRICHTUNG
- SCHRAFFUR: VORHANDENE GEBÄUDE
VORH. FLURSTRECKEN MIT GRENZL. KONTIN. ENTWÄLDETE FLURSTRECKEN
FLURSTRECKEN
ÖFFENTLICHE STELLPLATZ
GENEGES
ABSTANDSBEMESSUNG
VORH. ENZÄUNUNG
VORH. HOCHSPANNUNGSAPOST
VORH. GASLEITUNG
VORH. GELÄNDEHÖHEN
STRASSENACHSE
GRENZE DES BAUFELDES 5

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind mit einer Abweichung von +/- 2 cm zu pflanzen. Es sind Arten der natürlichen Waldgesellschaft Stielochsen-Birkenwälder zu verwenden.

- #### 1. Bäumearten:
- | | |
|------------------|-------------|
| Betula verrucosa | Raub- Birke |
| Fagus sylvatica | Rothbuche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- Darauf sind möglich:
- | | |
|----------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Tilia cordata | Waldahorn |
- #### 2. Straßarten:
- | | |
|--------------------|------------------|
| Cornus sanguinea | Herrleinsstrauch |
| Corylus avellana | Hainbuche |
| Fragaria vesicaria | Dr. Gehlbach |
| Lonicera xylosteum | Faulbaum |
| Prunella sp. | Ornweide |
| Sambucus racemosa | Schlehe |
| Viburnum lantana | Traubenholzer |
| | Schneeball |
- Nach zu Pkt. 2 - Verkehrsgrün -
- #### 2.4. Planstraße D
- 16 Laubbäume m. B. 18-20 cm Stammumfang, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

ZEICHNERKLÄRUNG

- #### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- | | | |
|---|---|------------------------------------|
| --- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 | BauBO |
| --- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 Abs. 4 | BauNVO |
| --- ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 | BauBO |
| GE | GEWERBESEKTOR | § 8 BauNVO |
| GF | GEWERBESEKTOR | § 8 BauNVO |
| GI | INDUSTRIEGEBIETE | § 9 BauNVO |
| --- | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9/1/1 BauBO |
| GRZ | GRÜNDLÄNDICHAAR | § 16/2/3 BauNVO |
| GFZ | GESCHÜTZTENLÄNDICHAAR | § 16/7 BauNVO |
| --- | ZAHL DER VOLLGEGESCHENDE NUTZUNGSARTEN | § 16 BauNVO |
| --- | BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBO |
| --- | BAUGRENZE | § 23 BauNVO |
| --- | STRAßENVERLAUF | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO |
| --- | STRAßENBEGRENZUNGSLINIE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBO |
| --- | SONSTIGE PFLANZREISEN | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBO |
| --- | FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTFLÄCHEN) | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBO |
| --- | FLÄCHEN, DIE BEI DER BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORSICHTSMAßNAHMEN ERFORDERN | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBO |
| --- | UNGENÜGUNG VON SCHUTZRECHTLICHEN UND SONSTIGEN RECHTLICHEN ANSPRÜCHEN | § 9 Abs. 6 BauBO |
| --- | GRÖßENLÄNGE | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBO |
| --- | UNGENÜGUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBO |
| --- | UNGENÜGUNG VON FLÄCHEN MIT BÄNDERN FÜR BEPFLANZUNG UND BEHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBO |
| --- | ERHALTSBEREITHEIT VON BÄUMEN | § 2/13.2 BauNVO |
| --- | ANPFLANZBEREITHEIT VON BÄUMEN | § 2/13.2 BauNVO |
| --- | ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBO § 4 Abs. 4 |
| --- | MIT GEB., PAAR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBO § 4 Abs. 4 |
| --- | GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETES | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBO |
| --- | FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBO |
| --- | HER: GAS | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBO |
| --- | HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBO |
| --- | HER: FELDN. DRINKW. PNEZ | § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauBO |