

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2016-0682 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 23.11.2016 Einreicher: Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zur Änderung des B-Planes 2/92 "Gewerbegebiet Lübow Süd"- Umplanung von GE in WA	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	24.01.2017 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	21.02.2017 Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt der Überplanung des Gewerbegebietes „Lübow Süd“ in ein Wohngebiet zu.

Sachverhalt:

Es liegen zwei Anträge für Flurstücke aus dem Windmühlenweg vor bei denen eine Überplanung in Bauflächen (Wohnen) beantragt wurde. Diese Flurstücke befinden sich im rechtskräftigen Gewerbegebiet.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Auszug Anträge, gekennzeichnete Flächen, Auszug B-Plan

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Bauamt

Am Wehberg 17
in 23972 Dorf Mecklenburg

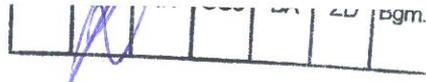


Betrifft: Antrag auf Bauvorbescheid zur Umwidmung der u.g.Grundstücke aus dem B-Plan in ein allgemeines Wohngebiet

Sehr geehrte Frau Plieth,

hiermit beantrage ich die Grundstücke Gemarkung Lübow Flur 1,Flurstück 37/46 sowie das im Anschluss befindliche Grundstück Flur 1,Flurstück 38/5 Windmühlenweg aus dem B-Plan herauszunehmen und umzuwidmen für eine allgemeine Wohnbebauung für den Einfamilienhausbau.

Lübow,21,11.2016



Gemeinde Lübow
ü. Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Lübow, den 16.11.16

Bauvorhaben: Errichtung von altersgerechten Wohnungen

Bauort: Windmühlenweg, 23972 Lübow

Gemarkung: Lübow
Flur: 1
Flurstück(e): 37/ 45; 37/ 46; 38/ 4; 38/ 5

Vorgang: Antrag auf Bauvorbescheid zur Umwidmung der o. a. Grundstücke aus dem B- Plan (GE) in ein allgemeines Wohngebiet (WA)

Sehr geehrte Damen u. Herren,

hiermit stelle ich den Antrag, o. a. Grundstücke aus dem B- Plan herauszunehmen u. umzuwidmen für eine allg. Wohnbebauung.

Ich beabsichtige, altersgerechte Wohnungen in 2-geschossiger Bauweise zu errichten.

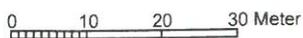
Mit freundlichen Grüßen



Erstellt am 16.11.2016

Gemarkung: Lübow
Flur: 1
Flurstück: 37/45, 38/4

Kreis: Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Lübow
Lage: Windmühlenweg



Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

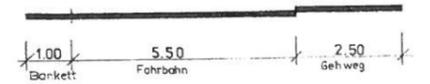
Gemarkung Lübow
Flur 1

"Vorzeitiger Bebauungsplan" gem. § 8 (4) Bau GB

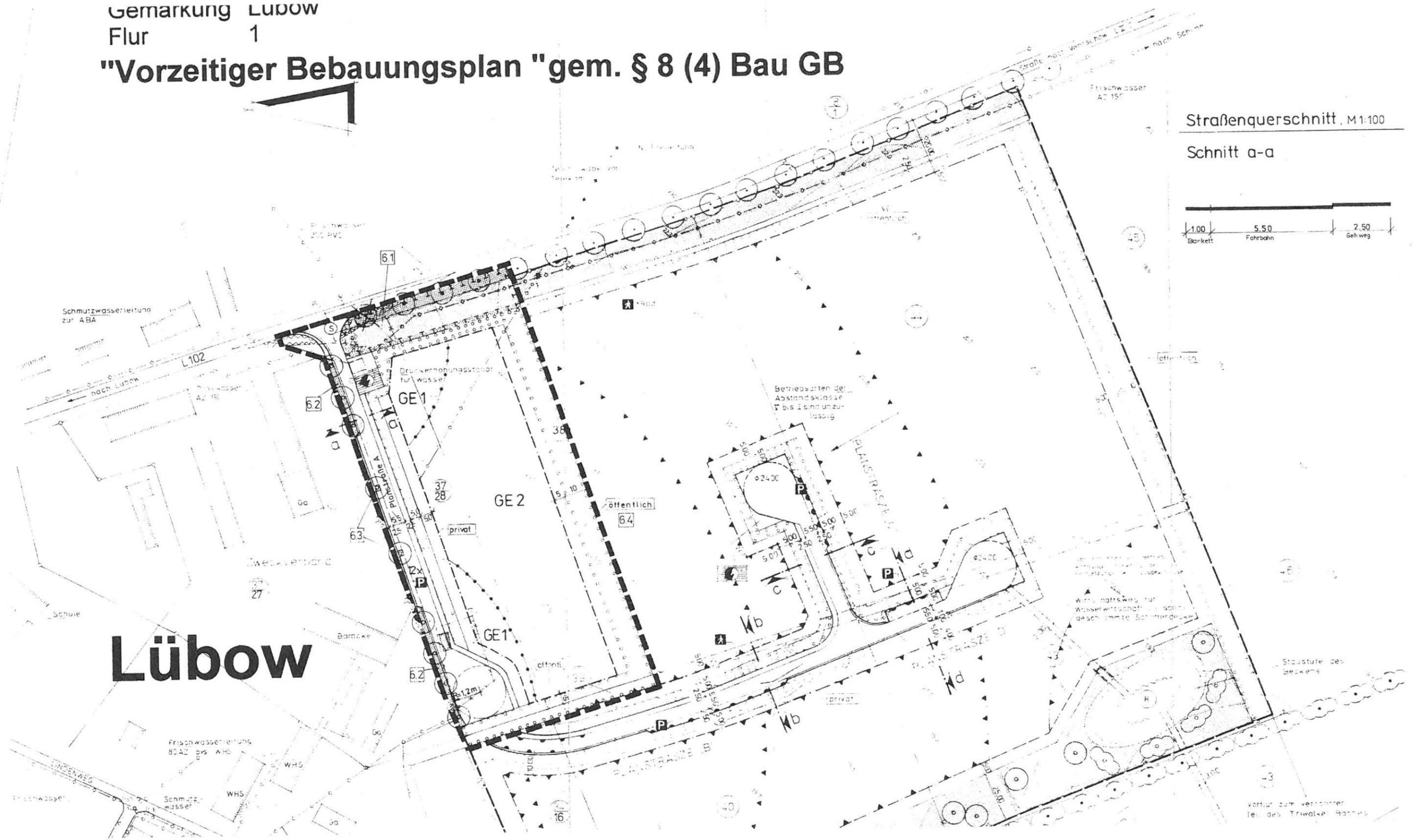


Straßenquerschnitt, M1:100

Schnitt a-a



Lübow



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
GE 1 u. 2	Art der baulichen Nutzung	BauGB §9(1)
	Gewerbegebiet	BauNVO §8
	Maß der baulichen Nutzung	BauGB §9(1)Nr.1 BauNVO §16
(15)	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)	
06	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m	
a	Bauweise, Baugrenzen	BauGB §9(1)Nr.2 BauNVO §52zu.23
	abweichende Bauweise	
---	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	BauGB §9(1)Nr.11
---	Straßenbegrenzungslinie	
P	öffentl. Parkfläche	
V6	Verkehrsgrün	
	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	BauGB §9(1) Nr.12,14
	Grundstücksfläche	
	Elektrizität, hier: Trafo	
	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	BauGB §9(1)Nr.13
	unterirdisch	
NS	Niederspannung	
	Grünflächen	BauGB §9(1)Nr.15
	Öffentliche Grünanlage	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	BauGB §9(1)Nr.20
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr.25
	Anpflanzen:	
	Bäume	
	Erhaltung:	
	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr.25a

Teil B - Textl. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gliederung der Baugebiete §1(4) BauNVO**
 - Gewerbegebiet 1**

In dem gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO als GE 1 (innerhalb des 100 m Abstandes) gegliederten Teil des Baugebietes sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses des Landes Nordrhein- Westfalen vom 8.5.1990 nicht zulässig.
 - Gewerbegebiet 2**

