

# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW

## über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnanlage Wietow"

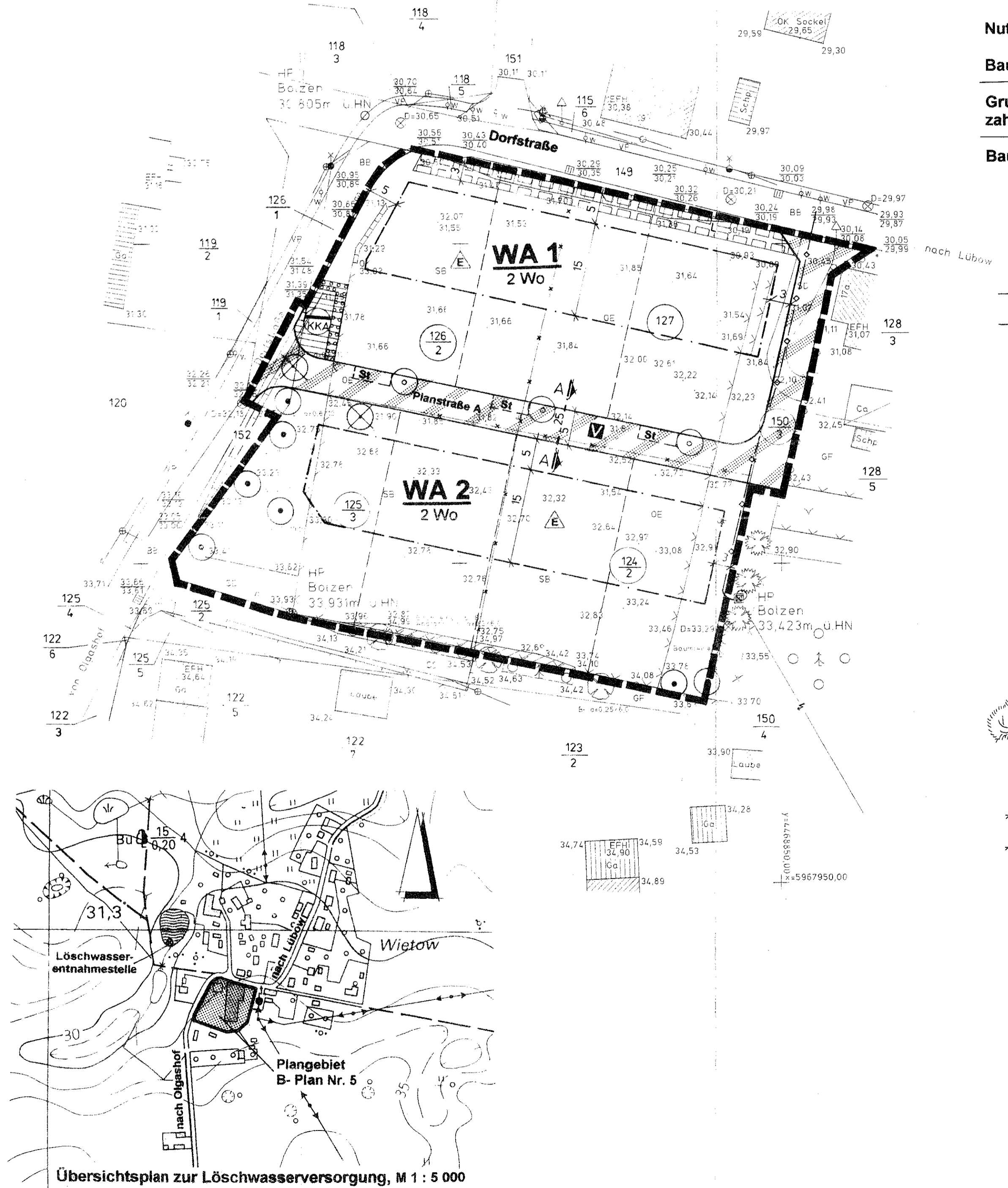
# Satzung der Gemeinde Lübow

## über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnanlage Wietow"

### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 5 00

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Wietow  
Flur 1

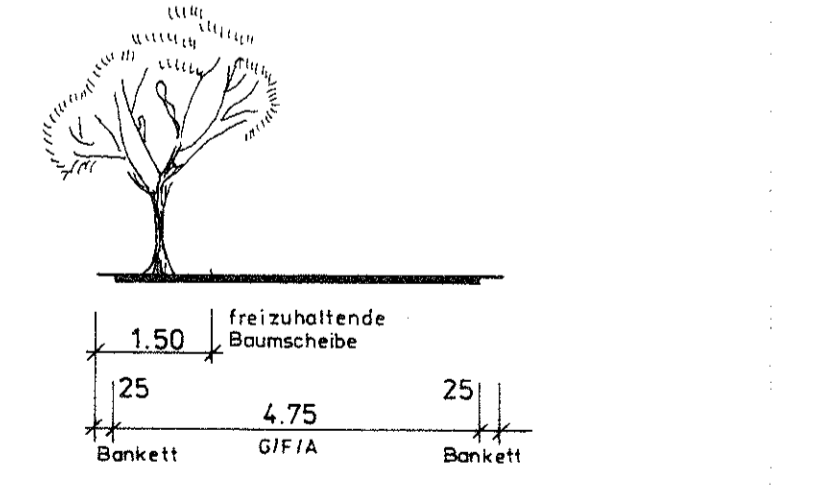
Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)



### Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
WA 1, 2	I
0,3	
o	SD, KWD 35° - 50° DNG TH = 4,50m FH = 10,00m

### Schnitt A-A, M 1 : 3 00



- MS vorh. unterirdische Leitung der e.dis
- 125/3 Nummer des Flurstückes
- ⊗ zu entfernender Baum

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	<b>Festsetzungen</b>	
WA	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2 Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
WA	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	= 4,50 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	= 10,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	ortl. Bauvorschriften
KWD	Kruppelwalmdach	
35° - 50°	Dachneigung (DN)	
o	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§§ 22 u. 23 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	
---	Baugrenze	
▨	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	verkehrsberuhigter Bereich	
▨	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB
▨	Grundstückfläche	
KKA	Abwasser (vollbiologische KKA)	
▨	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
o	Anpflanzen: Bäume	
o	Erhaltung: Bäume	
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
▨	Sonstige Planzeichen:	
▨	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
▨	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier zugunsten der Gemeinde Lübow für die Regenwasserableitung	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
---	vorh. Flurstücksgrenze	
x-x	zu entfallende Grundstücksgrenze	
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	

### Teil B - Textliche Festsetzungen

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**1.1. Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**  
WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

**1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO**  
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

**3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze der dazugehörigen Erschließungsstraße und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

**3.3. Gemäß § 23 (5) BauNVO**  
dürfen Garagen die nördliche Baugrenze der Baufelder bzw. deren Flucht nicht überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.

**4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Die Planstraße A ist als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.

**5. Flächen für unterird. Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) Nr. 26 BauGB**  
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

**6. Geb., Fabr. und Leitungsricht § 9 (1) Nr. 21 BauGB**  
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Lübow, hier für die Regenwasserableitung.

**7. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB**  
Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der zulässigen Wohnungen auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.

**NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**8. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 und (6) sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes**  
Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ausnahmemaßnahmen, die den Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, vollständig zugeordnet werden, im Sinne des § 1a (3) im Geltungsbereich des B-Plangebietes wie folgt festgesetzt:

**8.1** Während der Bauarbeiten ist der Baumbestand gemäß DIN 18920 durch geeignete Absperreinrichtungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

**8.2** Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkfläche) und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind wasserdurchlässig bzw. als wassergebundene Decken auszubilden.

**8.3** Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten auf privaten und öffentlichen Flächen ist je ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN - Normen zu pflanzen. Abweichungen bis zu 4,00 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben. Als heimische Laubbäume gelten:

- Steileiche
- Winterlinde
- Rotorn

**8.4** Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen zu realisieren.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Wohnanlage Wietow".

**§ 2 Baugestaltungsvorschriften**

**1. Dächer**  
Für die Hauptdächer sind Satteldächer und Kruppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot - rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

**2. Außenwände**  
Zulässiges Material:  
- Sichtmauerwerk  
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche  
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig  
- andere Materialien sind bis zu 30% der Fassadenfläche -ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen- zulässig, wenn sie zur Betonung einzelner Bauteile dienen

nicht zulässig sind:  
- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)  
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

**3. Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen). Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzläuzen zu umschließen.

**4. Garagen/ Carports**  
Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:  
Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen. Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig. Das gilt nicht für Pult- oder Flachdächer.

**5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton - Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

**6. Einfriedigungen**  
Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, ab der eingetragenen straßenseitigen Baugrenze des Hauses, zulässig. Bis zur straßenseitigen Baugrenze sind straßenseitige und seitliche Einfriedigungen als lebende Hecke oder Holzlatenzäune zulässig.  
Für die Einfriedigungshöhe ist ein Höchstmaß entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt:  
- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und seitlich bis zur festgelegten straßenseitigen Baugrenze  
- 1,80 m entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze und seitlich ab der straßenseitigen festgelegten Baugrenze

**7. Sicht- und Windschutzwände**  
Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

**Hinweis**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**Textliche Hinweise**

\* Eventuell anfallender Bauschutz und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartiger Geruch,  
- anormale Färbung,  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,  
- Ausgasungen,  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angefunden, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 5 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

\* Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten auf privaten und öffentlichen Flächen ist je ein heimischer Laubbaum (Stammumfang 16/18 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN - Normen zu pflanzen. Abweichungen bis zu 4,00 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben. Als heimische Laubbäume gelten:  
- Steileiche  
- Winterlinde  
- Rotorn

\* Das Plangebiet befindet sich innerhalb der TWSZ III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschuß des Kreistages Wismar (Beschuß Nr. 6314/81) vom November 1981 und der TGL 43850/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen.  
Bei Planungen und Erweiterungen von Straßen in Wassergebietes sowie beim Verlegen von Abwasserkanälen und Leitungen ist das Regelwerk ATV, Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1967 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06. Mai 1998 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.10.01 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsverfahrensbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnanlage Wietow" für das Gebiet der Gemarkung Wietow, Flur 1, Flurstücke Nr. 124/2, 125/3, 126 und 127, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 27.02.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 09.04. bis zum 18.05.01 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 04.04.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.10.01 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.10.01 gebilligt.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsverfahrensbehörde vom 19.02.02 Az.: IV/612-ba erteilt.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Lübow, den 3.3.03 Der Bürgermeister

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 Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 5.3.03 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. 1 BauGB) und -wichtig auf die Fälligkeit und Erteilen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 6.3.03 in Kraft getreten.  
Lübow, den 7.3.03 Der Bürgermeister