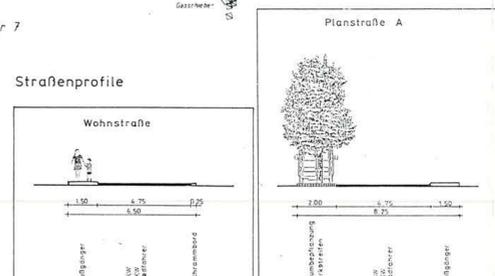
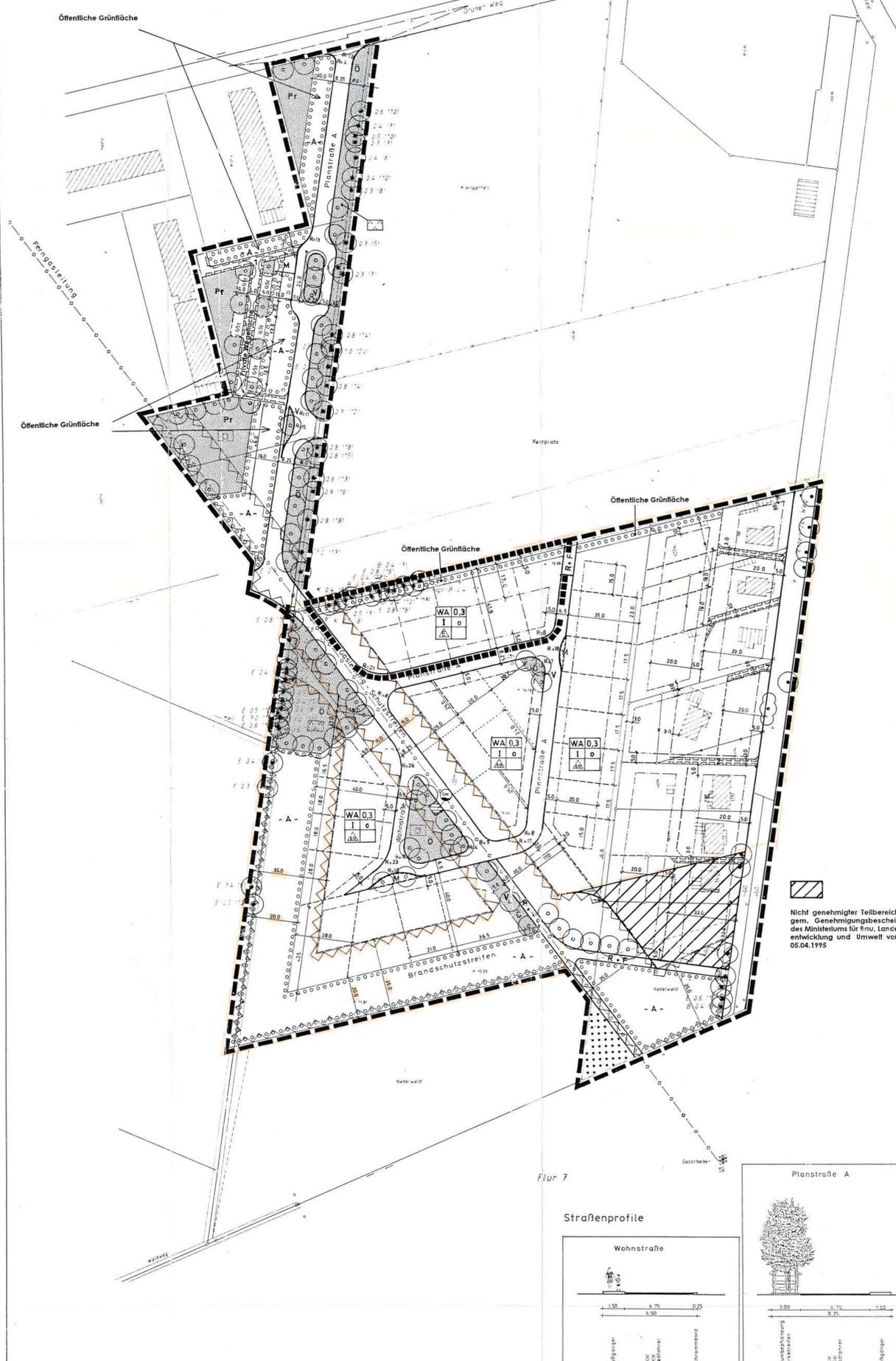


VERFAHRENSVERMERKE

- Die vereinfachte Änderung wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 01.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Eibe Express“ am 15.06.2006 erfolgt.
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der vereinfachten Änderung erfolgte vom 26.06.2006 bis 28.07.2006 und wurde am 15.08.2006 im „Eibe Express“ bekannt gemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Planzeichnung zur vereinfachten Änderung wurde durch die Stadtvertretung am 22.02.2007 beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.05.07, Az. 06.7/1.2/1.22, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtvertretung vom 22.02.2007 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Beschluss wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.05.07, Az. 06.7/1.2/1.22, bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 04.05.07 im „Eibe Express“ bekannt gemacht. 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) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 04.05.07 in Kraft getreten.

Gemarkung Lübtheen Flur 6
 Maßstab: 1:1000
 gefertigt im März 1993
 Dipl.-Ing. E. Hejke/Dipl.-Ing. M. Strunk
 Öffentl. best. Vermessungsingenieure
 Osterpfortenring 1, 2120 Lüneburg
 Tel. 04131/33048 u. 31526 Fax 04131/391184
 Legende:
 * 1:100 Geländepunkt mit Höhe 1991
 ① 1:100 Baum mit Durchmesser und Kronendichte in Meter
 B = Breite, E = Höhe, K = Kroneform

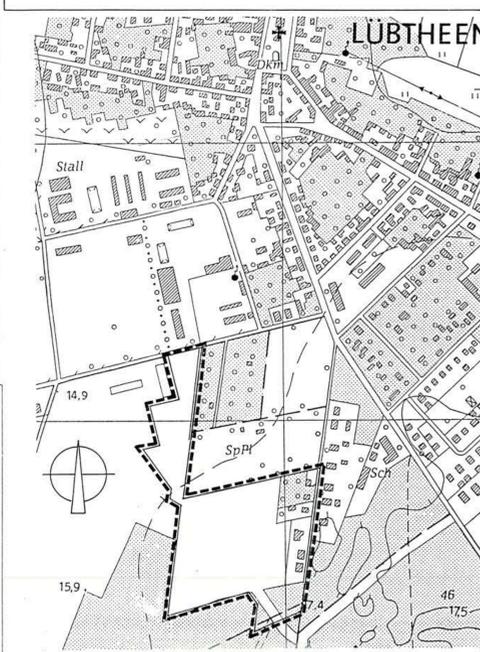


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Offene Bauweise
 - ▲ nur Doppelhäuser zulässig
 - ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen** § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 - Löschwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - unterirdisch
- Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Grünflächen
 - Öffentlich
 - Privat
 - Spielanlage
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Einzelbäume anzupflanzen
 - Einzelbäume zu erhalten
 - A - Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
 - GSI Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
 - M Müllammelstelle
 - 1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 2 zugunsten der Mehrfamilienhausbebauung westlich des Plangebietes auf Flurstück 2/6
 - 2 zugunsten der Baufächer in zweiter Reihe
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, entfällt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
 - Sichtdreiecke
 - Bei den orangefarbenen gekennzeichneten Darstellungen handelt es sich um Änderungen des B-Plans bzw. um die Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen, zu beseitigen
- Flurstücksgrenzen geplant



SATZUNG DER STADT LÜBTHEEN LANDKREIS LUDWIGSLUST BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM WALDESRAND" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Stand: 22.02.2007

