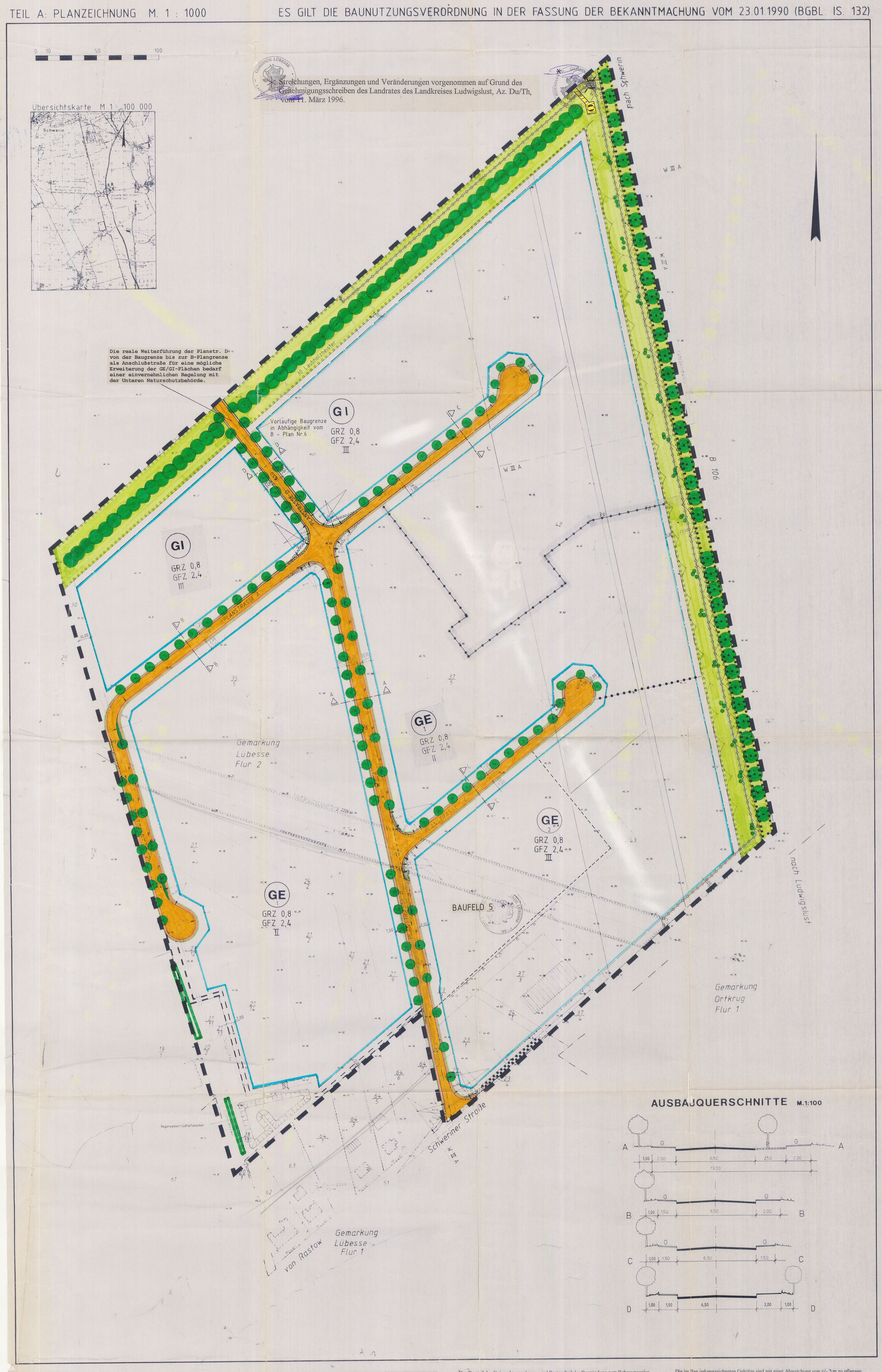
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1

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)



VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 2.2.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 21.2.1995 bis zum 3.4.1995 ~~durch Abdruck im der ... Blatt am ... erfolgt~~.

   Lübesse, den 13.4.1995 — Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Lübesse, den 13.4.1995 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.3.1995 durchgeführt worden.

   Lübesse, den 23.3.1995 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.3./3.4.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Lübesse, den 13.4.1995 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.3.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Lübesse, den 19.5.1995 — Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B)* sowie die Begründung haben in der Zeit vom 3.4.1995 bis zum 12.5.1995 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, am 3.4.1995 in ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
   * und dem Grünordnungsplan (Teil C)

   Lübesse, den 19.5.1995 — Bürgermeister

7. Der Entwurf 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

   Lübesse, den ..... — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.8.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Lübesse, den 25.8.1995 — Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B)* wurde am 24.8.1995 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

   Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.8.1995 gebilligt.
   und dem Grünordnungsplan (Teil C)

   Lübesse, den 25.8.1995 — Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 2.2.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
    (Bescheinigung des katastermäßigen Bestandes liegt in der Originalausfertigung vor)

    Ludwigslust, den 6.5.96 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

    DIPL.-ING. KARSTEN SPRICK ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur SCHWERIN-LUDWIGSLUST

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom 22.03.1996 Az. 20.174 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

    Lübesse, den 06.05.96 — Bürgermeister

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

    Lübesse, den 06.05.96 — Bürgermeister

13. 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 zu erhalten ist, sind am 13.05.96 durch 17.06.96 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.06.1996 in Kraft getreten.

    Lübesse, den 21.06.96 — Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7	BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4	BauNVO
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GE	GEWERBEGEBIET	§ 8	BauNVO
GE 2	GEWERBEGEBIET	§ 8	BauNVO
GI	INDUSTRIEGEBIETE	§ 9	BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9/1/1	BauGB
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16/2/2	BauNVO
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16/17	BauNVO
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE	§ 16	BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	BAUGRENZE	§ 23	BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.11	BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG. (S = SICHTFLÄCHE)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.	BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES	§ 9 Abs. 6	BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b	BauGB
	ERHALTUNGSGEBOT VON BÄUMEN	§ 2/13.2.2.	BauNVO
	ANPFLANZUNGSGEBOT VON BÄUMEN	§ 2/13.2.	BauNVO
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6	BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6	BauGB
	GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETES III A	§ 9 Abs. 1 Nr. 16	BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN HIER: GAS	§ 9 Abs. 1 Nr. 12	BauGB
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG HIER: FGL96 DN400 PN25	§ 9 ABS. 1 NR.13	BauGB

Auf Grund 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 § 81 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 60 S. 929)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Lübesse vom ... und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 2. Änderung zum o. g. Plangebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C), erlassen.

* sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 29.04.1994

TEIL B: TEXT

Planerische Festsetzungen

1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt an der B 106, nördlich anschließend an die Bebauung von Lübesse. Es gliedert sich auf in ein

. Industriegebiet	....9,2.....	ha
. Gewerbegebiet	...21,4.....	ha
insgesamt	30,6	ha

2. Bauliche Nutzung

Für den Geltungsbereich wurden festgelegt:

Industriegebiet	1. Gewerbegebiet	2. Gewerbegebiet
GRZ 0,8	GRZ 0,8	GRZ 0,8
GFZ 2,4	GFZ 2,4	GFZ 2,4
III	II	II

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A/B der Wasserfassung Ortkrug.
Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete, W 101 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser, zu beachten.
Im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 1 sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, es gelten folgende Ausnahmen:
1. Als Ausnahme zugelassen werden Einzelhandelseinrichtungen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes stehen.

* 2. Im Baufeld 5 kann kleinflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Die zulässige Einzelhandelsgröße wird dabei mit einer Obergrenze von 1.200 m² Bruttogeschoßfläche festgelegt, max. 700 m² Verkaufsraumfläche netto.

Für die ausgewiesene Industriegebiet sollen ausgeschlossen werden
Betriebe, durch deren Tätigkeit eine Gefährdung des Grundwassers eintreten kann, wie z. B.
Müllverbrennungsanlagen, Recyclinghöfe, Altöl- und Schmierstofflagerung bzw. -verarbeitung.
Bebauungen im Freileitungsbereich (50 m beiderseits zur Trassenachse) der 220 kV-Leitung Perleberg-Görries sind mit der VEAG Vereinigte Energiewerke AG abzustimmen.

Die Bebauungsgrenze für die Ferngasleitung FGL 96, DN 400, DN 25, beträgt beidseitig ca. 20 m.
Weiterhin gilt § 14 Abs. 2 BauNVO.

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. Blechpaneelen farblich gestaltet herzustellen.
Dachform: flachgeneigte 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 Einfriedungen, gärtnerischen Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Überfahrten sind entsprechend der späteren Parzellierung in einer Breite bis zu 8,00 m zulässig.

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

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

Die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind durch Anschluß an die Verbundsysteme des Zweckverbandes "Schweriner Umland" vorzunehmen.
Für Leitungen auf nicht öffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu gewährleisten.

5. Grünbereich

Die in der Pflanzeichnung festgesetzten Grünstreifen sind außerhalb von Sichtfeldern als Immissionsschutzpflanzungen dicht mit heimischen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Pflanzung von Bäumen als straßenbegleitendes Grün sind, wenn nicht dafür gesondertes Grün (z. B. zwischen den Parktaschen) ausgewiesen, 1,00 m auf privatem Grund in den angegebenen Abständen zu dulden.

Weiterhin gelten die Festsetzungen des Grünordnungsplanes (Teil C) gem. Einführungserlaß zum Baugesetzbuch vom Oktober 1990.

TEIL C: GRÜNORDNUNGSPLAN

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

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

Nach § 9 (1) 25 b BauGB sind diese Gehölze dauernd zu erhalten.
Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 1 - 2 sind in qualifizierten Bepflanzungsplänen darzustellen und werden Bestandteil der Erschließung.

