

# SATZUNG DER GEMEINDE LÜBSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14

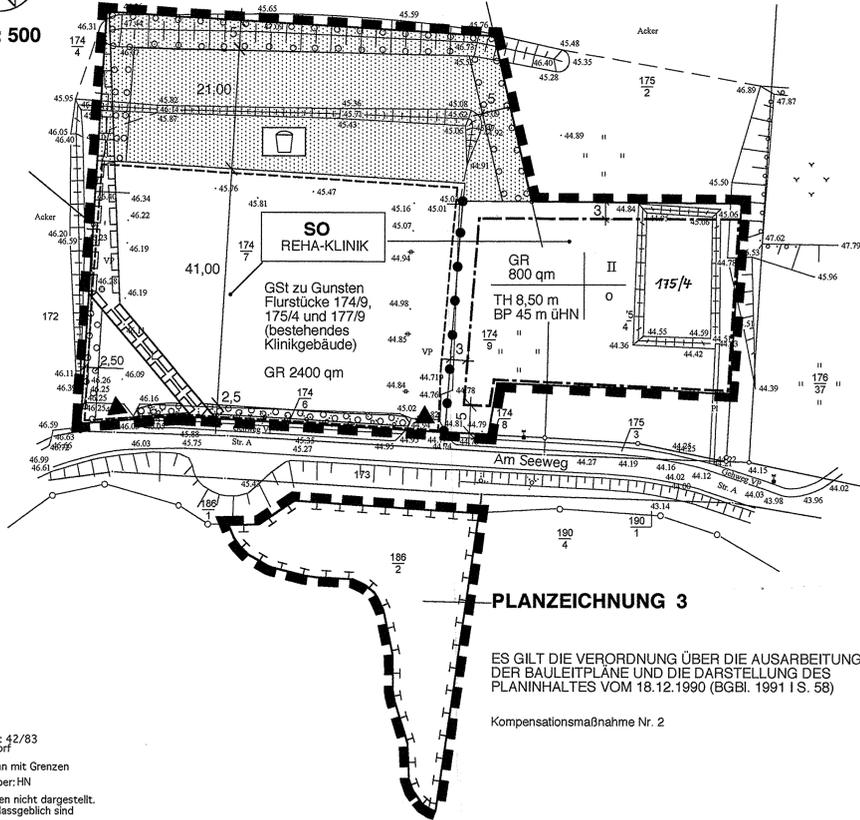
## PLANZEICHNUNG TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

ES GILT DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



M. 1 : 500



### PLANZEICHNUNG 3

ES GILT DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Kompensationsmaßnahme Nr. 2

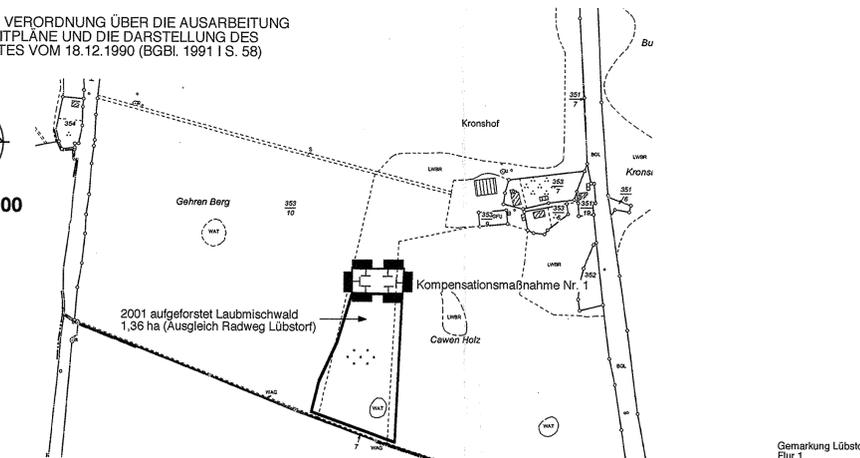
Koordinatensystem: 42/83  
Gemarkung: Lübstorf  
Flur: 1  
Lage- und Höhenplan mit Grenzlinien  
Höhe über: HN  
Versorgungsleitungen nicht dargestellt.  
Katasterangaben: Massgeblich sind die Katasterunterlagen.