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der z. Zt. der Bekanntmachung gültigen Fassung vom 23.09.2004 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 22.02.2007 und nach Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Am Waldesrand“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den nachstehenden/ nebenstehenden/ vorstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Lübtheen, den 23.05.2007
 stellv. Bürgermeister
 Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Rechtsgrundlagen
- BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 21.06.2005
 - BauNVO vom 23.01.1993, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - PlanZVO vom 18.12.1990
 - LBauO M-V vom 18.04.2006 in der z.Zt. d. Bekanntmachung gültigen Fassung

TEIL B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO

- Die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden von Wohngebäuden ist maximal 0,5 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, herzustellen.
- Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Ziegeln herzustellen oder zu verputzen. Holzverschalungen an den Giebeln im Dachgeschoßbereich sind zulässig.
- Gebäude sind mit Dächern mit Neigungen zwischen mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad zu versehen. Nebengebäude und Garagen unter 36 qm Grundfläche sind hiervon nicht betroffen.
- Die Ausbildung von Dachpauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Von Giebeln ist mit Dachpauben ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachpauben auf einer Dachseite darf das Maß der Traufhöhe des Dachgeschoßes nicht überschreiten.
- Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Farbton den Außenwänden des Hauptgebäudes anzugleichen oder aus Holz herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

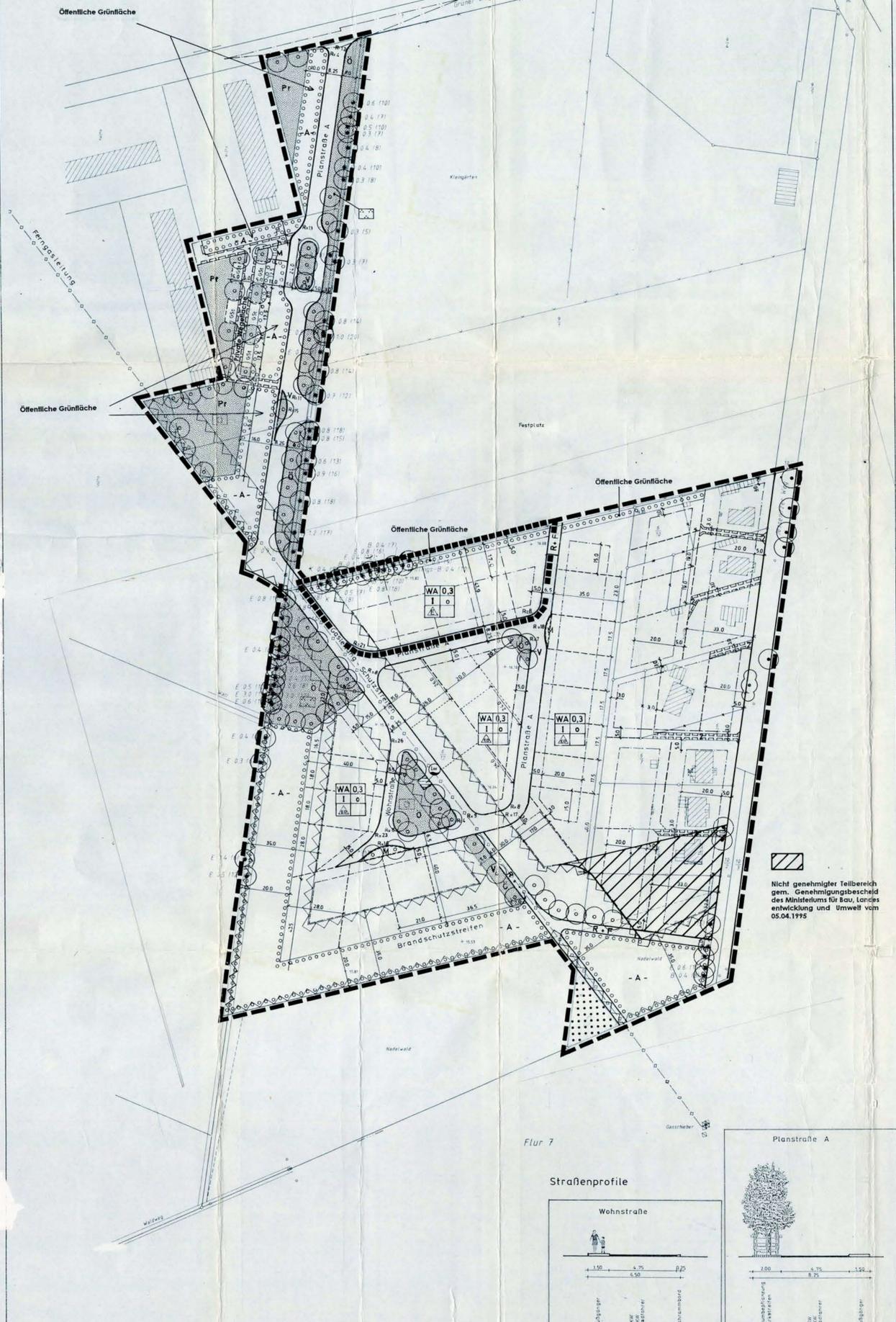
- Brandschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Brandschutzflächen ist Bewuchs mit Nadelgehölzen, dicht stehender und leichtem Brennbarer Materialien nicht zulässig.
- Bauliche Nutzung** § 1 Abs. 6 BauNVO § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - Es sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Anlagen wie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außer in Vorgärten zulässig.
 - Der Waldbestand ist von der baulichen Anlage bis zur Baugrenze = Traufkante zu bemessen. Der Waldabstand wird auf 20 m festgesetzt.
- Grünordnung** § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm bei 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 - Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 60 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens jedoch ein großkroniger Laubbau erforderlich.
 - Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb der Pflanzungsreihen zu verwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.
 - Der Brandschutzstreifen ist naturnah mit Laubgehölzen der Pflanzliste 2 zu entwickeln. Nr. 20 und für das Pflanzschema gilt. Die Bäume und Sträucher sind in Gruppen, die bis zu 10 Pflanzen umfassen können, anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen soll 15% betragen. Die Pflanzen der Pflanzliste 2 sind in etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Die Pflanzgruppen sind unregelmäßig anzuordnen. Zwischen den Pflanzgruppen sind Abstände von mind. 5,0 m einzuhalten.
 - Auf den nördlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldgehölzvegetation aufzubauen. Dabei sind 4% der Pflanzen als Sträucher und 15% als Bäume zu verwenden. Die Pflanzliste 1 ist verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- Verkehr** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Im Bereich der Sichtfelder sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante zulässig.

