

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung... Die ortsübliche Bekanntmachung... 1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Paragr. 17 Abs. 1 LPiG beteiligt worden.

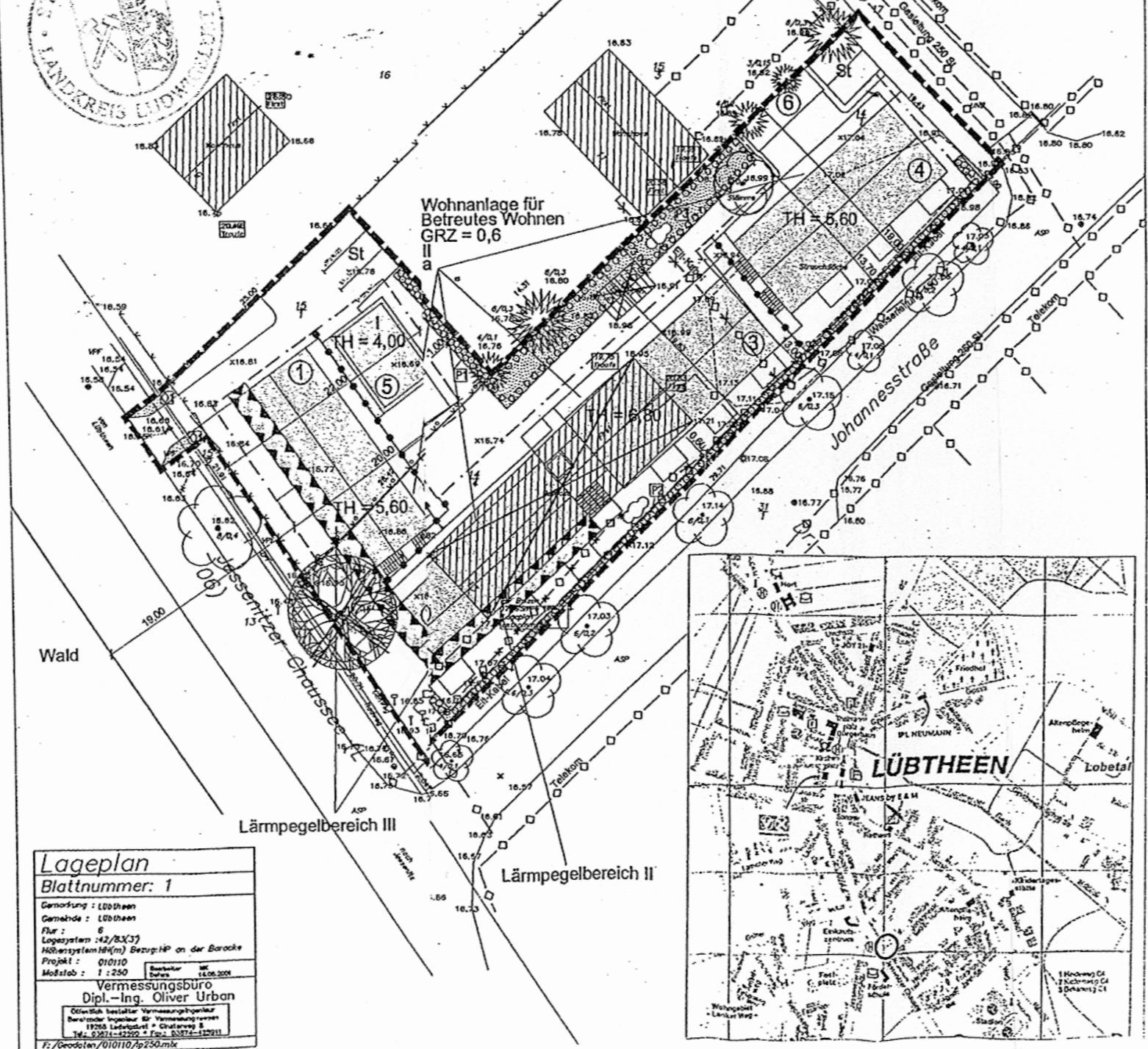
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... erneuert öffentlich ausgelegt.

Satzung der Stadt Lübbtheen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 für das Vorhaben "Betreutes Wohnen-Johannesstraße" - Ecke Jessenitzer Chaussee / Johannesstraße

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinie und die Darstellung des Planschaltens (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Aufgrund des Paragraphen 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, einschließlich aller Änderungen) sowie nach Paragraph 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 488, einschließlich aller Änderungen) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... die Genehmigung der zuzulassenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Betreutes Wohnen - Johannesstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erteilt.



