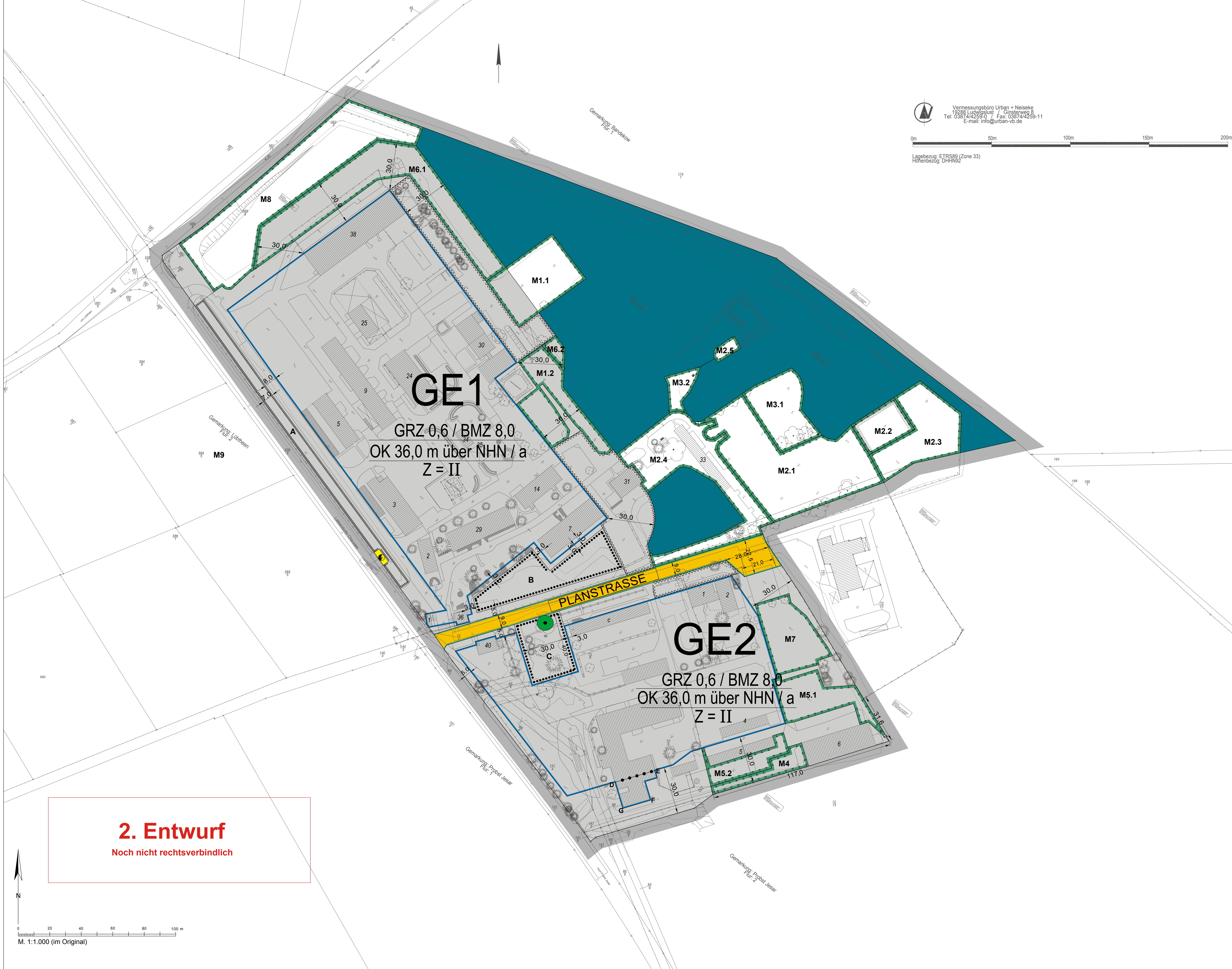


Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Zeichnerische Festsetzung



2. Entwurf
Noch nicht rechtsverbindlich

M. 1:1.000 (im Original)

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandeltypischer Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmen dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 250 m² Verkaufsfläche pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeiten 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
 - 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
 - Im Gewerbegebiet GE2 sind innerhalb der überbaubaren Flächen mit der Bezeichnung DEFG nur Nutzungen zulässig, die keine Aufenthaltsräume umfassen.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 20 LwMO M-V
 - 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
 - Im Gewerbegebiet (GE) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise 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 § 10 Absatz 6 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet 2 (GE2) kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise für die Nutzung des ehemaligen Feuerwehrturms als Telekommunikation-Sendemast überschritten werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