In dem gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO als GE 2 (innerhalb des 200 m Abstandes) gekennzeichneten Bereich sind Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses des Landes Nordrhein- Westfalen vom 8.5.1990 nicht zulässig.
 - Sonstige Nutzungsbeschränkungen für GE 1 und GE 2**
 - Auf dem Gewerbegebiet dürfen nur Anlagen errichtet werden, die lt. der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz nicht genehmigungspflichtig sind.
 - Die Immissionsrichtwerte bezüglich Außenlärm von tags <65 dB und nachts <50 dB sind infolge der Zulässigkeit von Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes einzuhalten.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar- FriedrichsHof. Die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschuß des Kreistages Wismar (Beschuß Nr. 6314/ 81) vom November 1981 und der TGL 43850/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu berücksichtigen.
 - Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der §§ 19 g-1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp., der DIN- Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
 - Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen §1 Abs.5 BauNVO**
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, Einzelhandel ist nur im Zusammenhang mit Handwerk oder Gewerbe auf untergeordneter Produktionsfläche ausnahmsweise zulässig. Als untergeordnete Produktionsfläche gelten max. 10% der Produktionsfläche, jedoch nicht mehr als 200 m².
 - Tankstellen (§8 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind im Gewerbebetrieb ausgeschlossen.
 - Allgemeine Zulassung von Ausnahmen BauNVO §1(6)**

Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind. Die Baumasse und Grundfläche muß untergeordnet sein.
 - Nebenanlagen § 14 (Abs. 1 und 2 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Baugrundstücke des Baugebietes oder der Versorgung dienen, sind zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung § 9(1)Nr.1 BauGB**
 - Höhe baulicher Anlagen § 18(1) BauNVO**

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Gebäudehöhe, gilt die Fahrbahnoberkante des zugehörigen Erschließungsabschnittes. Als Gebäudehöhe wird der oberste Abschluß der Außenwand einschli. Attika bzw. geschlossener Brüstung, festgesetzt.

Bei geneigten Dächern entspricht die maximal zulässige Gebäudehöhe der Firsthöhe (Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches).

 - Geländeregulierung innerhalb der Parzelle**

Die natürliche Geländebeschaffenheit ist zu erhalten. Terrassierungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO**

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen.

Satzung der Gemeinde Lübow

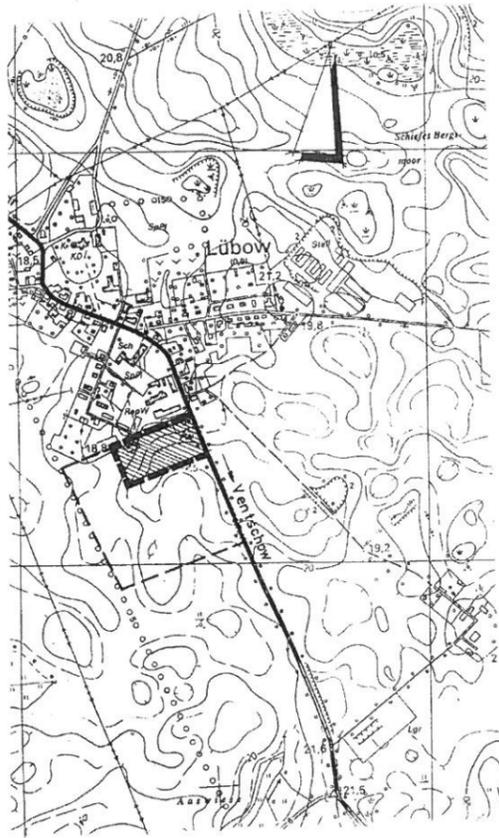
über den Bebauungsplan Nr. 2/92

" Gewerbegebiet Lübow Süd "

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebbahnplanungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) [26. Auflage] (BGBl. I S.466) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr.2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.06.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2/92 "Gewerbegebiet Lübow Süd" für das Gebiet : Ortalage Lübow (südliche Ortsrandlage), westlich der Landstraße nach Ventschow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