- Pflanzliste 1**
- | | | |
|-------|-----------------------|--------------|
| Bäume | Acer platanoides | Spitzahorn |
| | Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| | Betula pendula | Sandbirke |
| | Fagus sylvatica | Kobuche |
| | Fraxinus excelsior | Eiche |
| | Frusus avium | Vogelkirsche |
| | Quercus petraea | Stieleiche |
| | Quercus robur | Stieleiche |
| | Quercus europaea | Stieleiche |
| | Tilia cordata | Winterlinde |
| | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| | Obstgehölze in Sorten | |
- Sträucher**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Cornus alba | Heidekraut |
| Corulus avellana | Nussbaum |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Buonymus europaeus | Pflaumenblüten |
| Frusus spinosa | Schilke |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Rosenrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix in Arten | Weiden |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Pflanzliste 2**
- | | | |
|-------|-----------------|------------|
| Bäume | Betula pendula | Sandbirke |
| | Populus tremula | Epe |
| | Quercus robur | Stieleiche |
- Sträucher**
- | | |
|------------------|-----------|
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Kimbeere |

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von durch Abdruck in am erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZO beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am im durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand im März 1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden richtig bescheinigt.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten öffentlich ausgelegt. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am im durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Oder: Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
10. Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom genehmigt.
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom erteilt.
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsergänzenden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am im bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Gemarkung Lübbtheen Flur 6
 Maßstab: 1:1000
 Gefeigt im März 1993
 Dipl.-Ing. E. Hejke/Dipl.-Ing. M. Strunk
 Öffentl. best. Vermessungsingenieure
 Osterprenting 1, 2120 Lüneburg
 Tel. 04731/33 30 48 u. 3 15 26 Fax 04731/39 11 84
 Legende
 * N 15 Geländehöhe auf Höhe 1990
 O 1:1000 Baum mit Durchmesser und Kronenbreite in Meter
 B = Breite, E = Höhe, K = Krone



