Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 18 „Alte Dorfstraße“ nach § 13b BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **18.03.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **03.04.2019** bis **26.04.2019** und im Internet https://www.luetzow-luebstorf.de.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **20.03.2019** beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **21.10.2019** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **13.11.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **19.11.2019** bis einschließlich **19.12.2019** im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom **04.11.2019** bis **19.12.2019** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet https://www.luetzow-luebstorf.de mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Lübstorf, 16.6.2020

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **15.06.2020** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **15.06.2020** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lübstorf, 16.6.2020

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 26.06.20 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Schwerin, 26.06.2020

Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Lübstorf, 16.6.2020

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung vom 16.6.2020 bis 2.7.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet https://www.luetzow-luebstorf.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lübstorf, 2.7.2020

Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **15.06.2019** folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

© GeoBasis-DE/M-V 2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
E — nur Einzelhäuser zulässig
o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

P — private Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünfläche (Hausgarten)

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhalt Bäume (nicht eingemessen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
St — Stellplätze

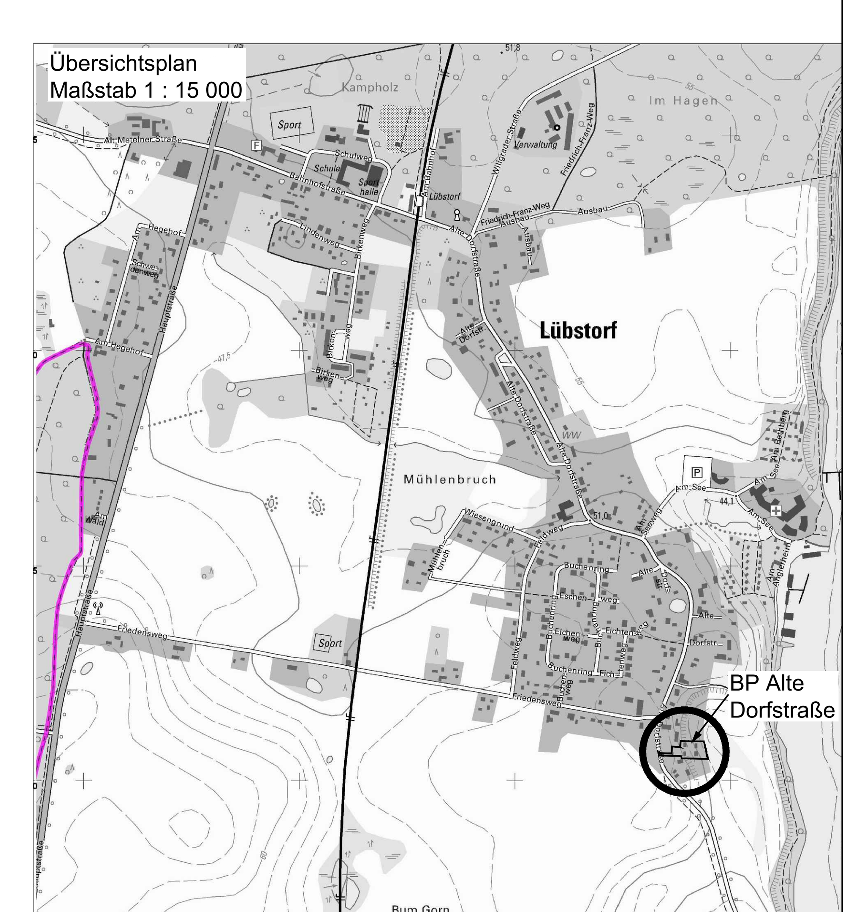
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

SPA — SPA-Grenze VSG DE 2235-402 "Schweriner Seen"

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen
206/9 — Flurstücksnummer
unterirdische Leitung (ungefährer Verlauf)
3,00 m — Bemaßung
1 ..... 4 — Baufelder
D — Baudenkmal

Übersichtsplan
Maßstab 1 : 15 000



© GeoBasis-DE/M-V 2018

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird für den Bereich der 2. Änderung Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betreibe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausgeschlossen.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

2. Zuordnung Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB wird in der Fläche für Stellplätze pro Grundstück je ein Stellplatz zugeordnet.

3. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist in der näheren Umgebung des Plangebietes ein Baudenkmal (Dorfstraße Nr. 80) bekannt. Geplante Neubauten im Plangebiet sind daher im Hinblick auf Form, Material und Farbe mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

4. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

4.1 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

4.2 Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstückes zu nutzen bzw. zu versickern.

II. Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Es sind nur Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Die Neigung der Dachhauptflächen der Hauptgebäude ist nur bis 15° zulässig. Gauben sind ausgeschlossen.

1.2 Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Gründächer sind zulässig.

1.3 Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen als in 1.1 festgesetzt zulässig.

2. Verfahren

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 einem Bußgeld geahndet werden.

Naturschutzfachliche Hinweise:

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume sind zu unterlassen. U.a. sind wurzelverletzende bzw. bodenverdichtende Tätigkeiten im Wurzelbereich unzulässig. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
2. Bäume über 1,0 m STU sind nach §18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).
3. Als Außenbeleuchtung sind bei Neuanlagen nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise: (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in den angrenzenden Freiflächen auszusetzen.
4. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.
5. Das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen.
   Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen! (Tollwut)
   Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z. B. mit Klebe- oder Gummiband)
   Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine rauhe Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliege!
   Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren!
6. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
7. Sollten während der Bau- oder Fällarbeiten geschützte Tiere oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgefunden werden, sind die Arbeiten im Nahbereich unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.
8. Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zu mindestens eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.

Hinweis zum Wasserrecht:

1. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Da Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind, können konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen für das Plangebiet beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V abgefordert werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen vor Bauausführung wird durch das LPBK M-V empfohlen.
2. Es sind keine Atlasten im Plangebiet bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
4. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.
5. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
6. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
7. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
8. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
9. Es ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Bei Beschädigun-gen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermes-sungsamt wieder herstellen zu lassen.

Planungsstand	Datum:
Rechtsverbindlich:	03.07.2020
Endfassung:	März 2020
Entwurf:	August 2019

Bebauungsplan Nr. 18 „Alte Dorfstraße“ in Lübstorf Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Kartengrundlage:
Luftbild GAIA-MV 05/2018
Gemarkung Lübstorf, Flur 1

Maßstab 1 : 500

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, 19057 Schwerin, Ziegeleiweg 3, e-mail: g.schwarz@buero-sul.de, Telefon 0385/ 489759800, Fax. 0385/ 489759809

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt, Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung, CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice, 19057 Schwerin, Ziegeleiweg 3, e-mail: f.ortelt@buero-sul.de, Telefon 0385/ 489759802, Fax. 0385/ 489759809