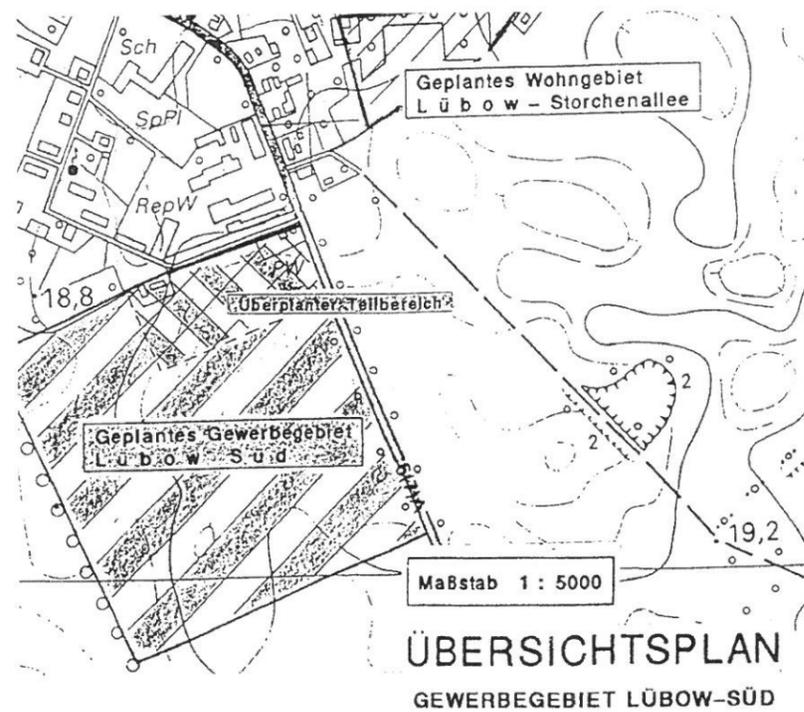
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.07.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.09.91 bis zum 21.10.91 erfolgt.
Lübow, den 8.10.91
- Der Aufstellungsbeschuß ist am 25.04.95 auf Beschuß der Gemeindevertretung geändert worden.
Lübow, den 8.10.91
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §2 Abs.2, Satz 1 Nr.1 BauGB beteiligt worden.
Lübow, den 8.10.91
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.08.95, um zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den 8.10.91
- Die Gemeindevertretung hat am 25.04.95 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2/92 Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lübow, den 8.10.91
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 26.03.96 bis zum 3.5.96 während der Dienststunden nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.03.96 bis zum 25.03.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lübow, den 8.10.91
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3864 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den Leiter des Katasteramtes



Übersichtsplan M 1:10000



GRÜNORDNUNGSMASSNAHME NR. 5 PFLANZUNG EINER 3-REIHIGEN HECKE NACH SKIZZE 3



	Bäume	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	BauGB §9(1)Nr. 25a
Sonstige Planzeichen:		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	BauGB §9(7)
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	BauGB §9(10)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	BauNVO §1(4)Nr. 2
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorh. Flurstücksgrenze	
	Nummer des Flurstücks	
	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
	Sichtfelder	
	entfallende Einfriedungen	
	Höhenlinie mit Höhenangabe	
	zu entfernender Alleebaum	

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	BauGB § 9(1)Nr. 20
6.6. Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Anpflanzen zu beginnen und muß spätestens 2 Jahre nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.		
6.7. Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Beseitigung der Alleebäume an der Landstraße führen können, sind verboten.		

6.8. Die lt. BauGB § 9(1)25 festgesetzten Flächen lt. Punkt 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5 sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und erforderlichenfalls bei Beschädigung zu ersetzen.

d) Für den Geltungsbereich innerhalb der TWSZ III sind die sich aus dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 101 sowie aus dem Trinkwasserschutzgebietsbeschuß des Kreistages Wismar (Beschuß Nr. 6314/81) vom November 1981 und der TGL 43850/01 und 02 ergebenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu berücksichtigen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, den Bestimmungen der §§ 19 g-1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des § 20 des Landeswassergesetzes für Meckl.-Vorp., der DIN-Vorschriften und anderer geltenden Rechtsvorschriften sowie mit allen notwendigen Schutzmaßnahmen so zu erfolgen, daß eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

