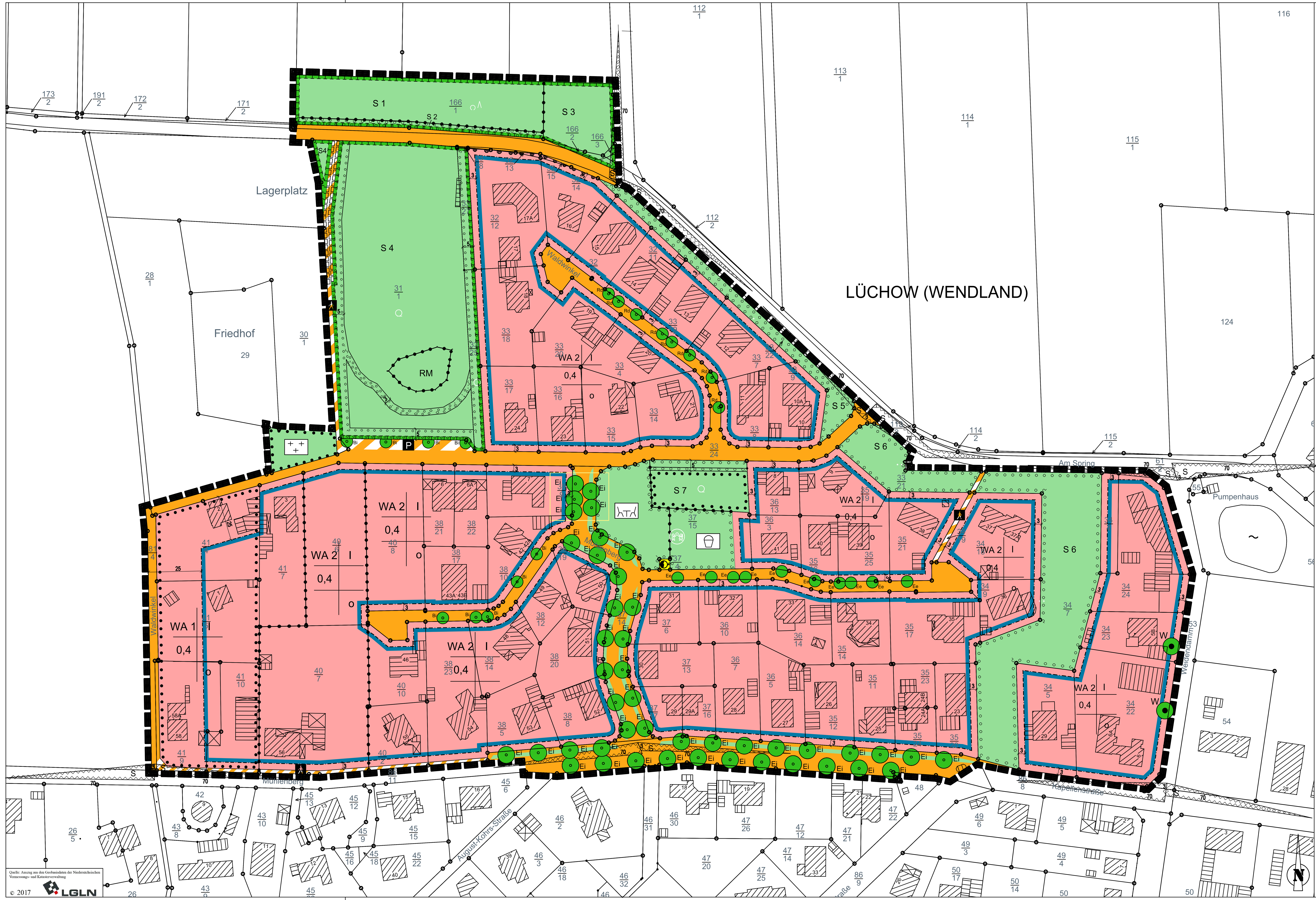



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 1 (S 1)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 1, ist der Laubmischwaldbestand zu schützen und zu entwickeln.

**2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 2 (S 2)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 2, ist ein 3 m breiter Waldmantel aus Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Hundsrose, Schlehe und Weißdorn zwischen den bestehenden Bäumen in einer Dichte von ca. 1 Pfl. / qm zu pflanzen.

**3. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 3 (S 3)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 3, ist ein Waldbestand aus den Arten Stieleiche (30 %), Buche (30 %), Birke (20 %), Zitterpappel (20 %) mit einem Waldmantel aus den Arten Feldahorn, Hainbuche, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn (Pflanzabstände: 1 x 1 m, Breite des Waldmantels: 3 m) zu pflanzen. Das Sichtfeld ist von Bepflanzung freizuhalten.

**4. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 4 (S 4)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 4, ist das lockere Robinienwäldchen in der aufgelassenen Sandgrube zu erhalten. Pflegemaßnahmen: Pflegehiebe beim Aufkommen dichten, stark verschattenden Gehölzwuchses (z. Zt. z. B. Spitzahorn in geringem Umfang), Sicherung des Bestandes und der Böschungen mit Uferschwalbenkolonien, Entfernung des Feuerdorns aus der Neupflanzung südlich der Steilwand, Sicherung der Grubensohle gegen Befahren durch Feldsteinwälle.
Entlang der Ost-, Süd- und Westgrenze der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 4, ist eine 5 m breite Dornenhecke und oberhalb der Südwest- und Südböschung eine 3 m breite Dornenhecke anzupflanzen mit den Arten Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Brombeere und Kreuzdorn (Abstand der 1. Strauchreihe mindestens 1 m von der Böschungskrone, Pflanzabstände: 1 m x 0,75 m).

**5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 5 (S 5)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 5, sind Feldhecken zu pflanzen aus den Arten Feldahorn, Hundsrose, Holunder, Haselnuss, Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Faulbaum, Brombeere (Pflanzabstand: 1 x 1 m, gemäß Pflanzschema 2. Pflegegebote (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB): Belassen der Krautschicht zur Bodenpflege, bei Verjüngung nur Einzelrückschnitt, kein großflächiges Auf-den-Stock-setzen. Das Sichtfeld ist von Bepflanzung freizuhalten.

**6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 6 (S 6)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 6, ist ein Schutzgehölz zu pflanzen erhalten aus den Arten Stieleiche, Buche, Zitterpappel, Spitzahorn und Kiefer mit Rand- und Unterpflanzung aus Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Stechpalme, Liguster, Hundsrose, Schlehe und Haselnuss (Randpflanzung: im Westen 3-reihig, im Osten 5-reihig, Pflanzabstände: Rand 1 x 0,75 m, Innenraum 1 x 1 m), gemäß Pflanzschema 1. Das Sichtfeld ist von Bepflanzung freizuhalten.

**7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, SCHUTZPFLANZUNG 7 (S 7)**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Schutzpflanzung 7,ist als Unterpflanzung des vorhandenen Baumbestandes ein 5 m breiter Waldmantel aus Feldahorn, Hainbuche, Faulbaum, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn zu pflanzen (1 Pfl. / 2 qm).

**8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, FESTPLATZ UND SPIELPLATZ**
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen, Festplatz und Spielplatz, sind mindestens 14 Bäume (Hochstämme oder Stammbüsche, 12 – 14 cm StU, der Arten Buche, Birke, Zitterpappel, Kiefer, Rosskastanie, Winterlinde, Stieleiche, sonstige Gehölze: keine buntlaubigen Arten, keine Koniferen) zu pflanzen.

**9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, REGENWASSERMULDE**
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Regenwassermulde, ist die vorhandene Mulde zur Aufnahme von Oberflächenwasser zum Schutz für die Uferschwalbenkolonie in der Steilwand zu erweitern, Röhrichtpflanzungen sind unzulässig.

**10. ANPFLANZUNGEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN**
**Anpflanzungs- und Pflegegebot mit Ersatzpflanzungsverpflichtung im WA 1:**
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum 1. Ordnung (d.h. Bäume > 15 m) der Arten Winterlinde, Rosskastanie, Stieleiche, Birke, Buche, Zitterpappel, Kiefer zu erhalten bzw. anzupflanzen. Pflanzmaterial: Hochstämme, 12 – 14 StU oder Solitärs 3xv., 250 – 300 cm (Buche) bzw. 300 – 350 cm (andere Laubbäume), bei Kiefer 3xv., 175 – 200 cm, oder zwei Bäume 2. Ordnung (d.h. < 15 m) der Arten Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Ebersche (Bäume 2. Ordnung, d.h. < 15 m), Pflanzmaterial: Hochstämme, 10 – 12 cm StU oder Solitärs 3 xv., 200 – 250 cm (Weißdorn) bzw. 250 – 300 cm (andere Arten) zu pflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung anderer Arten ist nicht zulässig. Vorhandene Bäume genießen Bestandsschutz.
**Anpflanzungs- und Pflegegebot mit Ersatzpflanzungsverpflichtung im WA 2:**
Bis 600 qm Grundstücksgröße ist je Grundstück mindestens 1 Baum der Arten Winterlinde, Rosskastanie, Stieleiche, Birke, Buche, Zitterpappel, Kiefer (Bäume 1. Ordnung). Pflanzmaterial: Hochstämme, 12 – 14 StU oder Solitärs 3xv., 250 – 300 cm (Buche) bzw. 300 – 350 cm (andere Laubbäume), bei Kiefer 3xv., 175 – 200 cm oder 2 Bäume der Arten Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Ebersche (Bäume 2. Ordnung, d.h. < 15 m), Pflanzmaterial: Hochstämme, 10 – 12 cm StU oder Solitärs 3 xv., 200 – 250 cm (Weißdorn) bzw. 250 – 300 cm (andere Arten) zu pflanzen.
Über 600 qm Grundstücksgröße sind je Grundstück mindestens 2 Bäume 1. Ordnung oder 4 Bäume 2. Ordnung (Arten und Größen wie vor) anzupflanzen und zu erhalten. Zusätzlich ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche 1 Obstbaum zu pflanzen.
Die Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung anderer Arten ist nicht zulässig.
Vorhandene Bäume genießen Bestandsschutz.

**11. STRASSENBEGLEITGRÜN**
Innerhalb des Straßenbegleitgrüns ist ein extensiv zu unterhaltende Wildkraut- und Wildstaudenfläche anzulegen.

**12. GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
Die textliche Festsetzung "Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen, sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig" wird ersatzlos aufgehoben.

**13. ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZE**
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 3 m zulässig, sofern sonstige öffentliche und private Belange nicht beeinträchtigt werden.

**14. AUFHEBUNG DES BLATTES 2 DES BEBAUUNGSPLANS ÖSTLICH DES MÜHLENBERGES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND GRÜNORDNUNGSPLAN**
Das Blatt 2 des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und Grünordnungsplan wird ersatzlos aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Östlich des Mühlenberges - 2. Änderung vollständig ersetzt.

**15. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH DES MÜHLENBERGES MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND GRÜNORDNUNGSPLAN**
Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Mühlenberg mit örtlicher Bauvorschrift und Grünordnungsplan werden durch die 2. Änderung nicht berührt und bleiben weiterhin rechtsverbindlich.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (nachrichtlich)

Die Verwendung von weißem oder gelbem Verblendmauerwerk ist nicht zugelassen (gilt auch für Nebenanlagen und Garagen).

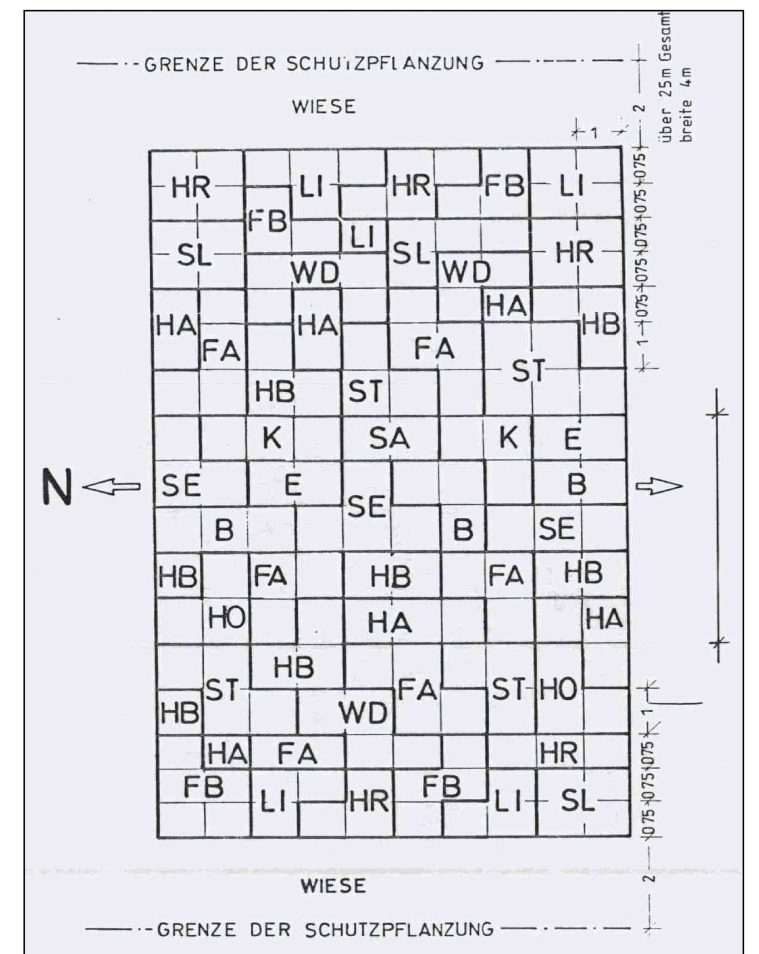
Als Grundstücksbegrenzungen zu den Verkehrsflächen sind, soweit nicht Pflanzungen vorgenommen werden, nur Holzzäune mit vertikaler Lattung mit oder ohne Sockeln und Pfeilern aus Vormauerziegeln sowie Feldstein-Wälle zugelassen.

Ungegliederte Fassaden dürfen Längen von 20 m nicht überschreiten.

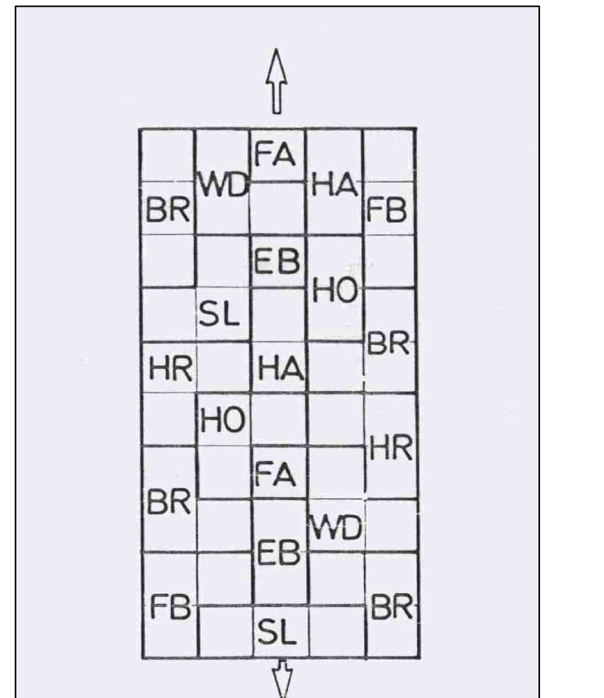
Bei Wohngebäuden sind nur Satteldächer und Walmdächer mit mindestens 35° Neigung zulässig.

