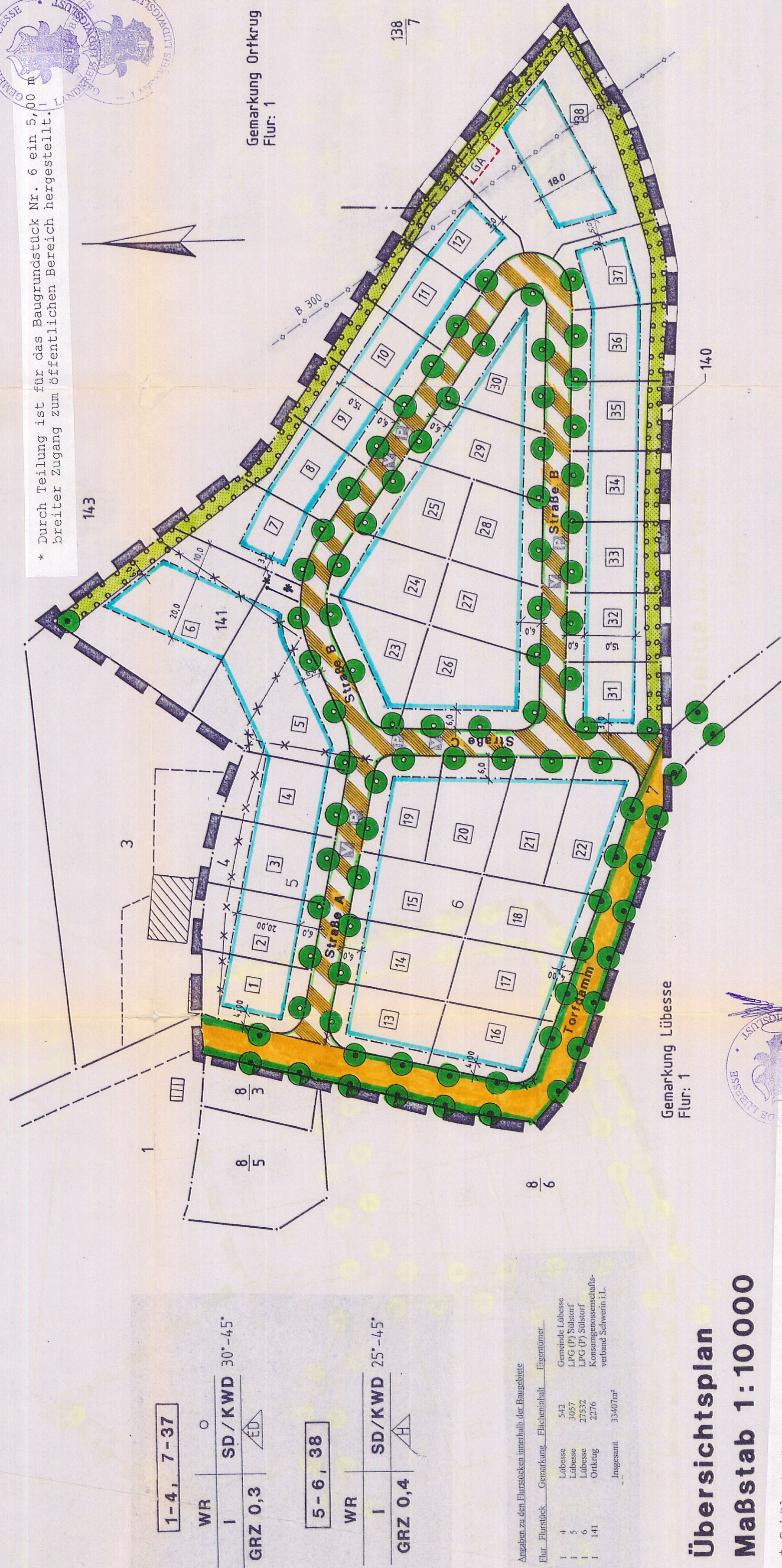


# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

## TEIL A : PLANZEICHNUNG Maßstab 1 : 1000

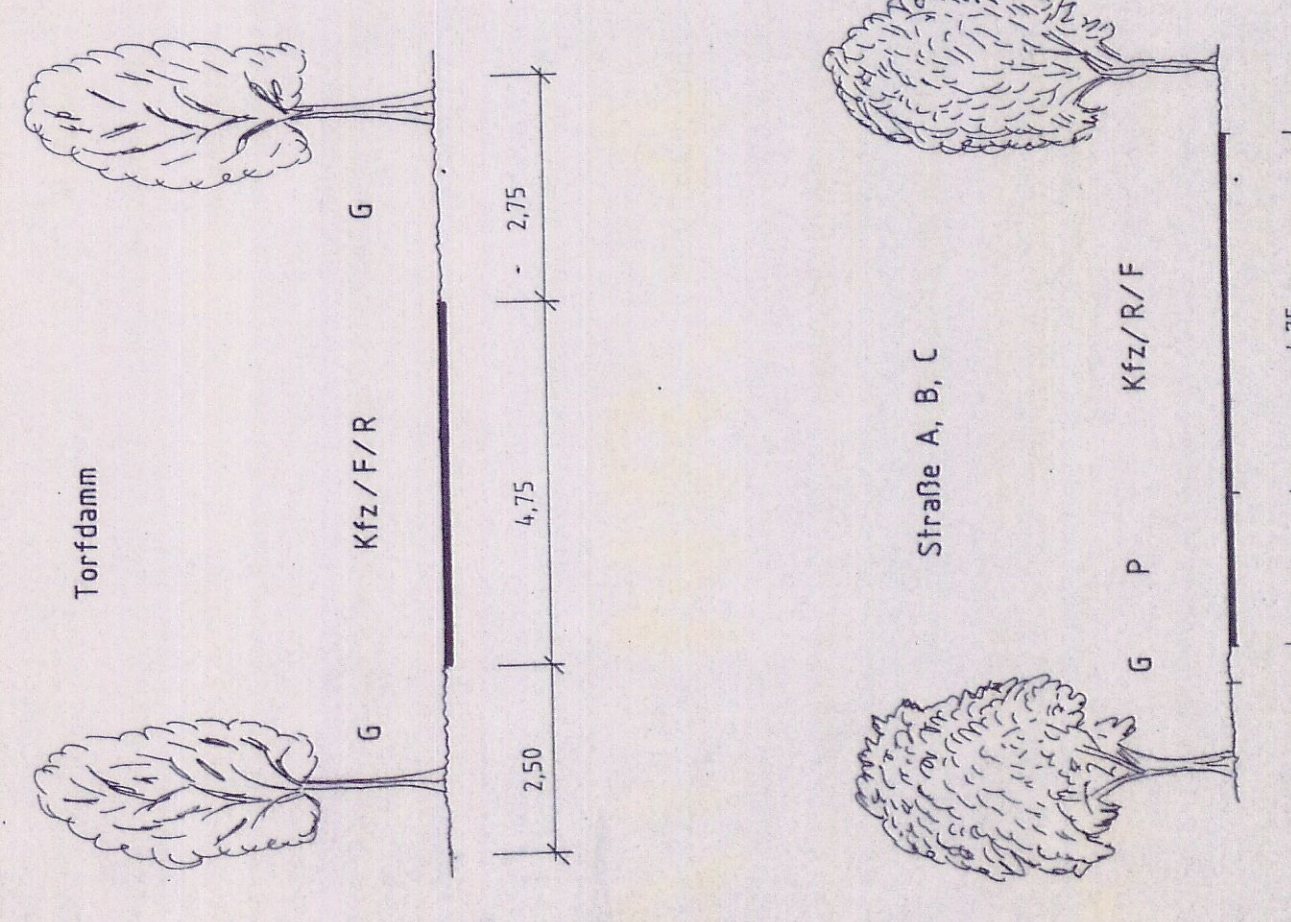


## Übersichtsplan Maßstab 1:10000

\* Gelbgestrichen im Flurstück 19/1 Flur 2 Lübesse 104200 m

## Zeichenerklärung

| Planzeichen | Erfahrungen                                                                          | Rechtsgrundlagen                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|             | L. Festsetzungen (Abweichungen normativen Inhalts)                                   | § 9 Abs. 7 BauGB                  |
|             | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                          |                                   |
|             | Art und Maß der baulichen Nutzung                                                    |                                   |
|             | reines Wohngebiet                                                                    | § 3 BauNVO                        |
|             | Grundflächenzahl                                                                     | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO          |
|             | Zahl der Vollgeschosse                                                               | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO          |
|             | Bauweise, Baugrenzen                                                                 |                                   |
|             | offene Bauweise                                                                      | § 22 Abs. 2 BauNVO                |
|             | Einzelhaus oder Doppelhaus zulässig                                                  | § 22 Abs. 2 BauNVO                |
|             | Nur Hausgruppen zulässig                                                             | § 22 Abs. 2 BauNVO                |
|             | Baugrenzen                                                                           | § 22 BauNVO                       |
|             | Baugestaltung verbindliche Dachform                                                  |                                   |
|             | Satteldach                                                                           | § 31 L BauO M-V                   |
|             | Krüppelwalmdach                                                                      | § 31 L BauO M-V                   |
|             | Dachneigung                                                                          | 30-45°                            |
|             | Verkehrsflächen                                                                      |                                   |
|             | Straßenbegrenzungslinie                                                              | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB           |
|             | verkehrsbauartiger Bereich                                                           | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB           |
|             | öffentliche Parkfläche                                                               |                                   |
|             | Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB           |
|             | Stellung der baulichen Anlagen                                                       |                                   |
|             | Umräumung von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB     |
|             | Gärten                                                                               |                                   |
|             | Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte                                           | § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB |



## TEIL B: TEXT

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 09. Dezember 1986 (BGBl. I S. 1833) und des § 11 des BauGB in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie des § 12 des BauGB in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und des § 13 des BauGB in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird hiermit beschlossen:

- Höhenlage der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 2 BauGB) Die Oberflächen des Erdgeschossfußbodens sind für die Baugrundstücke mit max. 0,50 m über Oberkante Fahrbahn festgesetzt.
- Für geplante Bodenregulierungen (Auf- und Abtrag von Boden) sind höhenmäßig mit dem jeweiligen Nachbargrundstücksgrenze Vereinbarungen zu treffen.
- Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO sind unter Beachtung § 15 Bau NVO zulässig.
- Für den Verlauf von Leitungen auf einem 2,00 m breiten Geländestreifen jeweils innerhalb der nördlichen Begrenzung der Grundstücke 11, 12 und 38 und der südlichen Begrenzung der Grundstücke 38 (hier ca. 30,00 m) sind Leitungsrechte zu gewähren.
- Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Trinkwasserfassung Ostberg, die DVGW-Richtlinien für Trinkwasserzonen-gebiete - W 101 I, Teil Schutzgebiete für Grundwasser zu beachten.
- Die Wasser- und Schmutzwasserentsorgung sind durch die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.
- Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.
- Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.
- Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.
- Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.
- Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.
- Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.
- Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.
- Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.
- Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.
- Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

## TEIL C: GRÜNORDNUNGSPLAN

- Festgesetzte Maßnahmen:
- Nach § 9 (1) 25 a BauGB sind die festgesetzten Flächen des B-Planes mit standortgerechten Gehäusen der Eichen- und Birkenwälder zu bepflanzen.
  - In die Randbebauung sind bienenfreundliche Gehölzarten einzubeziehen.
  - Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind die Gehölze dauernd zu erhalten.
  - Art und Umfang der Baumpflanzung im Bereich der Wohnstraßen sind Bestandteil der Erschließung.
  - Die Randbebauungen in Privatgrund sind nach Fertigstellung der Baulichkeiten durch einen Fachbetrieb ausführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat diese Grünflächen dauerhaft zu erhalten.

## Sicherungsmaßnahmen:

Oberboden

Der für vegetations-technische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten auf den Grundstücken zu erhalten und zu bewahren.

Die Erdmatten dürfen dabei folgende Abmessungen nicht überschreiten:

Höhe 1,80 m

Breite 4,20 m

Die Topographie des Geländes ist weitgehend zu erhalten und die Bebauung erfolgt unter Ausnutzung der natürlichen Geländebedingungen.

Baumbestand

Während der Bauzeit ist sicherzustellen, daß die Bäume im Bereich des Torfdaam nicht durch Baufahrzeuge geschädigt werden.

Öffentliche Grün

Der unbesetzte Streifen von 0,50 m entlang der Wohnstraßen sowie die mit Rasengitter befestigten Flächen sind mit Landschaftsrasen (10g/m²) anzulegen.

Als Verkehrsträger sind jeweils 1,00 m auf privatem Grund zu verplanzen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen:

Wohnstraße A und B:

49 Stck. Storchene (Corylus avicuparia) m.B.

Pflanzabstand ca. 15,00 m

Stammumfang 16-18 cm

Wohnstraße C:

10 Stck. Rotdornbäume (Crataegus monogyna kermesina) m.B.

Pflanzabstand ca. 15,00 m

Stammumfang 16-18 cm

Privates Grün:

Nordöstliche und südliche Randbebauung

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.

Die als Verkehrsträger festgesetzten Baue sind bis 1,00 m auf privatem Grund einschließlich einer 3-jährigen Pflege des öffentlichen Verkehrs zu dulden.

Die Außenwände von Doppelhäusern oder Hausgruppen sind einheitlich in Farbton und Material herzustellen.

Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 9.1 zu gestalten.

Der Bau von Carports ist in Holzbaueisen zulässig.

Dachflächen der Wohngebäude sind mit Betondachsteinen bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports können abweichend als Flachdach ausgeführt werden, bei Dachneigungen unter 25° sind auch andere Materialien zulässig.

Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und überhöhten Terrassen max. 3,00 m zulässig. Die Terrassen sind als feste, nicht verschiebbare und -trennwände ist das am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen zulässig.

Die Gestaltungsfestlegungen der Ziffern 9.2 bis 9.4 gelten auch für Hausgruppen.

Für Holzwerke ist Erdgas bzw. Elektroenergie zu verwenden.

Es sind archaische Funde möglich. Das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. (BauNVO-MeV Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.)

Die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsbetriebe "Schweriner Umland" herzustellen.

Niederschlagswasser ist auf privatem Grund dezentral zu versickern.