- 2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19(4) BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1. In der festgesetzten abweichenden Bauweise BauNVO § 22(4) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- 3.2. Für Grundstückszufahrten ist eine Unterbrechung des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Planstraße A nur für eine Zufahrt je Grundstück in einer Breite von 5,00 m entlang der Planstraße A zulässig.
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art und Werbeanlagen sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 70 cm über der Fahrbahn des dazugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.
5. Festsetzung zur Grundstückseinfriedung §9(4) BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V
Grundstückseinfriedungen sind parallel zur Straße zwischen Pflanzstreifen und der Baugrenze anzuordnen. Die Höhe darf 2,20 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, nicht überschreiten.
6. Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen §9(1)Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- 6.1. Der Streifen zwischen der Straße nach Schimm und der Baugrenze wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der Fläche sind Obsthochstämme in alten Sorten zu pflanzen, so daß sich zukünftig im Zusammenhang mit der Wiesenfläche eine Obststreuwiese entwickeln wird.
Pflanzdichte der Obsthochstämme: 100 Bäume/ha
Pflegetechnik: - kein Pestizid- und Düngemittelleinsatz
- kein regelmäßiger Holzschnitt
- Mähen der Wiese 2x im Jahr, der erste Schnitt nicht vor Ende Juni, das Mähgut ist abzuräumen
- 6.2. Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Streifen an der nördlichen Grundstücksseite parallel zur Erschließungsstraße ist mit Landschaftsrasen anzusäen. Zum Aufbau einer Baumreihe ist im Abstand von jeweils 12 m ein Baum zu pflanzen.
Gehölzarten und Pflanzgrößen vgl. Pflanzenliste
- 6.3. Zur Beschattung und zur Landschaftsbildverbesserung sind in den Parkstellflächen an der Erschließungsstraße zwei Pflanzflächen für Bäume vorzusehen.
Die Pflanzflächen haben eine Größe von mind. 3,0 x 3,0 m.
Gehölzarten vgl. Pflanzenliste
- 6.4. An der Süd-, West- und Ostseite des Baugebietes sind zur Biotopentwicklung und zur Landschaftsbildverbesserung abgestufte Hecken mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Ostseite 5 m breit
Süd- und Westseite 10 m breit
Gehölzarten und Pflanzgrößen sowie Pflanzabstände, vgl. Skizze 1 und 2
- 6.5. Als Ausgleichsmaßnahme für die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Baugebietes eine 10 m breite abgestufte Hecke mit einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Die Hecke setzt sich aus einer 3-reihigen Pflanzung und beiderseits vorgelagerten Saumzonen von jeweils 3,5 m Breite zusammen.
Die Pflanzstrecke befindet sich am östlichen Ortsrand von Lübow im Anschluß an die vorhandene Hecke am Sportplatz. (Gemarkung Lübow, Flur 2, Teilflächen der Flurstücke 59/6 und 29/5, vgl. Übersichtsplan M 1:5000)
Lage der Heckenpflanzung vgl. Übersichtsplan M 1:5000
Gehölzarten und Pflanzgrößen sowie Pflanzabstände, vgl. Skizze 3

Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist SchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, Eigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Mitteilung erfolgt schriftlich 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Die Erarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erarbeiten anwesend sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Erarbeiten vermieden.

Bei Auffindung von Bodenschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Art sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassene Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens, wie z.B. abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) sind zu melden. Der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer ist verpflichtet, die Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Abfallgesetzes (Abfallgesetz - 7.8.1986 BGBI. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBI. I S. 466) verpflichtet.

Die Straßenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen sind für die Straßenbeleuchtung Natriumhochdrucklampen zu besorgen ist.

Maßstab 1: 3864 vorl
Wismar, den
Die Gemeindevertretung
Stellungnahmen der T
ist mitgeteilt worde
Lübow, den 8.10.01
Der Bebauungsplan, b
wurde am 11.06.96 vo
Begründung zum Bebau
gebilligt.
Lübow, den 8.10.01
Die Genehmigung dies
(Teil A) und dem Tex
Verwaltungsbehörde v
Az.: VIII 231b-512.113-58.06
Lübow, den 2.10.01
Die Nebenbestimmunge
Gemeindevertretung v
mit Verfügung der h
Az.: VIII 230e
Lübow, den 8.10.01
Die Bebauungsplansat
(Teil B), wird hierm
Lübow, den 8.10.01
Die Erteilung der Ge
Plan auf Dauer währe
und über Inhalt Ausk
am 2.10.01
In der Bekanntmachun
und Formvorschriften
(§ 215 Abs. 2 BauGB)
Entschädigungsansprü
worden. Die Satzung:
Lübow, den 8.10.01

Lar
"G"