

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

## Textliche Festsetzungen

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelehandeltähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmeweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 5 und § 9 BauNVO

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der BauNutzungsverordnung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Absatz 6 BauNVO

1.3 Im Gewerbegebiet GE2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Bezeichnung DEFG nur Schutzmaße zulässig, die keine Aufenthaltsräume umfassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 LwMO M-V

1.4 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" sind Anlagen für die Stromversorgung zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

1.5 Im Gewerbegebiet (GE) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmeweise für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen überschritten werden. Die Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

1.6 Im Gewerbegebiet 2 (GE2) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmeweise für die Nutzung des ehemaligen Feuerwachturms als Telekommunikation-Sendemast überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

#### 2. Bauweise

2.1 Für die Gewerbegebiete (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 80 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

#### 3. Grünfestsetzungen

3.1 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung A sind die vorhandenen Fichten inkl. Wurzeln zu roden. Es ist eine doppelreihige Baumreihe mit insgesamt mindestens 54 einheimischen standortgerechten Laubbäumen (SIU 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.2 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung B sind die vorhandenen Gehölze als Siedlungsgehölz zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservat abzustimmen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.3 Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung C ist die vorhandene Rasenfläche mit Gehölzen (Alh-Eiche) zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.4 Innerhalb von GE1 und GE2 sind insgesamt 54 einheimische Laubbäume (SIU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach Baumschutzkompensationserlass zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Planstraße sind 11 einheimische Laubbäume (SIU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung des LUNG MV (HzE) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Im Flurstück 72/10 sind 2 einheimische Laubbäume (SIU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach HzE zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1.1 bis M2.5 und M4 bis M7 sind durch Pflegegehänge mindestens alle 5 Jahre auf Dauer gehölzfrei (außer vorhandene große Gehölze) zu halten. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1.1 ist im Bestand als Sandmagerasentrockene Zwergstrauchheide zu erhalten.

Die Flächen mit der Bezeichnung M1.2, M2.2, M2.3 und M2.5 sind als ruderalisierte Sandmagerasentrockene Zwergstrauchheide zu erhalten. Bei der Fläche M2.2 ist die Fläche zusätzlich zu entküssen. Bei den Flächen mit der Bezeichnung M2.1, M5.1, M5.2 und M7 sind 15cm der obersten Bodenschicht abzutragen, einer gehölzfreien Entwicklung zu überlassen und als Offenlandfläche zu erhalten. Ältere Bestandsgehölze sind zu erhalten.

Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M2.4 und M4 ist die vorhandene Versiegelung (Gebäude, Straßen und Wege) mindestens 30 cm tief abzutragen und in den Vegetationsflächen sind 15 cm der obersten Bodenschicht abzutragen, einer gehölzfreien Entwicklung zu überlassen und als Offenlandfläche zu erhalten. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung M6.1 und M6.2 ist der Gehölzbestand inkl. Wurzeln zu entnehmen, nach einer groben Flächenplanung einer gehölzfreien Entwicklung zu überlassen und als Offenlandfläche zu erhalten.