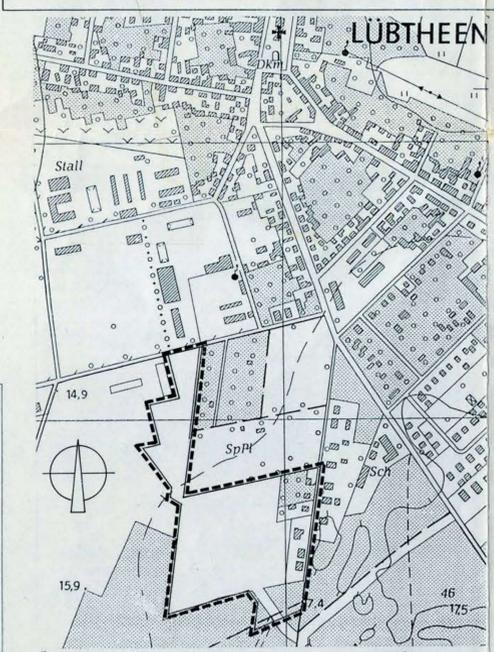
TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
6. Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
 - Löschwasser
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
9. Grünflächen
 - Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Ö Öffentlich
 - Pr Privat
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün
12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
 - Flächen für Wald
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Einzelbäume anzupflanzen
 - Einzelbäume zu erhalten
 - A - Ausgleichsmaßnahmen
15. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
 - GSt
 - M Müllammelstelle
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - 1 zugunsten der Mehrfamilienhausbebauung westlich des Plangebietes auf Flurstück 2/6
 - 2 zugunsten der Baulinien in zweiter Reihe
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
 - Sichtdreiecke

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksgrenzen, zu beseitigen
- Flurstücksgrenzen geplant



SATZUNG DER STADT LÜBBTHEEN LANDKREIS LUDWIGSLUST BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM WALDESRAND" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Lübbtheen
 stellv. Bürgermeister Siegel Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Rechtsgrundlagen
- BauGB vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - BauNVO vom 23.01.1993, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - PlanZO vom 18.12.1990
 - LBauo M-V vom 29.04.1994

TEIL B

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 56 NBauO i.V.m. § 97 NBauO

1. Die Oberkante Erdgeschoss-Fußboden von Wohngebäuden ist maximal 0,5 m über der erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Baurückmaßes, herzustellen.
2. Wohngebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdgeschoss-Rohfußboden herzustellen. Sie sind aus Ziegeln herzustellen oder zu verputzen. Holzverschalungen an den Giebeln im Dachgeschoßbereich sind zulässig.
3. Gebäude sind mit Dächern mit Neigungen zwischen mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad zu versehen. Nebengebäude und Garagen unter 36 qm Grundfläche sind hiervon nicht betroffen.
4. Die Ausbildung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
5. Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind im Fallzone der Außenwände des Hauptgebäudes anzuziehen oder aus Holz herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Brandschutz
 1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Brandschutzflächen ist Bewuchs mit Nadelgehölzen, dicht stehender und leicht entzündlicher Bewuchs sowie die Lagerung brennbarer Materialien nicht zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- II. Bauliche Nutzung
 1. Es sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. § 1 Abs. 6 BauNVO
 2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO
- III. Grünordnung
 1. Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 2. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 40 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens jedoch ein großkroniger Laubbau erforderlich. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 4. Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb der Plangebietes wiederzuerstehen. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 202 BauGB
 5. Der Brandschutzstreifen ist naturnah mit Laubgehölzen der Pflanzliste 2 zu entwickeln. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Für das Pflanzschema gilt: Die Bäume und Sträucher sind in Gruppen, die bis zu 10 Bäumen und Sträuchern umfassen können, anzupflanzen. Der Anteil an Bäumen soll 15% betragen. Die Pflanzen der Pflanzliste 2 sind in etwa gleichen Anteilen zu verwenden. Die Pflanzgruppen sind unregelmäßig anzuordnen. Zwischen den Pflanzgruppen sind Abstände von mind. 2,0 m einzuhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
 6. Auf den nördlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldgehölzvegetation aufzubauen. Dabei sind 85% der Pflanzen als Sträucher und 15% als Bäume zu verwenden. Die Pflanzliste 1 ist verbindlich. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- IV. Verkehr
 1. Im Bereich der Sichtfelder sind Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