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die gegen die vorstehende Satzung verstößt.

## PFLANZSCHEMA 1 und 2, nachrichtlich




PFLANZSCHEMA 1
GRÜNANLAGE / GLIEDERUNGSELEMENT



PFLANZSCHEMA 2
FELDHECKE

**LISTE DER GEHÖLZARTEN**

| | | |
|---|---|---|
| B | Buche | (Fagus silvatica) |
| BR | Brombeere | (Rubus fruticosus) |
| E | Espe | (Populus tremula) |
| EB | Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| FA | Feldahorn | (Acer campestre) |
| FB | Faulbaum | (Frangula alnus) |
| HA | Hasel | (Corylus avellana) |
| HB | Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| HO | Holunder | (Sambucus nigra) |
| HR | Hundrose | (Rosa canina) |
| K | Kiefer | (Pinus silvestris) |
| LI | Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| SA | Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| SE | Stieleiche | (Quercus robur) |
| SL | Schlehe | (Prunus spinosa) |
| ST | Stechplame | (Ilex aquifolium) |
| WD | Weißdorn | (Crataegus monogyna) |

**HINWEIS:**

**Besonderer Artenschutz:**
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG werden für potenzielle Vorkommen von Vögeln unter folgenden Voraussetzungen jedoch nicht erfüllt: Durchführung der Arbeiten zur Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrut- und -aufzuchtszeit, also zwischen Anfang September und Ende Februar.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO / PlanzVO 1990

| Zeichen | Erklärung |
|---|---|
| WA 1,2 | Allgemeine Wohngebiete, allgemein zulässig sind: Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) 4 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, nachrichtlich (§ 20 BauNVO) |
| 0,4 | Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO) |
| o | offene Bauweise, nachrichtlich (§ 22 (2) BauNVO) |
| | Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) |
| | öffentliche Straßenverkehrsfläche, nachrichtlich (§ 9 (1) 11 BauGB) |
| | Straßenbegleitgrün, nachrichtlich |
| P | öffentlicher Parkplatz — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | öffentlicher Fußweg — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, nachrichtlich (§ 9 (1) 4 BauGB) |
| | Trafo, Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, nachrichtlich (§ 9 (1) Nr.12 BauGB) |
| S 1-7 | Schutzpflanzung 1-7 — Öffentliche Grünfläche, siehe textl. Fests. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 |
| RM | Regenwassermulde |
| | Festplatz für quartierbezogene Feste, nachrichtlich |
| | Spielplatz, nachrichtlich |
| | Friedhof, nachrichtlich |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, nachrichtlich (§ 9 (1) 20 BauGB), siehe textl. Fests. Nr. 1, 2, 3, 4 |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, (§ 9 (1) 25a BauGB) siehe textl. Fests. Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8 |
| | Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern (§ 9 (1) 25b BauGB), siehe textl. Fests. Nr. 1, 7 |
| | anzupflanzender Baum: Bi=Birke, Eb=Eberesche, Ei=Eiche, Rd=Rotdorn |
| | zu erhaltender Baum: W=Walnuss |
| | mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Samtgemeinde Lüchow (Wendland), nachrichtlich (§ 9 (1) 21 BauGB) |
| S | Sichtfeld (gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB) |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO) |
| | Änderungen im Verfahren gem. § 4a (3) BauGB (die textlichen Änderungen sind gelb hinterlegt) |

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT LÜCHOW (WENDLAND)

# BEBAUUNGSPLAN ÖSTLICH DES MÜHLENBERGES

## MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

## - 2. ÄNDERUNG

ENTWURF
M. 1 : 1000

reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

JULI 2017