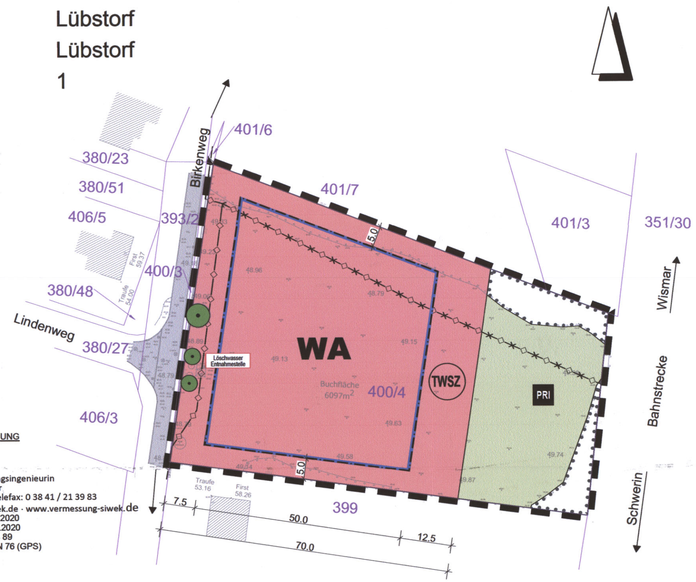
SATZUNG DER GEMEINDE LÜBSTORF

über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 750

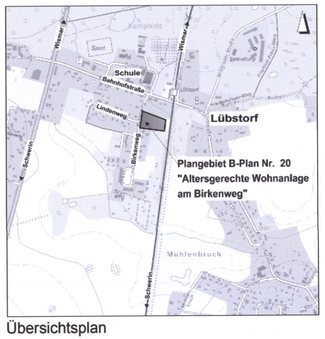
Gemeinde Lübstorf
Gemarkung Lübstorf
Flur 1



PLANGRUNDLAGE VERMESSUNG
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20 · 23970 Wismar
Telefon: 0 38 41 / 28 32 00 · Telefax: 0 38 41 / 21 39 83
E-Mail: info@vermessung-siwek.de · www.vermessung-siwek.de
gemessen am: 27.11.2020
angefertigt am: 08.12.2020
Lagebezugssystem: ETRS 89
Höhenbezugssystem: ca. HN 76 (GPS)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	GH Gebäudehöhe Dachneigung Dachform
WA	III
GRZ 0,4	
o	GH max 10,50 m DN bis 22° WD, FD, PD
E	



Übersichtsplan

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
WD	Walmdach	
FD, PD	Flachdach, Pultdach	
DN	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (1) BauNVO
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
	Unterirdische Leitungen hier: Trinkwasserleitung AZ 100/200	
	Unterirdische Leitungen - umverlegen hier: Trinkwasserleitung AZ 200	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
PRI	Privat	
	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen	
	Erhalten von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

Planzeichen	Erläuterung
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**
	Flurstücksgrenze
z.B. 400/4	Nummer des Flurstückes
-48.95	Geländehöhenpunkt, Höhenbezug HN 76/DHHN 92
	Böschung
	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen
	Einfriedung
	Baum Bestand
	Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m
TWSZ	Trinkwasserschutzzone III, WSG Lübstorf
Löschwasser Entnahmestelle	Löschwasserentnahmestelle
	öffentliche Verkehrsfläche/Fahrbahn

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Dächer
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

2.0 Fassaden
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Meßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)

3.0 Nebenanlagen
Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen. Als „straßenseitige Bereich" gilt der Bereich zwischen der straßenseitige Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht.

4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.

5.0 Einfriedungen
Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen beträgt 1,20 m.
Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen beträgt 2,00 m.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf Baugrundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge ist an der östlichen Grundstücksgrenze, entlang der Bahnanlagen, eine Einfriedung mit einer Mindesthöhe von 1,60 m vorzusehen.

6.0 Sicht- und Windschutzwände
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

7.0 Ordnungswidrigkeit
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.

Textliche Hinweise

Bodendenkmale
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten / Abfall / Bodenschutz
1. Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
2. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
3. Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienstes.
4. Mit der Getrenntthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
5. Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung.

Trinkwasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzzone III der Wasserfassung Lübstorf. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasser-schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2 Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die allgemein zulässigen Nutzungen unter Pkt. 2 und 3 sind auch innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO
Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5)

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

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Gebäudehöhe wird als Höhe der obersten Dachbegrenzungskante, also
- bei Flachdächern der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Attika oder geschlossener Brüstung
- bei Pultdächern die oberste Dachbegrenzungskante,
- bei Walmdächern als die äußere Schnittgerade der Dachschenkel

gemessen vom unteren Bezugspunkt definiert.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes des Birkenwegs.

Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Anlagen wie z.B. Aufzüge, Antennen, Schornsteine, Lüftungs- und Klimaanlagen usw. bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Flucht und der Straßengrenze der Straße „Birkenweg" nicht zulässig.

4. Niederschlagswasserableitung nach § 9 (1) Nr. 14 BauGB

4.1 Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu erfassen und über die vorhandene Bestandsleitung im Birkenweg DN 500 in die Vorflut (LV 51) des Wasser- und Bodenverbandes abzuleiten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutz-gesetzes § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind bei der Dimensionierung des Schallschutzes nach DIN 4109 an den Gebäudefassaden folgende maßgebliche Außenlärmpegel zu berücksichtigen:

Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Tagschutzräume	Abstand von der östlichen Baugrenze	Außenlärmpegel Nachtschutzräume
bis 10 m	69 dB(A)	bis 5 m	78 dB(A)
bis 25 m	68 dB(A)	bis 15 m	77 dB(A)
ab 25 m	67 dB(A)	bis 30 m	76 dB(A)
-	-	ab 30 m	75 dB(A)

Für alle Schlafräume im Plangebiet ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Aufgrund der verschiedenen Geräuscheinfallsrichtungen von Straßen- und Schienenverkehr und der Berechnung mit freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebietes (ohne Baukörper) stellen die berechneten Außenlärmpegel eine konservative Abschätzung dar.

Von den Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall eine geringere Lärmbelastung an den Fassaden vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend der Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB

1.1 Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen - Brutvögel
Zum Schutz potentieller Brutareale sind Gehölzbeseitigungen und Baufeldfreimachungen nur im Zeitraum vom 01. 10. bis 28.02. zulässig.

Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S.1033) und
- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...**01.11.2021**... folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 20 „Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf für das Gebiet der Gemarkung Lübstorf, Flur 1, Flurstück Nr. 400/4 bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...**17.05.2021**... Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom ...**10.05.2021**... beteiligt worden. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
3	Die Gemeindevertretung hat am ...**17.05.2021**... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
4	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom ...**19.05.2021**... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
5	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ...**07.06.2021**... bis zum ...**08.07.2021**... während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Lützow-Lübstorf, 19 029 Lützow, Dorfmitte 24, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Neuburg einsehbar sind • dass von einer Umweltprüfung abgesehen wurde, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können in der Zeit vom ...**20.05.2021**... bis zum ...**09.07.2021**... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lützow-Lübstorf unter der Internetadresse http://www.luetzow-luebstorf.de. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
6	Der katastermäßige Bestand am 14.10.2021 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Wismar, den 10.11.2021 Leiter des Katasteramtes
7	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ...**01.11.2021**... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
8	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ...**01.11.2021**... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ...**01.11.2021**... gebilligt. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
9	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt. Lübstorf, den 15.11.21 Der Bürgermeister
10	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 16.11.2021 bis zum 16.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Lützow-Lübstorf unter der Internetadresse http://www.luetzow-luebstorf.de. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Lützow-Lübstorf unter der Internetadresse http://www.luetzow-luebstorf.de eingestellt. Lübstorf, den 7.12.2021 Der Bürgermeister

Gemeinde Lübstorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 "Altersgerechte Wohnanlage am Birkenweg" in Lübstorf

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

H/B = 547 / 847 (0,46m²)