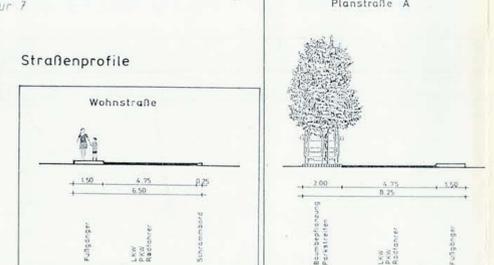
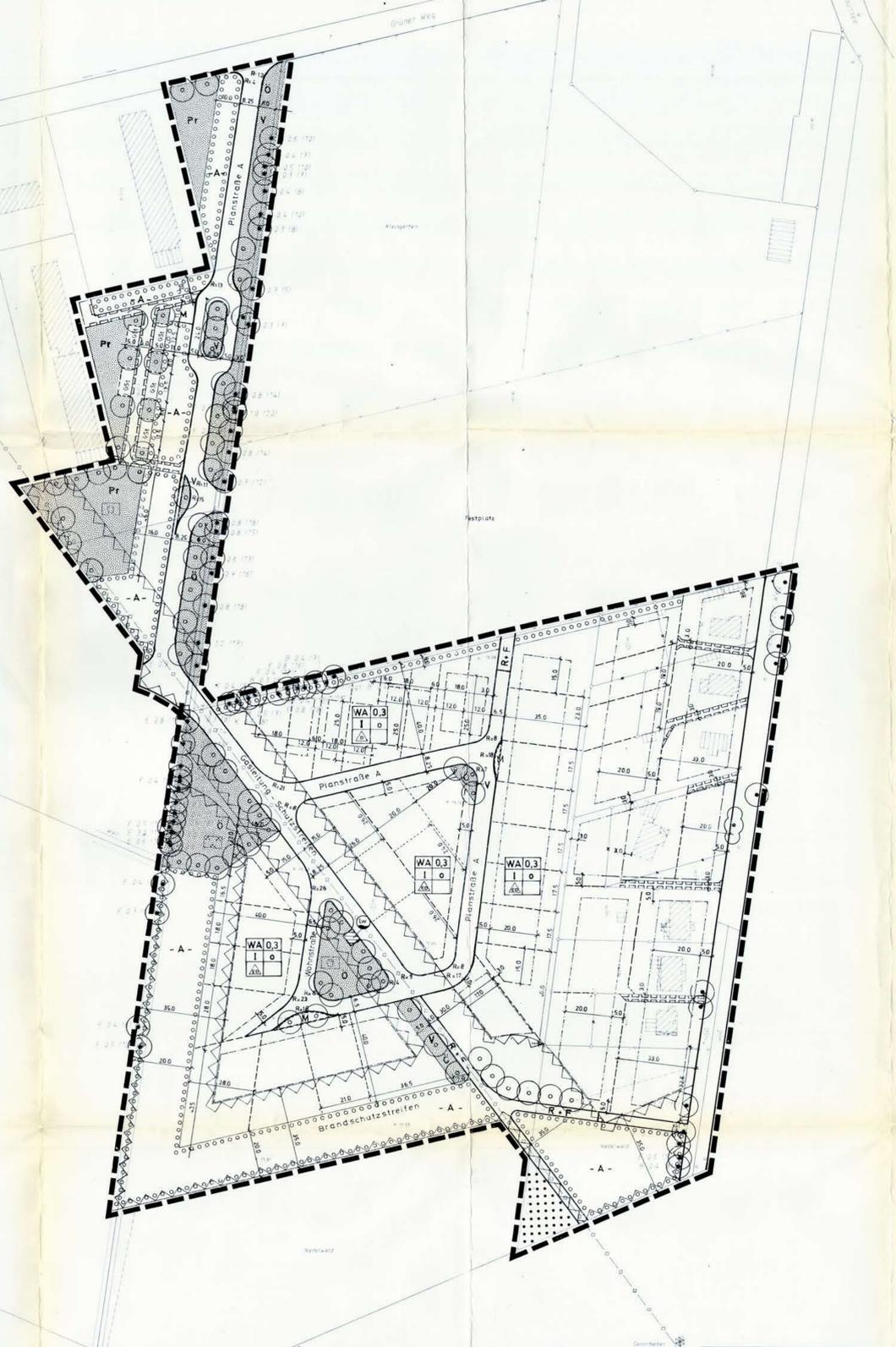
- Pflanzliste 1**
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fagus sylvatica | Kobuche |
| Fraxinus excelsior | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Cornus aucuparia | Waldrose |
| Tilia cordata | Mitterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Ulmus glabra | Schwarzulme |
- Sträucher**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Salix caprea | Schilf |
| Buxus sempervirens | Pfefferröhchen |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Rosenhäutchen |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix inaequalis | Schilf |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Pflanzliste 2**
- | | |
|-----------------|------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Populus tremula | Pappel |
| Quercus robur | Stieleiche |
- Sträucher**
- | | |
|------------------|-----------|
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.09.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von am 15.09.1994 durch Abdruck in der Zeitung am 15.09.1994 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 ist am 15.12.1994 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.09.1994 den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Ausführung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand im M 500 (1994) sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.09.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauNVO öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich bei der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
- Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 28.09.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.09.1994 genehmigt.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.1994 erteilt. Die Nebenbestimmungen und Hinweise sind mit der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungswählenden Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.09.1994 erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.09.1994 bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 am 22.09.1994 im Amt für Stadtplanung und Bauverwaltung bekannt gemacht. In der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 18.09.1994 bis zum 22.09.1994 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.09.1994 in Kraft getreten.