## PLANZEICHNUNG 2

ES GILT DIE VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES VOM 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



M. 1 : 4 000



Gemarkung Lübstorf  
Flur 1

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

ZU DEN PLANZEICHNUNGEN TEIL A, 2 UND 3

SO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

GR

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH

Höhe baulicher Anlagen / Traufhöhe als Höchstmaß über BP § 16 BauNVO

BP 45 üHN

unterer Bezugspunkt in Metern über HN § 18 (1) BauNVO

o

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o

Offene Bauweise § 22 BauNVO

---

Baugrenze § 23 BauNVO

▲

Ein- / Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB

■

Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

□

Spielfläche

□

Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB

□

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

□

Leitungsrecht zugunsten Erschließungsträger § 9 (1) 21 BauGB

□

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB

GS

Gemeinschaftsstellplätze § 9 (1) 22 BauGB

---

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○

Flurstücksgrenzen

z.B. 174/B

Flurstücksnummer

z.B. 44,6

Höhe über HN

▬

Aufschüttungen

alle Angaben in Metern

## TEXT TEIL B ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

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

Das in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung einer Reha-Klinik.

Zulässig sind:

- Gebäude für die Beherbergung von Patienten und für die Ausübung therapeutischer Maßnahmen
- Kindertageseinrichtung
- mehrgliedrige Wohnungen
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, die der Klinik zugeordnet und ihr in Grund- und Geschossfläche untergeordnet sind. (§ 11 (2) BauNVO)

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

Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte untere Bezugspunkt von 45 m über HN und die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) (§ 18 (1) BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

I.V.m. Nebenabgaben i.S.d. § 14 (1) BauNVO  
In dem in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Reha-Klinik - sind Nebenabgaben i.S.d. § 14 (1) BauNVO zulässig, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen (hier: Nebengebäude i.S.d. § 14 (1) BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Bäume sowie je 2 qm Fläche ein standortgerechter, heimischer Strauch entsprechend der Pflanzliste 1 und 2 in der vorgeschriebenen Qualität anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Auf der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spielfläche- sind außerhalb der Fläche nach Nr. 4.1 elf Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 in der vorgeschriebenen Qualität anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste 1:  
Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzte, Stammumfang 18-20 cm)  
Feld-Ahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Hänge-Birke (Betula pendula), Moor-Birke (Betula pubescens), Hainbuche (Carpinus betulus), Rot-Buche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Zitter-Pappel (Populus tremula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Trauben-Kirsche (Prunus padus), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), Berg-Ulme (Ulmus glabra), Feld-Ulme (Ulmus carpiniola)

Pflanzliste 2:  
Sträucher (2 x verpflanzte) Höhe 60-100 cm)  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweifloriger Weißdorn (Crataegus laevigata), Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hundrose (Rosa carolina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

4.3 Die Maßnahmen nach Textziffer 4.1 und 4.2 dienen dem Ausgleich und Ersatz für Eingriffe im Pflanzungsbereich der Planzeichnung Teil A (§ 9 (1a) BauGB).

4.4 Auf dem von dem festgesetzten Leitungsrecht unterbrochenen Anpflanzflächen ist Landschaftsraas zu pflanzen. Auf der Spielfläche betritt diese die Fläche zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und der Anpflanzfläche. Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze betritt dieses Flächen, die in einer gedachten Verlängerung der 2,50 m breiten Anpflanzflächen liegen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind die Fahrgassen in Betonpflaster und die Stellflächen mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen zu gestalten.

## TEXT 2 ZUR PLANZEICHNUNG 2

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB

1.1 Die mit Kompensationsmaßnahme Nr. 1 bezeichnete Teilfläche des Flurstückes 353/10 ist auf einer Flächengröße von 2,375 qm mit Stiel-Eichen (Quercus robur) in der Qualität dreijährig verschult, Höhe 50-60 cm, und mit Roterlen (Alnus glutinosa) in der Qualität zweijährig verschult, Höhe 60-100 cm, im Mengenverhältnis von fünf Eichen zu einer Roterle zu bepflanzen. Dabei ist auf der Ost- und Westseite der Auforstungsfläche auf je 10 m Breite zu den Gehölzreihen Handbreiten ein gestufter Waldentwurf aus folgenden standortgerechten Sträuchern, in der Qualität Str. zweijährig verschult, Höhe 60-100 cm, zu entwickeln: Pfaffenhütchen (Eunymus europaeus), Haselnuß (Corylus avellana), Hundrose (Rosa carolina), Rose (Rosa corymbifera). Der Pflanzabstand beträgt 2,0 x 0,8 m für die Anpflanzung der Weibsbäume und 1,5 x 1,0 m für die Staumpflanzung.

