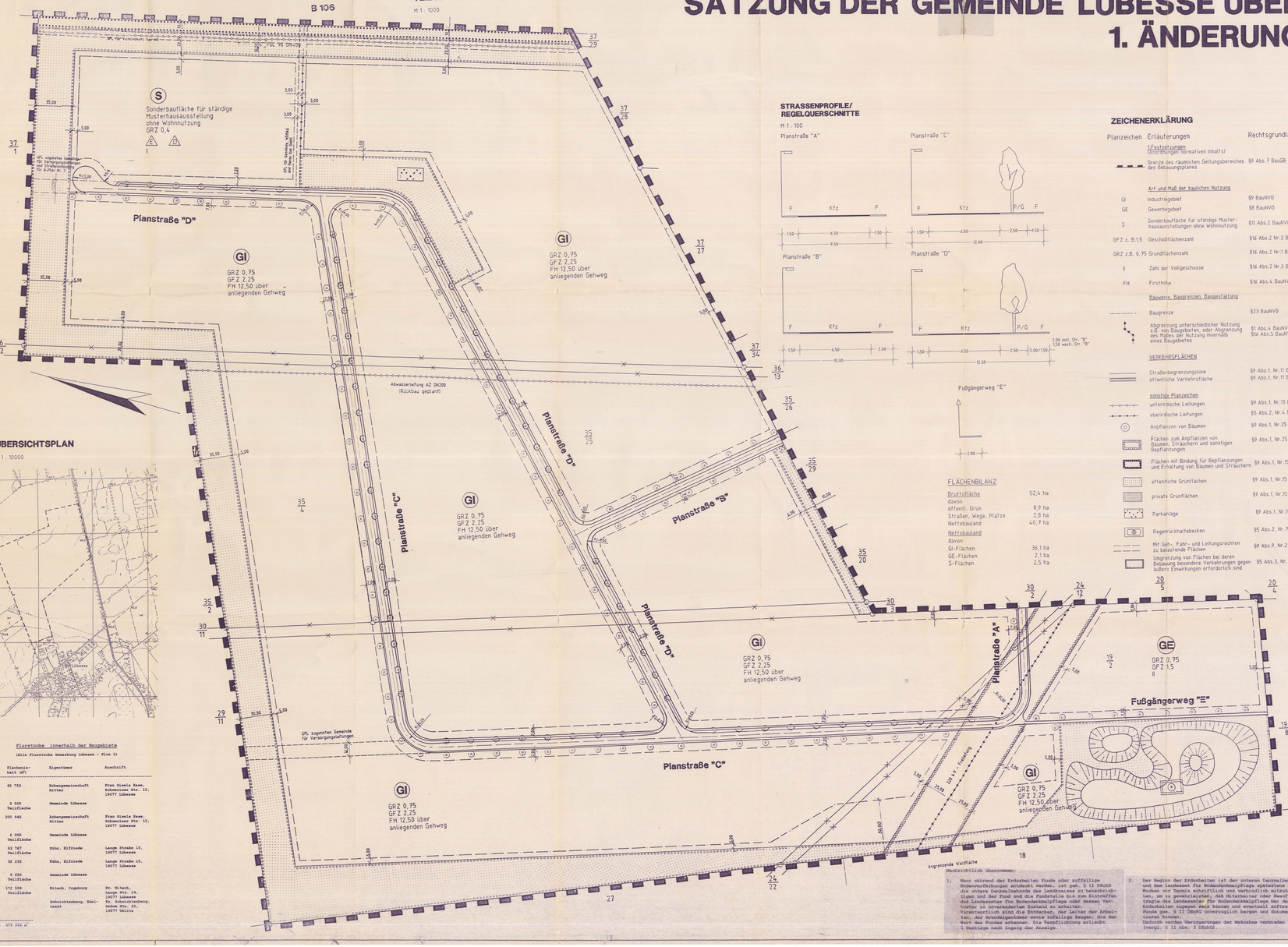
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBESSE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6
1. ÄNDERUNG

TEIL A: Planzeichnung

M 1 : 1000



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 10000

STRASSENPROFILE/ REGELQUERSCHNITTE

M 1 : 100

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
GI	Industriegebiet	§9 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§8 BauNVO
S	Sonderbaufläche für ständige Musterhausausstellungen ohne Wohnnutzung	§11 Abs.2 BauNVO
GFZ z. B.1,5	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	§1 Abs.4 BauNVO §16 Abs.5 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche	§9 Abs.1, Nr.11 BauGB
	sonstige Planzeichen	
	unterirdische Leitungen	§9 Abs.1, Nr.13 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.25 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

FLÄCHENBILANZ

Bruttofläche	52,4 ha
davon	
öffentl. Grün	8,9 ha
Straßen, Wege, Plätze	2,8 ha
Nettobauland	40,7 ha
Nettobauland	
davon	
GI-Flächen	36,1 ha
GE-Flächen	2,1 ha
S-Flächen	2,5 ha

Flurstücke innerhalb der Baugebiete

(Alle Flurstücke Gemarkung Lübesse - Flur 2)