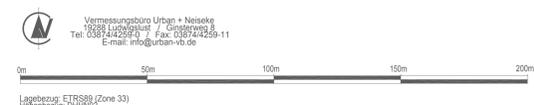
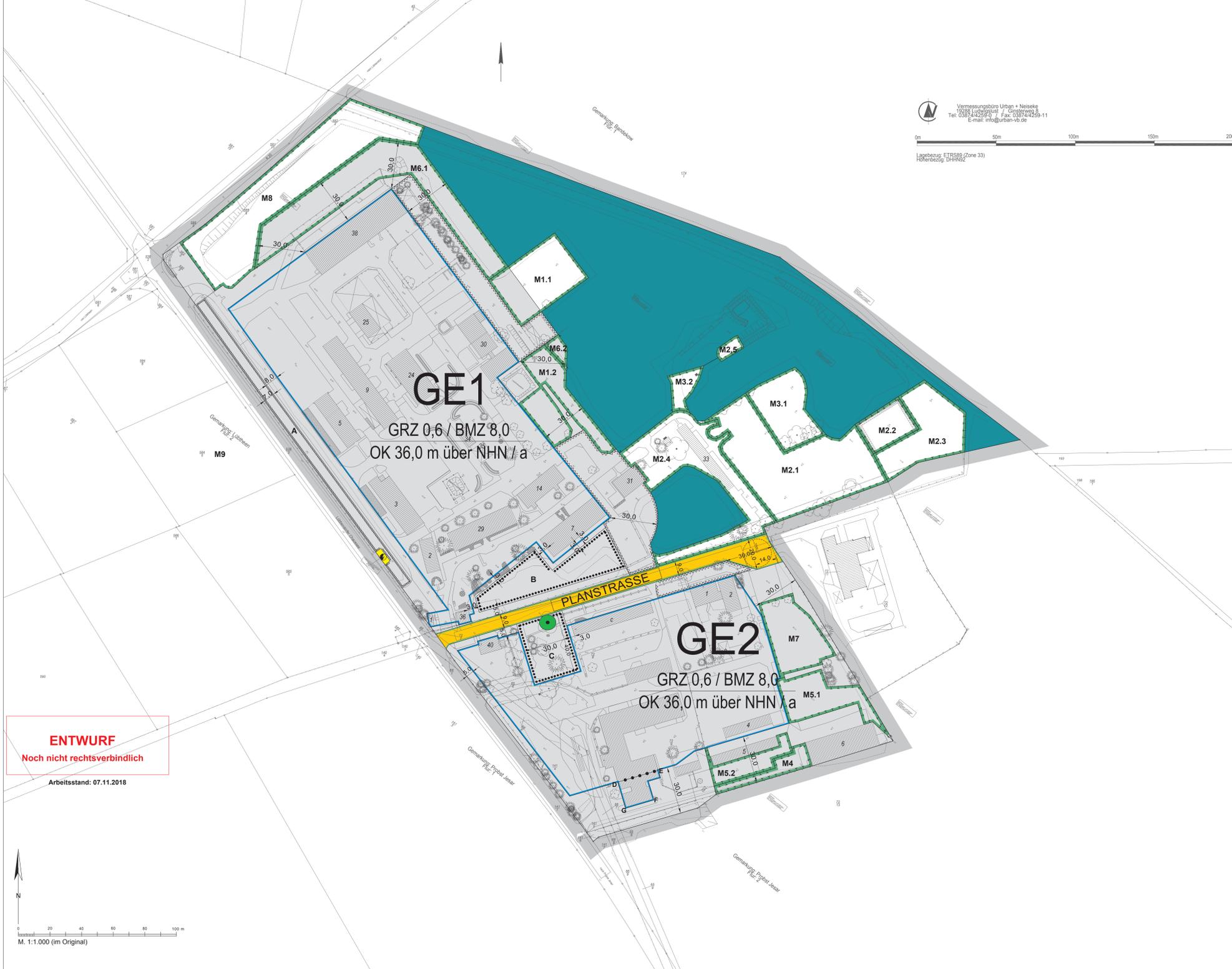
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.6 Die Flächen mit der Bezeichnung M3.1 und M3.2 sind standortgerecht aufzuforsten. Im Übergangsbereich zu M2.1 ist ein einreihiger Waldsaum aus Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten. Die Auffüllung mit Boden der Maßnahmenflächen M2.1, M5.1, M5.2 bzw. M7 ist zulässig. Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M8 sind die vorhandenen Nadelgehölze, unter Schonung der zu erhaltenden Laubgehölze, zu fällen und die Fläche als Feldgehölz zu entwickeln und zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservat abzustimmen (Bäume Fortschrittsqualität, Pflanzen und Sträucher siehe Pflanzliste).

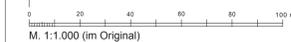
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. mit Nr. 18 und Nr. 25

Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzung 3.1 bis 3.5 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Begründungstext) empfohlen.

## Zeichnerische Festsetzung



**ENTWURF**  
Noch nicht rechtsverbindlich  
Arbeitsstand: 07.11.2018



Verfahrensvermerke	
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt vom 24.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.	
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.	
3. Die Stadtvertretung hat am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	
4. Die von der Planung bestimmten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.	
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden Mo 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr Mi 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr Do 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr Fr 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr im Rathaus der Stadt Lübben, Salzdamm 17, 10249 Lübben, Baumz. Zimmer 18 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist im Ebene Express am ..... mit folgenden Hinweisen ostlich bekannt gemacht worden: - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und - dass nicht freigelegt vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.	
Lübben, den .....	
Siegelabdruck .....	Die Bürgermeisterin
6. Die Stadtvertretung hat die freigestellten abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
Lübben, den .....	
Siegelabdruck .....	Die Bürgermeisterin
8. Der katastrmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.	
Ludwigslust, den .....	
Siegelabdruck .....	Öffentlich bestellter Vermessung
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hermit ausgestellt.	
Lübben, den .....	
Siegelabdruck .....	Die Bürgermeisterin
11. Die Satzung des Bebauungsplans ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.	
Lübben, den .....	
Siegelabdruck .....	Die Bürgermeisterin

Zeichenerklärung Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	
Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)	GE
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B. GRZ 0,6
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	z.B. BMZ 8,0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Oberkante z.B. OK 36,0 m über NHN	
Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	a
Verkehrsflächen	
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	z.B. E1400001
Flächen für Wald	
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung	
Erhaltung Bäume	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Sonstige Festsetzungen	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Nachrichtliche Übernahmen	
Umgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	
Sonstige Darstellungen	
Gebäudenummerierung gemäß Nutzungskonzept	z.B. 9_C
Planunterlage	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliches oder Wohngebäude</li> <li>Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage</li> <li>Offenes Gelände</li> <li>Unverbautes Bauland</li> <li>Bäume</li> <li>Gehölze</li> <li>Geschützte, Stadträume</li> <li>Städtebau oder geschützter Raum</li> <li>Naturdenkmal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landesgrenze (Staatsgrenze)</li> <li>Baugrenze</li> <li>Orts- und Ortsteilgrenze</li> <li>Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze</li> <li>Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze</li> <li>Wasser</li> <li>Zwischengrenze</li> <li>Örtliche Verwaltungsgrenze</li> <li>Städtebauliche</li> <li>Städtebauliche</li> </ul>
Zugabe gemäß § 2 des BauNutzungsverordnungs (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Flurkarteverordnung 1960 (FlurZV) vom 18. Dezember 1960, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017	

**Stadt Lübben**  
Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 15  
"Kommandantur Lübben"  
Stand: Entwurf

**PRÄMBEL**  
Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Lübben folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Kommandantur Lübben" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

**Geltungsbereich:** Flurstücke 65/6, 65/7, 65/8, 66/6, 66/7, 66/8, 72/2, 72/8, 72/9, 72/10, und 72/13 (lv) der Flur 2 der Gemarkung Probst Jesar sowie 141/4, 141/5, 141/6 der Flur 1 der Gemarkung Probst Jesar und 582/2, 582/3, 582/5, 582/6 und 588/8 der Flur 2 der Gemarkung Lübben  
**Planunterlage:** Vermessungsbüro Urban + Neiseke, Ludwigslust  
Stand: Februar 2017  
Lagebezug ETRS89, Zone 33 Höhenbezug DHNM92

**Planverfasser:**  
GKU Standortentwicklung GmbH  
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin  
Tel.: 030 / 9237210  
Fax: 030 / 9237211  
E-Mail: buero-berlin@ku-se.de

**Umweltprüfung:**  
Bürogemeinschaft "Stadt und Landschaftsplanung"  
Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin  
Tel.: 0385 / 489759800  
Fax: 0385 / 489759800  
E-Mail: k.jensen@buero-sul.de

