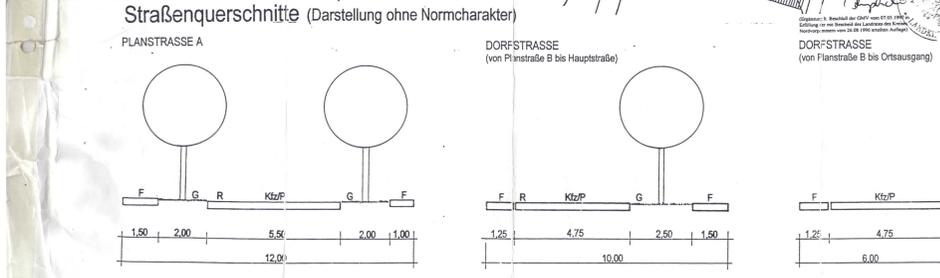
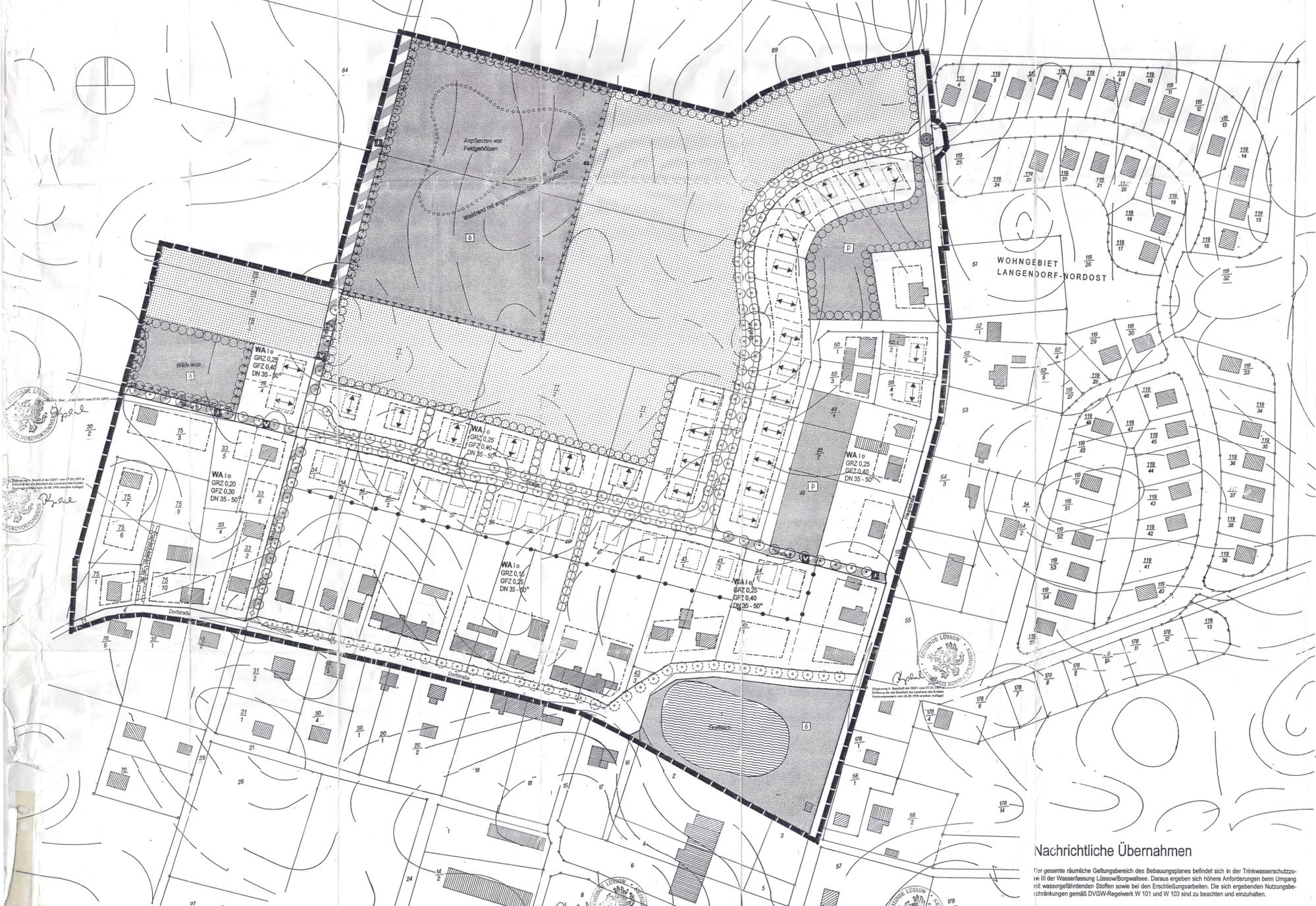


Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4 (Wohngebiet Langendorf West)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichenerklärung

- Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990.
1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- | | |
|----|------------------------------------|
| WA | Algemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|----|------------------------------------|
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 BauNVO)
- | | |
|-----|--------------------------------------|
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| GRZ | Grundflächenzahl als Höchstmaß |
| GFZ | Geschosflächenzahl als Höchstmaß |
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)
- | | |
|----------------|--|
| o | offene Bauweise |
| Baugrenze | Baugrenze |
| Baulinie | Baulinie |
| Hauptfächerung | Hauptfächerung |
| DN | zulässige Dachneigung der Hauptgebäude |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|---|--|
| — | Straßenverkehrsflächen |
| — | Straßenbegrenzungslinie |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| — | verkehrsberechtigter Bereich |
| — | Fußgängerbereich |
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | | |
|---|------------|
| — | Grünfläche |
| — | öffentlich |
| — | privat |
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- | | |
|---|----------|
| — | Dorfbach |
|---|----------|
- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- | | |
|---|--------------------------------|
| — | Flächen für die Landwirtschaft |
|---|--------------------------------|
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
- | | |
|---|--|
| — | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| — | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern |
| — | Anpflanzen von Bäumen |
| — | Erhalten von Bäumen |
| — | Anpflanzen von Sträuchern (Hecken) |
- Sonstige Planzeichen
- | | |
|---|---|
| — | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| — | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
2. Darstellungen ohne Normcharakter
- | | |
|---|--|
| — | vorhandene bauliche Anlagen |
| — | vorhandene Grundstücksgrenzen |
| — | Höhenlinien |
| — | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| — | mögliche Baustandorte |
| — | vorgeschlagene Gebäudeanordnung |
| — | künftig fortfallend |
| — | Flurstücksnummern |
| — | Zaun |
| — | Sichtdreiecke gemäß EAB 85 |
3. Nachrichtliche Übernahmen
- | | |
|---|---|
| — | vorhandene unterirdische Stromversorgungsleitungen (1 kV) |
|---|---|

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wasserführenden Stoffen sowie bei den Entsorgungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Hinweise

- Als Plangrundlage wurde die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes Nordvorpommern, Sitz Stralsund, verwendet. Die Flurstücksgrenzen wurden z.T. durch digitale Vergrößerung der Katasterkarte im Maßstab 1:5000 übernommen. Eine Gewähr der Lagegenauigkeit der Grenzen zu den Gebäuden und der Topographie kann nicht übernommen werden.
- Bodendenkmale: Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Es sind daher folgende Auflagen zu beachten:
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStMG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugesperrt sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStMG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Teil B - Text

Es gilt die Bauzonenverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und § 4 BauNVO)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenhauselement nur eine Wohnung zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandslinien zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind so sparsam zu versetzen, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu veranlassen oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

3. Regelung des Wasseranflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) An den Übergängen der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft bzw. zu Straßen, Wegen oder Baugebieten sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung dreireihige Feldhecken zu entwickeln. Dazu sind im Abstand von 1 m folgende einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Aspe (populus tremula), Buche (fagus sylvatica), Brombeere (rubus fruticosus), Bruchweide (salix fragilis), Eberesche (sorbus aucuparia), Esche (fraxinus excelsior), Hundrose (rosa canina), Gemeiner Schneebusch (viburnum opulus), Hainbuche (corylus betulus), Hartweige (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Korbweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenhütchen (erionymus europaeus), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Schiele (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelkirsche (prunus avium), Weidkorn (cortaderia monogyna); zweimal versch. 3 Pflanzen pro 2 m.

(2) Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Willwiesen zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsrasen mit 15 % einheimischen Weidwurzanteil anzulegen und einmal jährlich (nicht vor Juli) zu mähen. Die Mahd ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur natürlichen Entwicklung eines Mischwaldes folgende einheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Stieleiche (quercus robur), Ahorn (acer pseudoplatanus), Birke (betula pendula), Hainbuche (corylus betulus) und Kiefer (pinus sylvestris). Der Einsatz von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.

(4) Zur natürlichen Ausbildung des Waldrandes sind auf den festgesetzten vorgelagerten Extensivgrünflächen auf einer Breite von 10 m standortgerechte Mählegäule gemäß Planzliste in Punkt 4(1) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Die direkt an den Waldrand angrenzende Grünfläche verbleibt der natürlichen Sukzession und ist nur alle fünf Jahre von sich bildendem Unterholz zu befreien. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Aufbaumitteln ist nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) In der Straße A und entlang der Dorfstraße sind an den festgesetzten Stellen Stieleiche (quercus robur), Bergahorn (acer pseudoplatanus) und Feldahorn (acer campestre) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen (jeweils straßenzugewandte einseitig) und dauerhaft zu erhalten.