1.2 Die Maßnahmen nach Textziffer 1.1 dienen dem Ausgleich und Ersatz für Eingriffe im Pflanzungsbereich der Planzeichnung Teil A (§ 9 (1a) BauGB).

## TEXT 3 ZUR PLANZEICHNUNG 3

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

1.1 Auf der mit Kompensationsmaßnahme Nr. 2 bezeichneten Teilfläche des Flurstückes 186/2 sind die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die auf dem östlich angrenzenden Flurstück im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lübstorf umgesetzt werden, zu ergänzen. Der dort anzulegende naturnahe Graben ist entsprechend von der Flurgrenze um 16 m zu verlängern, indem die bestehende Verrohrung aufgehoben wird. Die Gewässerunterhaltung ist zu gewährleisten.

1.2 Die Maßnahme nach Textziffer 1.1 dient dem Ausgleich und Ersatz für Eingriffe im Pflanzungsbereich der Planzeichnung Teil A (§ 9 (1a) BauGB).

## HINWEISE

1. Um die Maßnahmen nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V und der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, und zwar mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.

Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG M-V § 11 Abs. 1 u. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3). Wird ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (DSchG M-V § 6 (5)). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsfälle nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 28 Abs. 1 u. 3).

2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer verpflichtet, die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Erdrausbesitzes sowie den Fachdienst Umweltschutz des Landrates, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.11.2005.  
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Gemeinde im Zeitraum vom 14.12.2005 bis 02.01.2006 erfolgt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB (i.d.F.v. August 1997) ist am 07.02.2001 durchgeführt worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

3a. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2001 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB (i.d.F.v. August 1997) mit Schreiben vom 21.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2001 bis zum 10.08.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB (i.d.F.v. August 1997) öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.02.2002 bis zum 15.02.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB (i.d.F.v. August 1997) öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB (i.d.F.v. August 1997) mit Schreiben vom 22.12.2006 unterrichtet worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB (i.d.F.v. August 1997) mit Schreiben vom 22.06.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat am 13.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.2007 bis zum 30.07.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB (i.d.F.v. September 2004) öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

11. Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2007 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zudem gem. § 4a (3) S. 4 BauGB (i.d.F.v. September 2004) mit Schreiben vom 24.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

12. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

13. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.11.2007 geprüft.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, sowie mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können sowie welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, durch Veröffentlichung in der Gemeinde im Zeitraum vom 20.09.2007 bis 15.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Veröffentlichung wurde gem. § 4a (3) S. 2 BauGB (i.d.F.v. September 2004) auch darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Stellen abgegeben werden können.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

14. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3, wurde am 21.11.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.11.2007 gebilligt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

15. Der katastermäßige Bestand am 08.04.08 wird als richtig dargestellt beschneht. Hinsichtlich der leichtesten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurstücke im Maßstab 1:500 und 1:4.000 vorliegen. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wia.u.a.d. den A.B.08.08

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

16. Die Satzung über den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 wird hiermit ausgerufen.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

17. Der Beschluss der Satzung über den Entwurf 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 vom 21.12.2007 bis 05.01.2008 durch Aushang in der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht 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 i.d.F.v. September 2004) und weiter auf Fälligkeit und Erreichen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB i.d.F.v. September 2004) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 ist mit Ablauf des 05.01.2008 in Kraft getreten.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

18. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

19. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

20. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

21. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

22. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d.F.v. September 2004) erneut öffentlich ausgelegt.

Lübstorf, den 07.01.2008

Stellv. (Bürgermeister)

23. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, 2 und 3 und den Texten Teil B, 2 und 3 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2007 bis zum 15.10.2007 während der Dienststunden nach § 4a (3) BauGB (i.d