Gemarkung Lübbtheen Flur 6
 Maßstab 1:1000
 Auftrag im März 1993
 Dipl.-Ing. E. Hejke/Dipl.-Ing. M. Strunk
 Ort: Lübbtheen, 21729 Lübbtheen
 Tel. 04731/3 30 40 u. 3 30 26 Fax 04731/39 11 86
 E-Mail: info@strunk-hejke.de

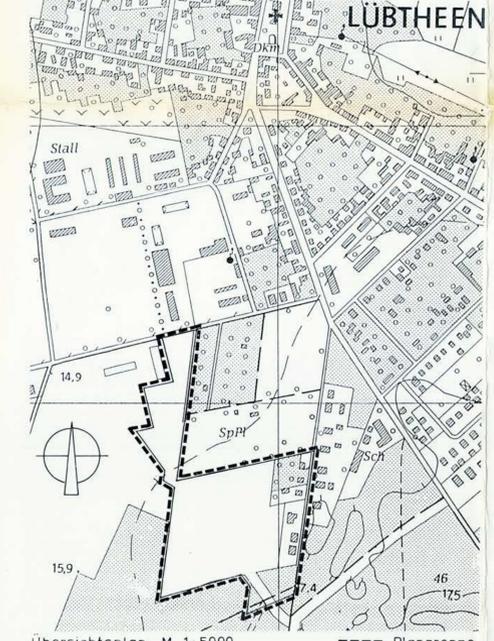


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - O Offene Bauweise
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
 - Löschwasser
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - unterirdisch
- Grünflächen
 - O Öffentlich
 - Pr Privat
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Verkehrsgrün
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Wald
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Einzelbäume zu erhalten
 - Einzelbäume anzupflanzen
 - A - Ausgleichsmaßnahmen
- Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - GSI Gemeinschaftsstellplätze
 - M Müllammelstelle
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen, vorhanden
- Flurstücksgrenzen, zu beseitigen
- Flurstücksgrenzen, geplant