Lageplan Blattnummer: 1. Gemarkung: 1000000000. Gemeinde: 1000000000. Flur: 6. Lageplan: 10/1000000000. Maßstab: 1:2500. Dipl.-Ing. Oliver Urban.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Paragr. 16 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) TH=5,60 Traufhöhe (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Paragr. 22 und 23 BauNVO) a Abwechslende Bauweise Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie St Stelplätze

GRÜNLÄCHEN (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) öffentliche Grünfläche private Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung Bäume Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Paragr. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Anpflanzen Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Paragr. 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. Paragr. 1 Abs. 4, Paragr. 16 Abs. 5 BauNVO)

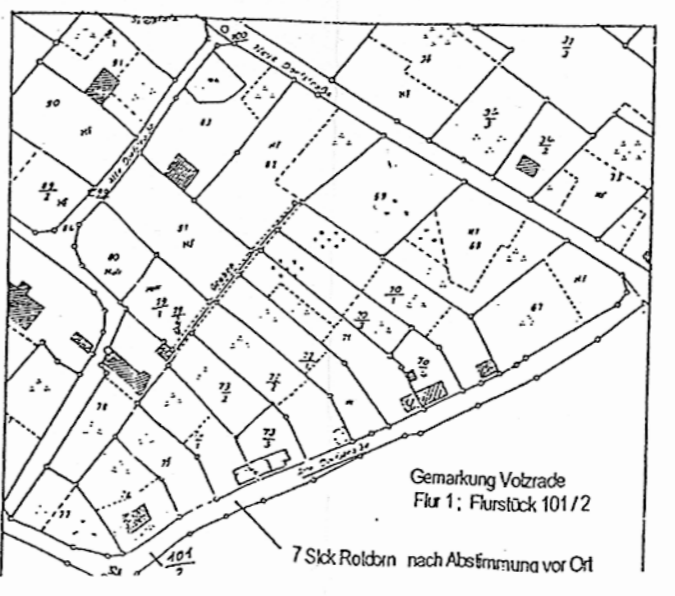
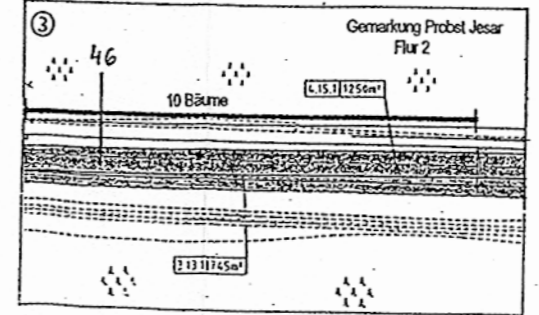
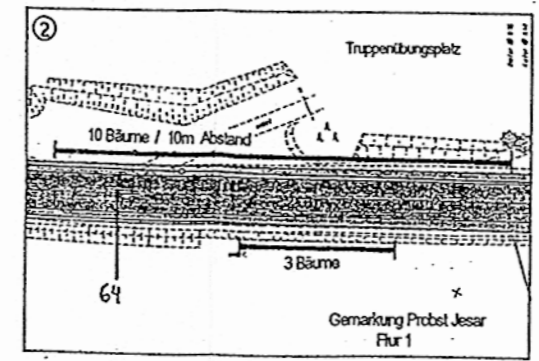
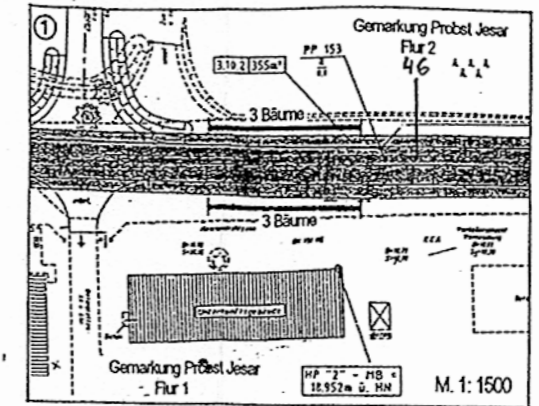
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdische Leitungen