2. Bauweise

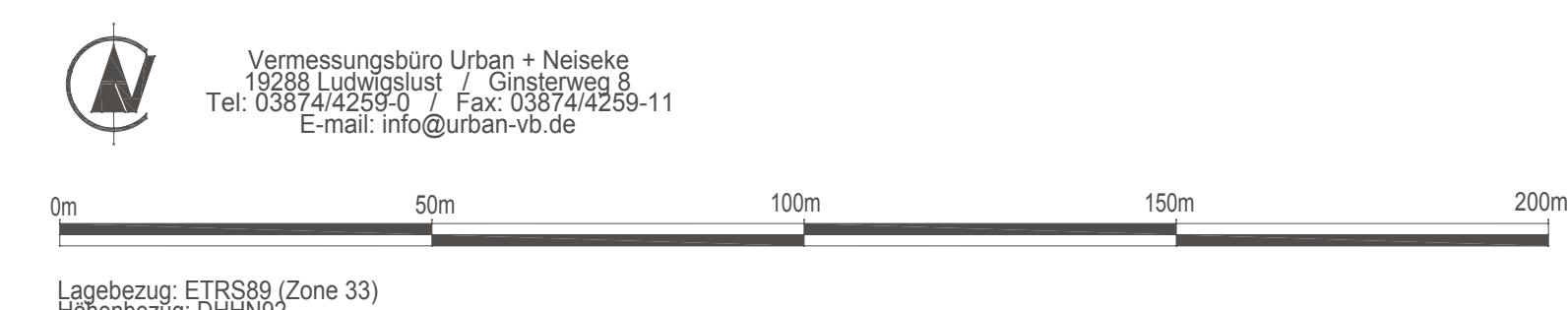
2.1 Für die Gewerbegebiete (GE) wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 80 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Grünfestsetzungen

- 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 (SU 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung B sind die vorhandenen Gehölze als Siedlungsgehölz zu erhalten. Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit sind mit dem Biosphärenreservat Laubbäumen (SU 16-18 cm) zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
- Innerhalb von GE1 und GE2 sind insgesamt 54 einheimische Laubbäume (SU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach Baumschutzkompensationserlass zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Planstraße sind 11 einheimische Laubbäume (SU 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 (SU 16-18 cm) als Ersatzmaßnahme nach HzE zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 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 Flächenplanie einer gehölzfreien Entwicklung zu überlassen und als Offenlandfläche zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 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 Maßnahmeflächen 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 Fortschuchqualität, 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.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt vom 24.05.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2019 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 in der Zeit vom 21.01.2019 bis einschließlich 21.02.2019 während der Dienststunden Mo 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr Di 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 Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, Zimmer 18 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Elbe-Express am 09.01.2019 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.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienststunden Mo 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr Di 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 Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, Zimmer 18 erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist im Elbe-Express am 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.
Lübtheen, den
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß 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.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde begitelt.
Lübtheen, den
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.
Ludwigslust, den
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausfertigt.
Lübtheen, den
- Die Satzung über den Bebauungsplan 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 Hausatzung im Elbe-Express am 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Lübtheen, den
- Die Satzung des Bebauungsplans ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.
Lübtheen, den

Zeichenerklärung Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet (§ 8 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 Hochstmaß Oberkante z.B. **OK 36,0 m über NNH**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. **II**

Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1) **a**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen z.B. Entwässerung

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

Obstbau oder Wohngebäude mit Laubbäumen und Buchen
Gartenbau, Gewerbe, Industrie
Lageplan oder Karte
Offener Gelände
Unterirdische Bauwerke
Bäume
Gewässer
Gemeinschaftliche, Stadtbau
Städtebau oder gestrichelter Bau
Naturdenkmal

Landesgrenze (Bundesgrenze)
Baugrenze
Ortsangrenze
Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze
Grundbesitzgrenze, Flurstücksgrenze
Wasser
Zurück-Nach
Örtliche Versorgungsnetze
Sonstige Versorgungsnetze
Städtebauverträge

Zugrunde gelegt sind die Bebauungspläne (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 und die Flächennutzungsverordnung 1986 (FlurAV) vom 18. Dezember 1986, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017.

Stadt Lübtheen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Kommandantur Lübtheen"

Stand: erneute Beteiligung zum 2. Entwurf
Arbeitsstand: 23.07.2020

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 Lübtheen folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Kommandantur Lübtheen" 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 (Iw) der Flur 2 der Gemarkung Probst Jesar sowie 1414, 1415, 1416 der Flur 1 der Gemarkung Probst Jesar und 582/2, 582/3, 582/5, 582/6 und 588/8 der Flur 2 der Gemarkung Lübtheen
Planunterlage: Vermessungsbüro Urban + Naiseke, Ludwigslust
Stand: Februar 2017
Lagebezug ETRS89, Zone 33 Höhenbezug DHNM92

Planverfasser:
GPU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gpu-se.de

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