

# Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung (Wohngebiet Langendorf West)

## Hinweise

(1) Die vorliegende Änderungsplanung gilt nur für die Änderung eines Teils der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 48/2 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, in als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bauflächen, der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 78/9 in private Grünfläche sowie in der geringfügigen Erweiterung bestehender Bauflächen im Bereich des Flurstücks 34/6 bzw. auch Flurstück 48/1 bis 48/3. Im Ergebnis der Bebauungsplan-Änderung entstehen maximal 3 zusätzliche Wohneinheiten auf Grundstücken, die bereits heute erschlossen sind. Die textliche Festsetzung 1(2) wird für den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung gelten weiterhin und werden zum Teil der Übersicht halber hier mit dargestellt.

(2) Als Plangrundlage diente der Lageplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund vom 26.10.2000 sowie die amtliche Flurkarte des Katasteramtes vom 25.10.2000. Die Flurstücksgrenzen wurden nur zum Teil in der Örtlichkeit hergestellt. Der Gebäudebestand wurde nicht in der Örtlichkeit hergestellt sondern nur zur Information schematisch dargestellt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

## Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

### 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** (§ 9 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 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ▨ Straßenverkehrsflächen
- ▬ Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgänger- und Radfahrerbereich

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

- ▨ Grünfläche
- P privat

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- ▨ vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 49/4 Flurstücksnummern
- mögliche Baumstandorte

planung: blank / stralsund

architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GbR  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bollenbruch  
Papierstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanc.com

## Teil B - Text

Die folgende Textliche Festsetzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, 2. Änderung gestrichen, da die Beschränkung auf nur maximal 1 Wohneinheit pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhauselement aufgrund fehlender Verhältnismäßigkeit rechtlich keinen Bestand hat.

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

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

## Nachrichtliche Übernahmen

**Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme für die entfallene Hecke auf der privaten Grünfläche im Teilungsbereich I sowie für die entfallene Grünfläche auf dem Flurstück 48/2 im Teilungsbereich II, einschließlich der dort auf einer Länge von 4 m entfallenden Siedlungshecke, wird außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung auf den Flurstücken 154 und 155 der Flur 1, Gemarkung Klein Kordshagen, als Eingrenzung des vorhandenen Bolzplatzes eine 150 m lange 3-reihige Hecke mit Überhältern gepflanzt. Weiterhin ist im östlichen Teil des Flurstückes 155 ein 600 m<sup>2</sup> großes Feldgehölz anzulegen.

Hierzu sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und einem Abstand von 1 m in der Reihe folgende Gehölze in einer Größe von 80 - 100 cm und mit einem Anteil von je 10% je Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hundrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*). Weiterhin sind in einem Abstand von 10 m folgende Heister in einer Größe von 150 und 175 cm als Überhälter bzw. für das Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Steleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

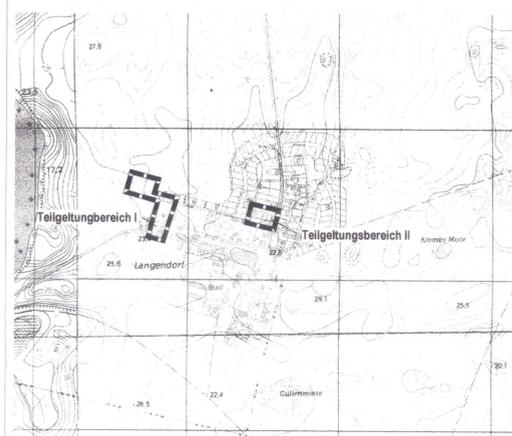
### Trinkwasserschutzzone

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

### Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:  
(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund 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, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.  
(2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

## Übersichtsplan M 1 : 10.000



## Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 21.05.02 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung für den Teilungsbereich I, umfassend die Flurstücke 34/5, 34/6, teilweise die Flurstücke 76 und 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf sowie den Lerchenweg und geringe Teile des Fuchsweges und der Dorfstraße und den Teilungsbereich II, umfassend die Flurstücke 48/1 bis 48/3 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, innerhalb des Wohngebietes Langendorf West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) beteiligt worden.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 21.08.2001 bis zum 21.09.2001 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, 13.00 bis 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Amt Niepars, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 21.08.2001 bis zum 21.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

5. Der katastermäßige Bestand am 25.10.2000 wurde als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.  
Hansstadt Stralsund, den 11.05.2001  
(Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.08.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 21.08.2001 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.08.2001 gebilligt.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 21.12.01 Az. mit Maßgaben und Auflagen erteilt.  
Langendorf, den 28.01.02  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.08.2001 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 21.08.2001 bestätigt.  
Langendorf, den 21.08.2001  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.  
Langendorf, den 28.01.02  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

11. 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 20.01.02 bis zum 26.01.02 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.01.02 in Kraft getreten.  
Langendorf, den 28.01.02  
(Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

31.05.2001

## Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung

für den Teilungsbereich I, umfassend die Flurstücke 34/5, 34/6, teilweise die Flurstücke 76 und 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf sowie den Lerchenweg und geringe Teile des Fuchsweges und der Dorfstraße und den Teilungsbereich II, umfassend die Flurstücke 48/1 bis 48/3 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, innerhalb des Wohngebietes Langendorf West