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1 Gebäudeabschnitt Flurstücksgrenze mit Grenzstein Flurstücksnummer vorhandene Gebäude geplanter Abriss Bemaßung vorhandene Bäume (Laub/Nadelbäume) abzunehmende Bäume umzuverlegende unterirdische Leitung Zaun abzunehmender Zaun abzunehmende Hecke Höhenpunkt Wasserscheleber Unterflurhydrant Schacht Schild

AUSGLEICHSMASSNAHMEN



Teil B - Text

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

- 1. Bauliche Nutzung 1.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeabschnitte wie Treppen, Laubgänge u. ä. miteinander verbunden sein. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. 1.2. Für die Berechnung der festgesetzten maximalen Traufhöhe gilt als Bezugspunkt der Höhenpunkt an der Barocke. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet. 1.3. Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (= Geltungsbereichsgrenze) nicht zulässig. 2. Grünordnerische Festsetzungen 2.1. Die privaten Grünflächen P 1 und P 2 sind als Heckenpflanzung mit Hecken, leichte Heckenpflanze, aus weitem Stand, geschnitten, 2 x v. o. B., Höhe 80 - 100 cm, anzulegen und auf Dauer als geschnittene Hecke zu erhalten. 2.2. Die private Grünfläche P 3 ist als Zweifelhäcke mit einheimischen Laubgehölzen (keine Bäume) entsprechender Pflanzliste anzulegen und auf Dauer zu erhalten. 2.3. Innerhalb des Plangebietes sind 1 Stck. Stiel-Eiche, Hochstamm, 3 x v. m. B., Stammumfang 20 - 25 cm, sowie 1 Stck. Roldorn, Hochstamm, 3 x v. m. B., Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. 2.4. Als Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Volzrade, Flur 1, Flst. 108 (Alte Dorfstraße) die Pflanzung von 7 Stck. Roldorn in der Qualität Alleebäume, 2 x v. m., SIU 14 - 16 cm, incl. 2-Pfahlverankerung, Verblissmanschette und 3jähriger Entwicklungspflege, nach örtlicher Einweisung, festgesetzt. 2.5. Als Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemarkung Probst Jesar, Flur 2, Flst. 46 (10 Stck.) bzw. Flst. 64 (19 Stck.) die Pflanzung von 29 Stck. Traubeneiche in der Qualität Alleebäume, 2 x v. m., SIU 14 - 16 cm, incl. Dreibeck, Verblisschutz aus Drahtgeflecht, Bewässerungs-Baumstammanker und 3jähriger Entwicklungspflege, nach örtlicher Einweisung, festgesetzt.

Pflanzliste zur Festsetzung 2.2. Sträucher, leichte Sträucher, verpflanzt: Hund-Rose, Rosa canina; Berberitze, Berberis vulgaris; Roter Hartriegel, Cornus sanguinea; Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus monogyna; Deutsches Geißblatt, Lonicera periclymenum

- 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 3.1. Die zur Jessenitzer Chaussee hin orientierten Außenbauteile und Fenster der Gebäudeabschnitte 1 und 2 sind in den umgrenzten Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß VDI 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen und mit dem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB auszubilden. Der übrige Gebäudeabschnitt 2 entlang der Marienstraße ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen mit einem erforderlichen Schalldämmmaß für die Außenbauteile und die Fenster entsprechend VDI 4109 von 30 dB. 3.2. Für sämtliche Wohnungen innerhalb des Gebäudeabschnittes 1 sind Schlafräume der von der Jessenitzer Chaussee (Landesstraße 09) abgewandten Seite (färmaabgewandt) zuzuordnen. An der südwestlichen Giebelseite des Gebäudeabschnittes 2 sind keine Schlafräume zulässig.

- 4. Gestaltung gemäß § 86 Abs. 4 LBauO M-V - Örtliche Bauvorschrift - 4.1. Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Neigung bis zu 25° zulässig. Dachaufbauten sind unzulässig. 4.2. Die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude ist nur mit roten bis rotbraunen Dachsteinen zulässig. 4.3. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Verblendmauerwerk oder Putz auszubilden. 4.4. Einfriedungen zum Straßensaum sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Geschlossene Mauern sind nicht zulässig. 4.5. In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzungen, durch Stein- oder Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.

Satzung der Stadt Lübbtheen über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.7 für das Vorhaben "Betreutes Wohnen - Johannesstraße" - Ecke Jessenitzer Chaussee / Johannesstraße. Gemarkung Lübbtheen, Flur 6, Flurstücke 14/1, 14/4, 15/1 und teilweise Flurstücke 17, 15/2, 13. Maßstab 1:500. April 2002