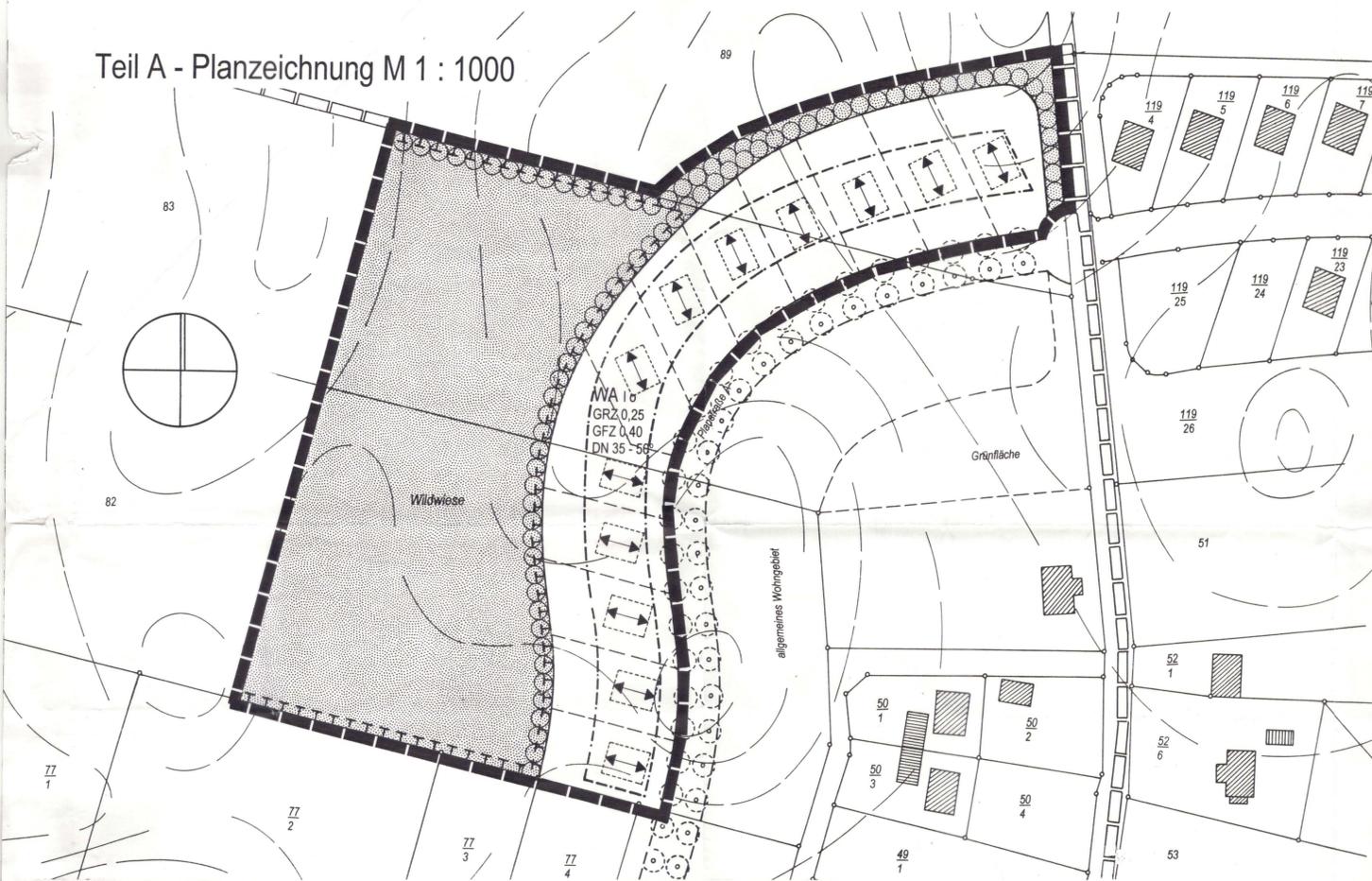
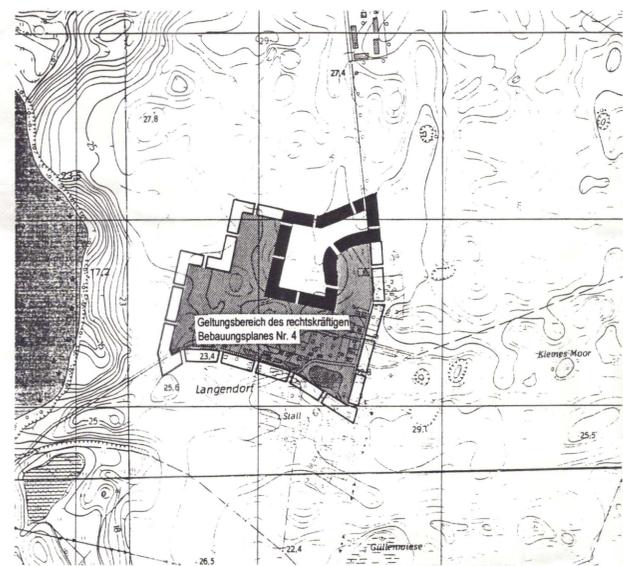


# Satzung der Gemeinde Lüssow über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Übersichtsplan M 1 : 10000



## Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

## Hinweis

Die vorliegende Änderungsplanung besteht nur aus der Änderung eines Teils der landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet für insgesamt 12 Wohneinheiten bzw. in öffentliche Grünfläche. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 gelten weiterhin und werden zum Teil der Übersicht halber hier mit dargestellt.

planung: blanck./stralsund  
architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch  
Ossenreierstraße 49 a, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 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  
←→ Hauptfirstrichtung

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

**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  
Anpflanzen von Sträuchern (Hecken)

**Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
Höhenlinien  
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
vorgeschlagene Gebäudeanordnung  
Flurstücksnummern

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993

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

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

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihenelement 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 Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

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

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a 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), Hundsrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hainbuche (carpinus betulus), Hartriegel (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Korbweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenhütchen (eunonymus europaeus), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Schlehe (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelkirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna); zweimal verschult, 3 Pflanzen pro 2 m<sup>2</sup>.

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

Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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

(1) Auf den privaten Grundstücken ist pro 40 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein hochstämmiger oder halbstämmiger Obstbaum (einheimische Arten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind nur zulässig als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazugeplanzter Laubholzhecke oder als senkrechter Holzlatenzaun. Die maximale Höhe der Zäune beträgt 90 cm.

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

(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk, glattverputzte oder mit einer Holzverschalung versehene Fassade in den Farben Grau, Weiß oder Beige. Holzverschalungen sind dabei für Hauptgebäude nur bis maximal 30% der Fassadenfläche zulässig.

(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung sind nur naturrote Ziegel oder rote bis rotbraune Pfannen zugelassen. Bei rotem/rotbuntem Sichtmauerwerk sind auch braune Pfannen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch fachgeneigte Dächer zwischen 5-20 Grad mit abweichender Dacheindeckung zugelassen.

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

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

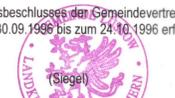
Präambel:

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 MagnetschwebebahnpflichtungsG vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994 (GVBl. M-V S. 518) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 05.12.1996 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für den bisher von der Bebauung ausgesparten, durchschnittlich 35 m breiten, Streifen unmittelbar nordöstlich der Planstraße A und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des Wohngebietes Langendorf West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 30.09.1996 bis zum 24.10.1996 erfolgt.

Langendorf, den 25.10.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer sowie die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle sind mit Schreiben vom 21.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Langendorf, den 22.10.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange am 05.12.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 09.12.1996 mitgeteilt worden.

Langendorf, den 10.12.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.12.1996 gebilligt.

Langendorf, den 10.12.1996



Kuphal, Bürgermeisterin

5. Die Genehmigungsfiktion dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Fristablauf am 03.04.1997 eingetreten. Dies wurde mit Bescheid des Landkreises Nordvorpommern vom 07.04.1997 mitgeteilt.

Langendorf, den 08.04.1997



Kuphal, Bürgermeisterin

6. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Langendorf, den 08.04.1997



Kuphal, Bürgermeisterin

7. Das Eintreten der Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf) 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 09.04.1997 bis zum 25.04.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.04.1997 in Kraft getreten.

Langendorf, den 28.04.1997



Kuphal, Bürgermeisterin

## Satzung der Gemeinde Lüssow über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

für den bisher von der Bebauung ausgesparten, durchschnittlich 35 m breiten, Streifen unmittelbar nordöstlich der Planstraße A und die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen bis zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West