(2) In den Straßen B ist an den festgesetzten Stellen Rötorn (crataegus laevigata) oder Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, dreimal verschult anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Gliederung des bebauten Gebietes erfolgt auf den privaten Flächen mittels der zur Anpflanzung festgesetzten Sträucher als breite (mind. 4 m) freiwachsende Hecke aus Haselnuß (corylus avellana), Schiele (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weidkorn (cortaderia monogyna), Hundrose (rosa canina), Brombeere (rubus fruticosus), Eberesche (sorbus aucuparia) sowie Weidenarten (salix spec.), einmal verschult, zwei Pflanzen pro m².

Auf den privaten Grundstücken ist pro 40 m² versetzelter Grundstücksfläche jeweils ein hochstammiger oder halbstammiger Obstbaum (einheimische Arten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Auf der als Verkehrsgrün festgesetzten Insel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist an der festgesetzten Stelle eine Purpur-Kastanie (aesculus hippocastanum carne), fünfmal verschult, mit einem Stammumfang von 25 bis 30 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verlichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(2) Oberirdische Gas- und Öbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotelrotbraunes Scharmauerwerk, glattputztes Mauerwerk oder Holzschalungen in den Farben Grau, Weiß oder Beige. Holzschalungen sind dabei nur Hauptgebäude nur bis maximal 30% der Fassadenfläche zulässig.

(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Krüppeldachdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad auszuführen. Als Dacheneindeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune Betonplatten zugelassen. Bei rotelrotbraunem Scharmauerwerk sind auch braune Betonplatten zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zwischen 5-20 Grad mit abweichender Dacheindeckung zugelassen.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stirn- oder Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Werbeanlagen sind nicht zugelassen.

(6) Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind in einer Fucht mit dem dazugehörigen Hauptgebäude oder hinter dieser Fucht zu entwerfen.

planung: blank/stralsund
 architektur: stadplanung landespflege verfahrenswesen
 ingenieurberatung umweltschutz GBR
 134-04 Oldesloe, D-18439 Stralsund
 Oesenerstraße 49, D-18439 Stralsund
 Tel. 03831-28 05 22 Fax: 03831-28 05 23

Preamble:
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 06. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie nach § 68 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vom. Gl. Nr. 2193/3) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 11.07.1995 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West, zwischen der Hauptstraße im Osten, der Dorfstraße nach Pütte und dem Dorfbach im Süden, der östlichen Begrenzung des Flurstückes 30/2 und einem ca. 110 m breiten Teil der Flurstücke 78/1 bis 78/4 im Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 78/1 im Nordwesten, der östlichen Grenze der Flurstücke 81 und 84 im Westen sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 85 und 89 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 12.06.1995 bis zum 05.07.1995 erfolgt.
Langendorf, den 06.07.1995
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Langendorf, den 12.05.1995
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.1995 und 2.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Langendorf, den 03.04.1996
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 29.05.1995 den Entwurf und am 21.03.1996 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Langendorf, den 22.03.1996
Kuphal, Bürgermeisterin
- Der Entwurf bzw. der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, liegen in der Zeit vom 19.07.1995 bis zum 07.08.1995 bzw. in der Zeit vom 19.04.1996 bis zum 06.08.1996 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr; Di 8.00 bis 12.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Amt Napiers, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß während dieser Zeit die Gelegenheit zur Erörterung besteht (§ 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen), durch Aushang vom 03.07.1995 bis zum 25.07.1995 bzw. vom 29.03.1996 bis zum 13.04.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Langendorf, den 14.04.1996
Kuphal, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 7.11.95 ist richtig dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgen konnte, da die rechtsverändliche Flurkarte nur im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regelsprache können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansstadt Stralsund, den 13.07.96
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.1995, 19.10.1995 und 06.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Langendorf, den 16.7.96
Kuphal, Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach Aufhebung der Satzungsbeschlüsse vom 24.08.1995 und 19.10.1995 von der Gemeindevertretung am 11.07.1996 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.07.1996 gebilligt.
Langendorf, den 12.07.1996
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Genehmigung dieser Bebauungspläne, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 26.08.1996 mit Auf-legen und Hinweisen erteilt.
Langendorf, den 27.08.1996
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.05.1997 erfüllt. Die Hinweise sind besichtigt. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom bestätigt.
Langendorf, den
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Langendorf, den 12.05.1997
Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 vom 05.09.1996 bis zum 01.10.1996 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Geltung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hin-gewiesen worden. Die Satzung ist am 24.09.1996 in Kraft getreten.
Langendorf, den 12.05.1997
Kuphal, Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4

In dem Wohngebiet Langendorf West zwischen der Hauptstraße im Osten, der Dorfstraße nach Pütte und dem Dorfbach im Süden, der östlichen Begrenzung des Flurstückes 30/2 und einem ca. 110 m breiten Teil der Flurstücke 78/1 bis 78/4 im Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 78/1 im Nordwesten, der östlichen Grenze der Flurstücke 81 und 84 im Westen sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 85 und 89 in der Flur 1, Gemarkung Langendorf, im Norden.