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die landschaftsgärtnerischen Maßnahmen gem. Pkt. 1 - 3 sind nach Fertigstellung der Erschließung (Pkt. 1 - 2) und nach Fertigstellung der Baulichkeiten (Pkt. 3) durch einen Fachbetrieb auszuführen und für die Dauer von 3 Jahren zu pflegen.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von ca. 3 Jahren zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend der Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.

Der Textteil des Grünordnungsplanes wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.0. Rahmenpflanzung

1.1. Nördliche Hecke
Dreireihige Hecke 10 m breit mit beidseits je 10 m breiten Sukzessionsstreifen.
In der Hecke mindestens 70 Laubholzheister, 200 - 250 cm Höhe m. B. Sträucher 3 x verpflanzt
Sukzessionsstreifen mind. 30 Laubholzheister 200 - 250 cm Höhe m. B.
Landschaftsrasen RSM 7 mit 1,7 % Kräuteranteil, 20 g/m² Saatgutmenge (Arten im Textteil). Rasenmahd 1 x jährlich im Spätsommer

1.2. Sukzessionsstreifen 20 m breit
100 Laubholzheister, 200 - 250 cm Höhe m. B. aufgelockert verteilt.
Landschaftsrasen RSM 7 mit 1,7 % Kräuteranteil, 20 g/m², Saatgutmenge (Arten im Textteil), Rasenmahd 1 x jährlich im Spätsommer

1.3. Schutzhecke vorhanden
Fachgerechten Auslichtungsausschnitt durch Fachbetrieb und Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.

1.4. Eichenhecke
Bestandsschutz sichern
(§ 9 (1) BauGB und § 2 (1) 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern). Bei Bauarbeiten Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5 m) gem. DIN 18 920 Stand 1990 sichern

1.5. Hecke vorhanden
Erhalt der Hecke sichern
(§ 9 (1) 20 BauGB) und Auslichtungsschnitt durch Fachbetrieb in Abstimmung mit unterer Naturschutzbehörde durchführen.

1.6. Ersatzmaßnahmen
1.6.1. Baumallee zwischen Ortslage und dem Bruch (Flurstück 7), 30 Quercus robur, Stieleiche 16 - 18 cm SU m. B., Abstand 15 m. Termin: Mit Abschluß der Erschließung - 3jährige Fertigstellungspflege
1.6.2. Kopfweiden am Kraaker Mühlenbach
210 Salix alba, Silberweide - Steckhölzer
Antransport mit Erschließung des Gewerbestandortes,
Steckarbeiten in Eigenleistung der Gemeinde.

2. Verkehrsgrün
2.1. Planstraße B
49 Laubbäume m. B., 18-20 cm Stammumfang,
Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

2.2. Planstraße C
14 Laubbäume m.B., 18 - 20 cm Stammumfang,
Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

2.3. Planstraße A
26 Laubbäume m. B., 18 - 20 cm Stammumfang
Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

3. Privates Grün
3.1. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseits des Grenzverlaufes je mind. 3 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit einer Gehölzartenmischung aus mind. 5 der unter Punkt D aufgeführten Arten zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,5x1,5 m.
2 Laubbäume m. B., 20-25 cm Stammumfang
Pflanzgruben 150 cm Seitenlänge, 100 cm Tiefe

3.2. Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern.
Je 4 Stellflächen ist 1 Laubbaum m.B. 18 - 20 cm SU, Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe zu pflanzen.

Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 BauGB

3.3. Die im Rahmen der Erschließung neu auszupflanzenden Grünflächen sind von den künftigen Erwerbern gem. Gründungsplan dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind mit einer Abweichung von +/- 2 m zu pflanzen.
Es sind Arten der natürlichen Waldgesellschaft Stieleichen-Birkenwald zu verwenden.

1. Bauarten:

Betula verrucosa	Rauh-Birke
Fagus silvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum

Dazu sind möglich:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde

2. Sträucharten

Cornussanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselstrauch
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera periclymenum	Dt. Geißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohrweide

Dazu sind möglich:

Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunusspinosa	Schlehe
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Schneeball

Noch zu Pkt. 2. - Verkehrsgrün -

2.4 Planstraße D

16 Laubbäume m. B., 18 - 20 cm Stammumfang,
Pflanzgruben 100 cm Seitenlänge, 80 cm Tiefe

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	SICHTFLÄCHE
	VORHANDENE GEBÄUDE
	VORH. FLURSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZMAL
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
12/23	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
P	ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
G	GEHWEG
27.00	ABSTANDSBEMASSUNG
	VORH. EINZÄUNUNG
	VORH. HOCHSPANNUNGSMAST
	VORH. GASLEITUNG
43.41	VORH. GELÄNDEHÖHEN
	STRASSENACHSE
	BEGRENZUNG DES BAUFELDES 5 *