Flurstück	Flächeninhalt (m²)	Eigentümer	Anschrift
19/2	60 753	Erbengemeinschaft Ritter	Frau Gisela Baas, Schwerliner Str. 12, 19077 Lübesse
24/2	3 500 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
29/1	200 946	Erbengemeinschaft Ritter	Frau Gisela Baas, Schwerliner Str. 12, 19077 Lübesse
30	6 000 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
35/5	92 767 Teilfläche	Kühn, Elfriede	Lange Straße 15, 19075 Lübesse
35/4	32 232	Kühn, Elfriede	Lange Straße 15, 19075 Lübesse
36	6 650 Teilfläche	Gemeinde Lübesse	
37/5	172 506 Teilfläche	Hitsch, Ingeborg Schuchtenberg, Röhl-traut	Fr. Hitsch, Lange Str. 24, 19075 Lübesse Fr. Schuchtenberg, Grüne Str. 22, 19075 Dalkite

ges.: 574 554 m²

TEIL B: TEXT

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Lübesse vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Ludwigslust folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, 1. Änderung, über den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) erlassen:

1. Bauliche Nutzung / Bauweise / Gestaltung

1.1 Das Planungsgebiet dient vordringlich der industriellen Nutzung. Kleinere Flächenanteile werden für gewerbliche Zwecke und als Sonderbaufläche für eine ständige Musterhausausstellung ohne Wohnnutzung verwendet.

1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sind Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen. Als Ausnahmen werden zugelassen: Einzelhandelseinrichtungen, wenn der Verkauf an den Endverbraucher nach Art und Umfang in einbeziehgem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Servicedienstleistungen der Betriebe steht.

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 Ortkrug. Es sind die DVGW-Richtlinien für Wasserschutzgebiete, W 101 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser, zu beachten.

1.7 Bebauungen im Freileitungsbereich der 220 kV-Freileitung 325/326 Perleberg/Görries im Abstand von 25 m beiderseits der Trassenachse sind mit den Vereinigten Energiewerken (VEAG) abzustimmen. Gemäß Planzeichnung reichen die Baugrenzen bis 5 m an den Bischofstabbereich heran.

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

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

1.10 Wandflächen sind vorhlweise aus Mauerwerk, Putz, Fertigbeton-, Leichtbetonfertigteilen, Holz- bzw. Blechpanelelen farblich gestaltet herzustellen. Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45°, Flachdächer mit einer Dachneigung bis 15°. Für Gebäude auf der Sonderbaufläche sind deren Außenwandgestaltung und Dachform nicht festgesetzt.

1.11 Das Regenrückhaltebecken ist als naturnahes Biotop zu gestalten.

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

1.13 Immissionsschutz

Immissionsrichtwert	GE (dB/A)	GI (dB/A)	S (dB/A)
Außen / Lärm			
tage	65	70	60
nachts	55 (50)	70	50 (45)

Klammerwerte 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, die Immissionen sind auf den Flächen so anzuordnen, daß die Immissionswerte in Richtung zu den nächstgelegenen zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

2. Erschließung / Versorgung

2.1 Der Plangeltungsbereich wird durch die Planstraßen A, B, C und D zewells 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 1 eingebunden.
Die Planstraße B stellt die Verlängerung der Planstraße D des B-Planes Nr. 1 (Z. 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 8,00 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.

2.5 Sonstiges, unvermeidbar abzuführendes Niederschlagswasser, ist über das Regenwasserrückhaltebecken der Vorflut außerhalb der Wasserschutzzone III zuzuführen.

2.6 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 straßenbegleitenden Grün ist, wenn nicht dafür ein geeondertes Grün (z. B. zwischen den Parkbuchten) ausgewiesen ist, 1,00 m auf privatem Grund in den angegebenen Abständen zu dulden.

TEIL C: GRÜNORDNUNGSPLAN

Festgesetzte Maßnahmen gem. § 9 (1) BauGB

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

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

Art und Umfang der Begrünung gem. Pkt. 2 und 4 sind in qualifiziertem Bepflanzungsplanen darzustellen.

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

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

1. Sicherungsmaßnahmen

1.1 Oberboden
Der mit vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschieben und zu sichern.
Die 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 gem. § 20 LWaldG

2. Öffentliches Grün

Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen
Aufgelockerte Bepflanzung mit Gehölzen
Flächenanteil 40 %
davon
- Heisterstreifen 10 % m. B. 150 - 200 cm Pflanzenhöhe
- Strauscher 2 xv. 60 - 100 cm Pflanzenhöhe
- Zuksessionsfläche
- Flächenanteil 60 %
- Landschaftsrasen mit Kräutern RSM 7.1.2

3. Privates Grün

3.1 . Individuelle Flächengestaltung durch Landschaftsarchitekten und Ausführung durch Fachbetrieb
Grundstücksgrenzen zewells mit 3,00 m breitem Gehölzstreifen bepflanzen und dauernd erhalten
(Grundstücke unter 1,000 m² Flächeninhalt nur 2 m breit)
. Auf der Sonderbaufläche sind Freiflächen grundordnerisch zu gestalten, ständig zu pflegen und zu unterhalten.

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

4. Verkehrsgrün

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

5. Pflanzliste

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

1. Baumarten:

Betula verrucosa	Rauh-Birke
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pubescens	Moorbirke
Rhamnus frangula	Faulbaum

2. Sträucher:

Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Salix aurita	Ohrweide

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

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flußulme
Ulmus minor	Feldulme
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flußulme
Ulmus minor	Feldulme
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pubescens	Moorbirke
Betula verrucosa	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Sahlweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flußulme
Ulmus minor	Feldulme
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Corylus avellana	Haselstrauch
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix repens	Kriechweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose