

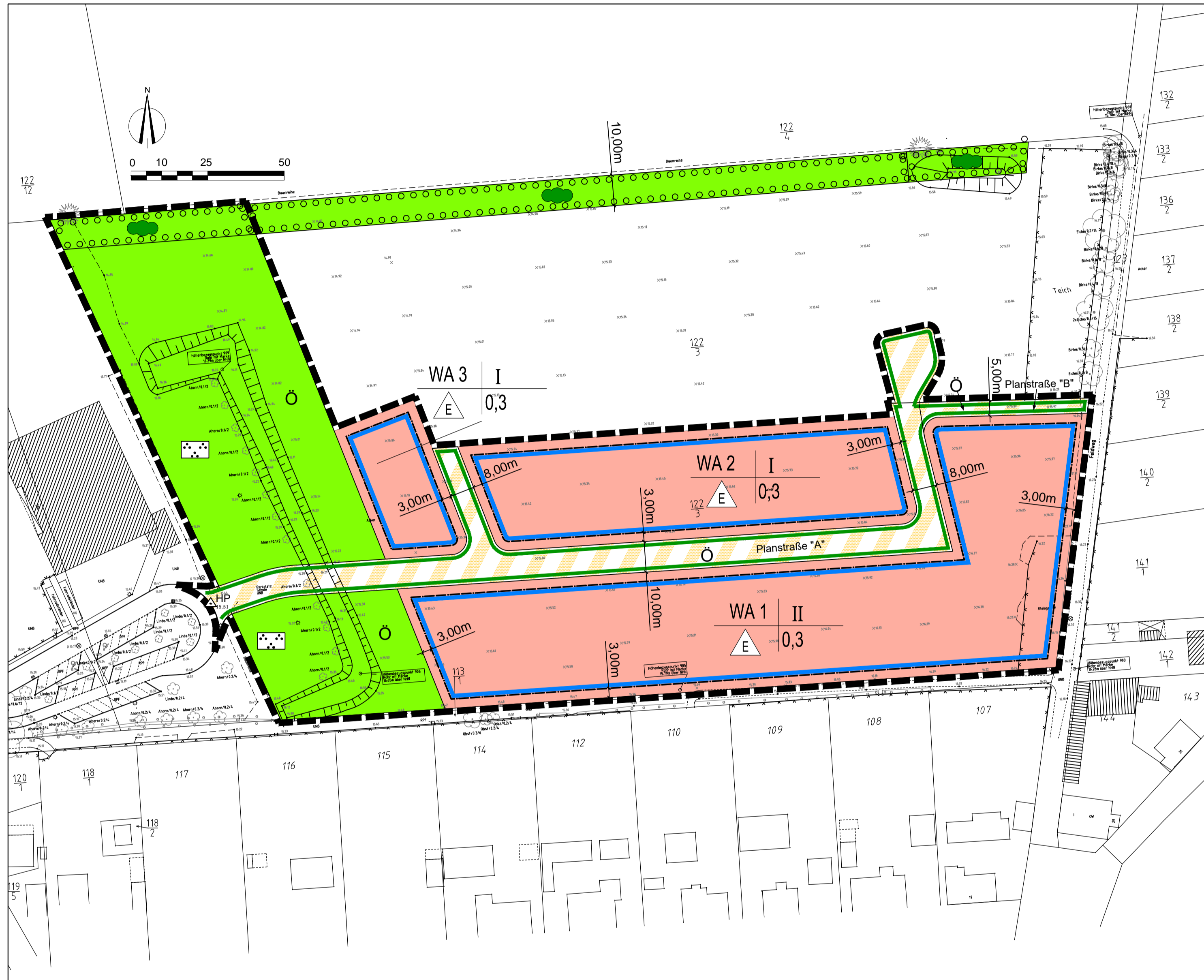
# Satzung der Stadt Lübtheen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Elbe-Express Nr. .... am ..... und auf der Website der Stadt Lübtheen <http://www.luebtheen.de> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit Begründung sowie mit den Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Website der Stadt Lübtheen <http://www.luebtheen.de> und in der Zeit vom ..... bis ..... während dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten:  
Mo 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Di 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr  
Mi 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr  
Do 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr  
Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung ist am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt Elbe-Express Nr. .... und auf der Website der Stadt Lübtheen <http://www.luebtheen.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und  
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Lübtheen,.....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
.....  
.....  
Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermesser
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.  
Lübtheen,.....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.  
Lübtheen,.....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die 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 am ..... gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Elbe-Express Nr. .... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Lübtheen,.....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.  
Lübtheen,.....  
.....  
Siegelabdruck Die Bürgermeisterin

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Zarentin über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,3** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- Baugrenze**
- E** nur Einzelhäuser zulässig

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Ö** öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie

### GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Ö** öffentliche Grünflächen
- ⊙** Park

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- HP** Höhenfestpunkt

### DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Wohn-/Nebengebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bemaßung

### Zuordnungsfestsetzung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzen
- Sträucher

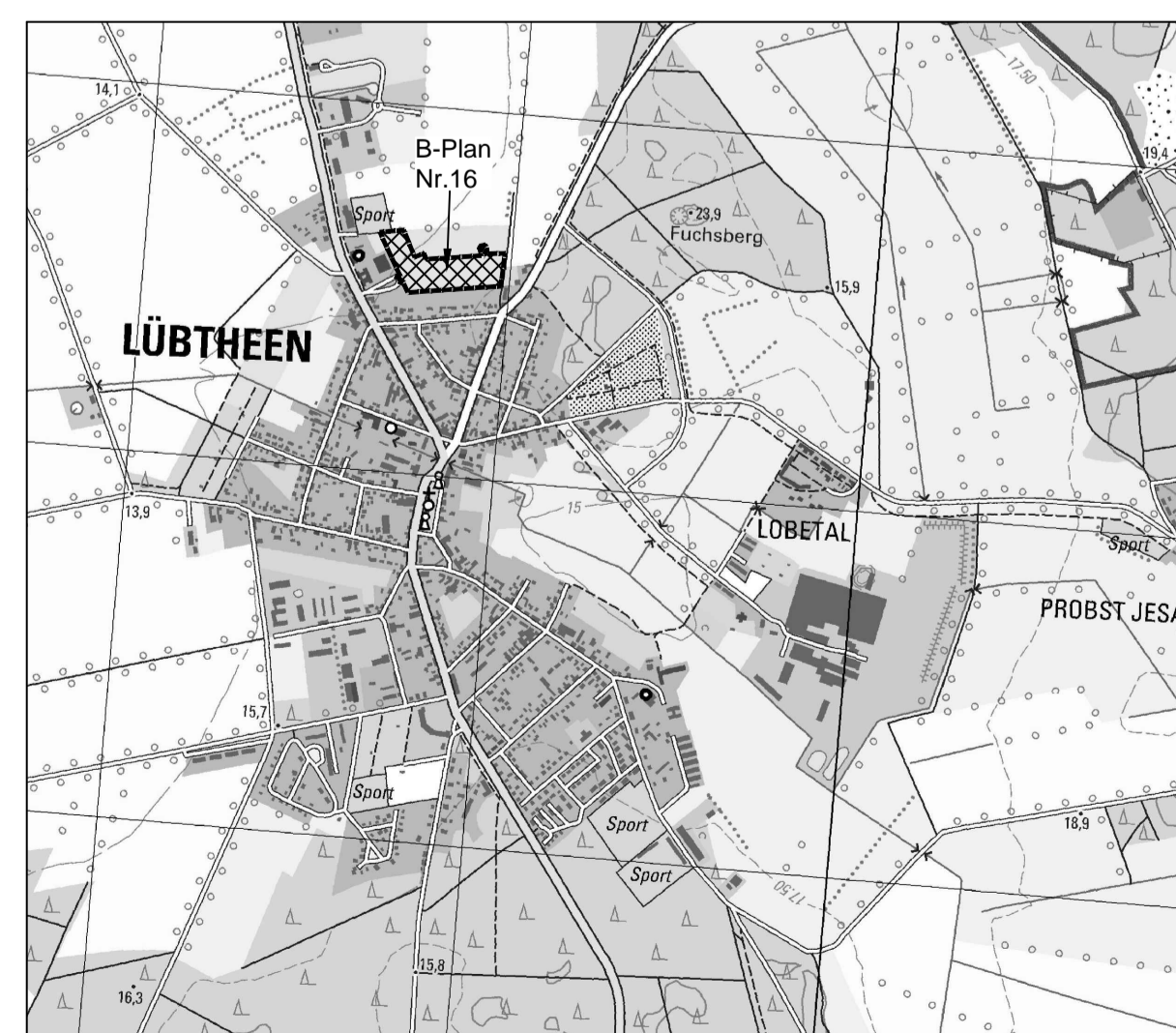
## NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter/  
Nummerierung

— Geschossigkeit

— Grundflächenzahl

— nur Einzelhäuser zulässig



© GeoBasis-DEM/M-V 2018

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf max. 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 7,5 m festgesetzt.  
Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkaufsfläche (Deckschicht Fahrbahnmittel der einschussbereich Grundstücksstraße).  
Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.  
Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Unberäumte Stellplätze sind zulässig.
- Grundstückszufahrten**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 ist je Grundstück von der Planstraße A nur eine Zufahrt bis max. 3,50 m Breite zulässig.
- Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB**
  - Innerhalb des Straßenraumes sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn A.campestris 'Elsrijk', oder Säulen-Hainbuche C.betulus Fastigiata oder Birne P.calleriana Chanticleer) in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m, zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (ca. 6 m<sup>2</sup> offene Baumscheibe).
  - Die öffentlichen Grünflächen sind aus dem Bestand zu Parkartigen Grünflächen mit Rasenflächen, Gehölzflächen und Bäume, bei mind. 50% Flächenanteil mit extensiver Pflege, zu entwickeln und zu erhalten. Es sind mind. 10 einheimische Laubbäume als Hochstamm STU 14-16cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Spiel- und Sportgeräte sowie Ausstattungselemente sind zulässig.
- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**
  - Die Fichtenreihe zwischen der (ehemaligen) Kleingartenfläche und dem Acker ist inklusive Wurzel auf einer Länge von 285m zu roden und es sind auf 2850 m<sup>2</sup> eine zweireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, alle 10m ein Heister zugunsten zweier Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.
  - In Verlängerung der Fichtenreihe zwischen der (ehemaligen) Kleingartenfläche und dem Acker ist, bis zum Versickerungsbecken, auf 360 m<sup>2</sup> eine zweireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.
  - Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt  
Hartrieel Cornus sanguinea  
Haselnuss Corylus avellana  
Weißdorn Crataegus monogyna  
Weißdorn Crataegus laevigata  
Heckenrose Rosa canina  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
  - Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt  
Feld-Ahorn Acer campestris  
Birke Betula pendula  
Hainbuche Carpinus betulus  
Wild-Apfel Malus sylvestris agg.  
Wild-Birne Pyrus communis syn. pyraster
  - Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BREibeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 anteilig eine Teilfläche von 40.719 m<sup>2</sup> Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Dabei werden 18.679 m<sup>2</sup> als vorzeitiger Ausgleich für die potentielle Erweiterungsfläche realisiert.  
Folgende Maßnahmen sind dabei zu beachten:  
• Ansatz von Saatgut einer Mischung in Anlehnung an RMS 7.1.2 oder 8.1 (von kräuterreichen Regiosaatgutselektionen) mit ca. 10-15g/m<sup>2</sup> aus zertifizierten Herkünften des ostdeutsches Tieflandes, alternativ mittels Heumulchverfahren geeigneter Spenderflächen  
• Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6 wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten  
• Belassen (Überwintern) von überständigen Saumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)  
• Verbot des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art  
• Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandintendierten Maßnahmen  
• Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01.03. und dem zweiten Mahdtermin.  
• Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldfreimachung umzusetzen.

## Artenschutzrechtliche Hinweise

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
- Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
- Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.

## Hinweise

- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:
- Das Pflanzgut der Gehölze muss der Qualität guter Baumschulware entsprechen.
  - Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
  - Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schreddermaterial abgedeckt werden.
  - Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
  - Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Rechtsverbindlich:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	Januar 2018
Planungsstand	Datum:

## BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"

Kartengrundlage:	Lagebezug ETRS89 (Zone 33) Höhenbezug DINN92 Vermessungsbüro Urban + Neiseke 19288 Ludwigslust / Ginstlerweg 8 Tel: 0381 474259-0 Fax: 0381 474259-11 E-Mail: info@urban-vb.de	Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Martin Prutz Bürgermeisterstadt- und Landschaftsplanung 19288 Ludwigslust / Ginstlerweg 8 Tel: 0381 474259-0 Fax: 0381 474259-11 E-Mail: info@urban-vb.de
Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Ortel Bürgermeisterstadt- und Landschaftsplanung CAD, Zeichen - GIS - Computergestaltung 19288 Ludwigslust / Ginstlerweg 8 Tel: 0381 474259-0 Fax: 0381 474259-11 E-Mail: info@urban-vb.de	Maßstab:	1 : 1000