**STADT LÜBBTHEEN
 LANDKREIS HAGENOW
 BEBAUUNGSPLAN NR. 4
 "AM WALDESRAND"
 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT**

STADTEXEMPLAR

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BauB) i. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 01.05.1993, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Am Waldesrand", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Lübbtheen, den 15.12.1994
 K. Hejke
 stellv. Bürgermeister
 S. Strunk
 Bürgermeister

HINWEISE ZUM VERFAHREN

- Rechtsgrundlagen
- BauGB vom 08.12.1986, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - BauNVO vom 23.01.1993, zuletzt geändert am 22.04.1993
 - PlanVO vom 18.12.1990
 - Lbau N-V vom 29.04.1994

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Brandschutz
 - Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Brandschutzflächen ist Bewuchs mit Nadelgehölzen, dicht stehender und leicht entzündlicher Bewuchs sowie die Lagerung brennbarer Materialien nicht zulässig.
- Bauliche Nutzung
 - Es sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Grünordnung
 - Für Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen Flächen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 12 cm in 1,0 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
 - In Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt mindestens 60 großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Dabei ist für je 5 Stellplätze mindestens jedoch ein großkroniger Laubbau erforderlich.
 - Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von 12 qm anzulegen. Bei Bäumen innerhalb der Straßentrassenfläche sind ausnahmsweise 8 qm ausreichend.
 - Der belebte Boden ist vor Beginn von Baumaßnahmen abzuräumen und als Deckschicht auf Vegetationsflächen oder als Pflanzsubstrat innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach Baubeginn wiederherzustellen.
 - Der Brandschutzstreifen ist naturnah mit Laubgehölzen der Pflanzenliste 2 zu entwickeln. Für die Pflanzungen ist ein Pflanzschema zu entwickeln. Das natürliche Nachwachsen des Gehölzbestandes ist zu fördern.
 - Auf den nördlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Feldegehölzvegetation aufzubauen. Dabei sind 85 % der Pflanzungen als Sträucher und 15 % als Bäume zu verwenden. Die Pflanzenliste 1 ist verbindlich.
- Oberflächenentwässerung
 - Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu Versickerung zu bringen oder der häuslichen Regenwasserentwässerung zuzuführen.
 - Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Rad- und Fußwege sind als versickerungsfähige Decke bzw. als wasser- und luftdurchlässiger Belag auszuführen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG gem. § 86 BauO M - V

- Die oberste Erdschicht-Pußboden von Wohngebäuden ist maximal 0,5 m über der erreichbaren Straßenebene, gemessen in der Mitte des Baugrundstückes, herzustellen.
- Mehrgeschossige Gebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,0 m Höhe über Erdschicht-Rohrputz herzustellen. Sie sind aus Ziegeln herzustellen oder zu verputzen. Holzverschalungen an den Giebeln im Dachgeschoßbereich sind zulässig.
- Gebäude sind mit Dächern mit Neigungen zwischen mindestens 30 Grad und höchstens 60 Grad zu versehen. Nebengebäude und Garagen unter 16 qm Grundfläche sind hiervon nicht betroffen.
- Die Ausbildung von Dachgauben ist erst ab einer Dachneigung von mindestens 40 Grad zulässig. Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten. Die Länge einer Dachgaube oder die Summe der Längen mehrerer Dachgauben auf einer Dachseite darf das Maß der Hälfte der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.
- Außenwände von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind in Partien den Außenwänden des Hauptgebäudes anzuschließen oder aus Holz herzustellen.

Pflanzenliste 1

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sanddorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Vogelbeere
Sorbus aucuparia	Winterlinde
Tilia cordata	Sommerlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste 2

Salix in Arten	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball