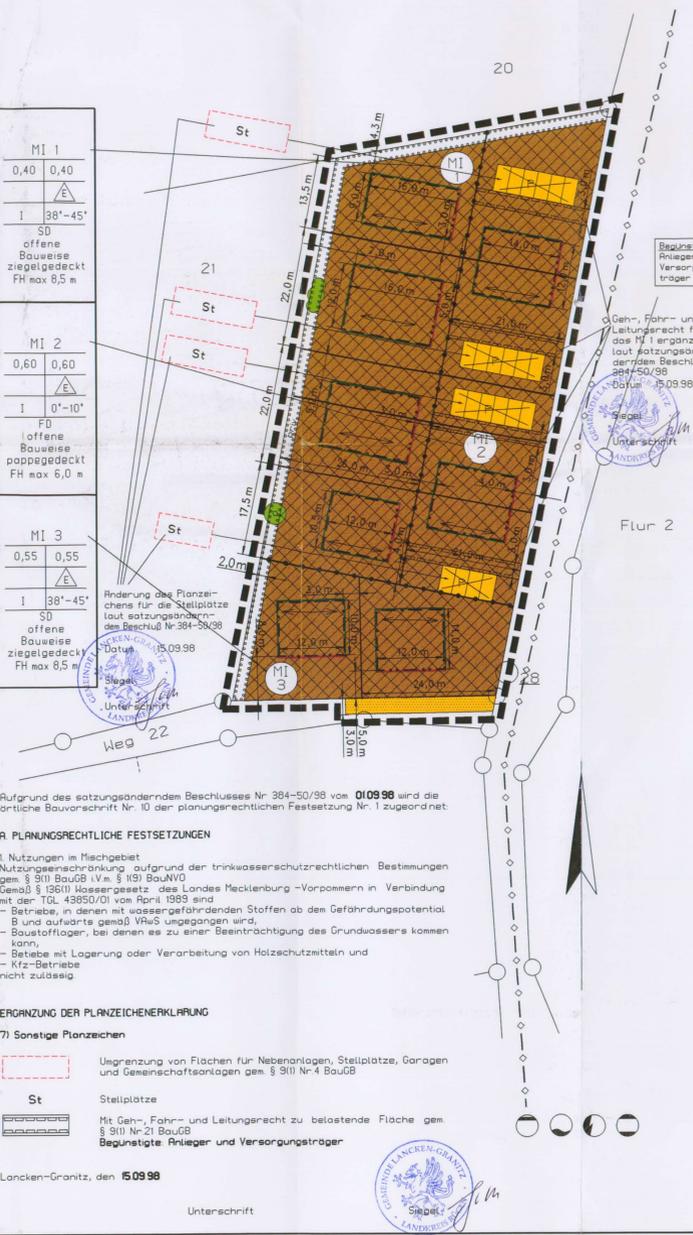


# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1

## "BÄCKERTRIFT" DER GEMEINDE LANCKEN-GRANITZ EINSCHLIESSLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994 (GBl. M/V, GL Nr. 2030 - 3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für den Ortsteil Lancken der Gemeinde Lancken-Granitz (Gemarkung Lancken, Flur 3, Teile aus den Flurstücken 21 und 22), bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

### Teil A: Planzeichnung



### PLANZEICHENERKLÄRUNG Bauleitpläne - Bebauungspläne

- nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
- 1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)
- Geschoßflächenzahl 0,40 - 0,60  
Grundflächenzahl 0,40 - 0,60  
Zahl der Vollgeschosse 1
- FULLSCHEMA DER NUTZUNGSCHABLONE
- | Grundflächenzahl       | Geschoßflächenzahl | Bauweise       |
|------------------------|--------------------|----------------|
| Zahl der Vollgeschosse | Dachform           | Dacheindeckung |
|                        | Bauweise           | Firsthöhe      |
|                        | Dachform           |                |
|                        | Dacheindeckung     |                |
|                        | Firsthöhe          |                |
- 3) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einzelhäuser  
Baugrenze  
Baulinie
- 4) Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- Parkplätze  
Straßenverkehrsfläche
- 5) Hautversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Leitung  
Elektrizität  
Abwasser  
Wasser  
Gas
- 6) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Sträuchern
- priv. private Grünfläche
- 7) Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 und § 16 BauNVO  
Firststrichung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
SD Satteldach  
FD Flachdach  
FH max. maximale Firsthöhe (von Gehweghöhe bis äußerem Schnittpunkt beider Dachschenkel des eingedeckten Daches)  
Gehweghöhe = Gehweghöhe des Baugrundstückes

### Teil B: Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen im Mischgebiet  
Für das im Bebauungsplan gem. § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:  
Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und soziale Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) sind unzulässig.  
Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude), Nr. 2 (Geschäfts- und Bürogebäude) und Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.  
Die Nutzung gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) ist nur im MI 2 zulässig.
2. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 und § 19 (4) BauNVO  
MI 1 und 2. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.  
MI 3. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anwendung von § 19 (4) BauNVO auf Garagen, Carports und Stellplätze ist ausgeschlossen.
- Der Nachweis der Stellplätze hat ausschließlich auf den Grundstücken zu erfolgen.
- Im MI 1, 2 und 3 sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) außerhalb der Baugrenzen unzulässig; Nebenanlagen gemäß § 14 (2) sind zulässig.

3. Anlage eines Grüngürtels nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
In Richtung Norden und Westen ist das Plangebiet durch einen feilschichtartigen, artensreichen und gegliederten Grüngürtel zu begrenzen. Mit folgenden einheimischen, den ländlichen Raum prägenden Bodendeckern, Strauch- und Gehölzarten ist der Grüngürtel zu bepflanzen: Efeu, Clematis, Forsythia, Schneebirn, Schiedorn, Holunder, Flieder, Haselnuß, Feldahorn, Linde, Birke, Wildkirsche, Wildobstarten, Vogelbeere.
4. Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
Je vollendete 100 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche sind ein einheimischer, standortgerechter Laubbau und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumarten zu pflanzen.
5. Sockelhöhe gem. § 9 (2) BauGB  
Die Sockelhöhe der Keller darf 30 cm über Gehweghöhe nicht überschreiten.

#### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 Landesbauordnung M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.
2. Nebenanlagen  
Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.
3. Dacheindeckung  
MI 1 und MI 3. Ziegel in den Farben anthrazit  
MI 2. Papppe in schwarz
4. Dachguben  
Dachguben sind bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Es sind nur regionaltypische Gubenformen wie Schiepp- und Fledermausguben zulässig.
5. Fassade  
Die Fassade ist als weiße Putzfassade auszuführen.
6. Drempel  
Im MI 1 und MI 3 sind Drempel bis maximal 0,75 m zulässig.
7. Fenster und Türen  
Fenster- und Türöffnungen sind als stehende Formate auszubilden.
8. Einfriedung  
Als Grundstücksbegrenzungen zur Betonstraße und zum Weg (Flurstück 22) sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten wie Gemeiner Liguster, Heibuche, gemeiner Schneebirn oder Wildrosenarten mit einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig.  
Direkt hinter den Hecken (Grundstückseitig) ist ein grüner Moschdunzeitraum mit gleicher Höhe zur Sicherung der Grundstücke zulässig.
9. Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Ansichtfläche von 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
10. Nutzungseinschränkung aufgrund der trinkwasserrechtlichen Bestimmungen gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO  
Gemäß § 136 (1) Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit der TGL 43850/01 vom April 1989 sind:  
- Betriebe, in denen mit wassergefährdenden Stoffen abgetrennt wird,  
- Baustofflager, bei denen es zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers kommen kann,  
- Betriebe mit Lagerung oder Verarbeitung von Holzschutzmitteln und  
- Kfz-Betriebe  
nicht zulässig.

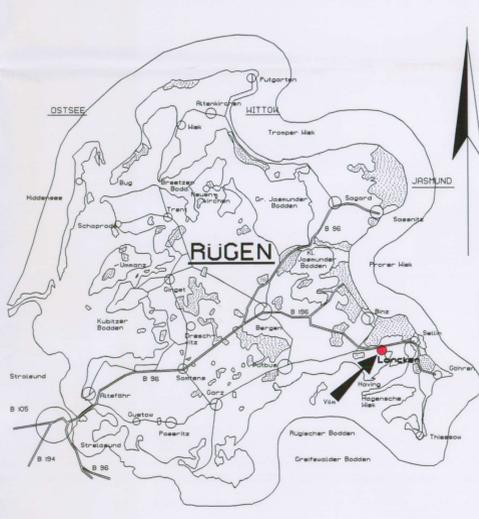
#### C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Frühgeschichtliche Bodenfunde  
Hierin während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse nachzuweisen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können (§ 9 (1) DSchG M-V). Durch die Meldung kann ein Baustopp beim Fund von Denkmälern veranlassen werden. Die untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, jederzeit, auch ohne Einwilligung des Eigentümers, Grundstücke zu betreten, sowie Prüfungen und Untersuchungen anzustellen.  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Bäckertrift" sind frühgeschichtliche Bodenfunde bekannt. Aus diesen Gründen ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine vollständige Bebauung der später zur Bebauung bzw. zur Versiegelung vorgesehenen Flächen bis zu ungestörten Boden (Mutterbodenabtrag) unter fachlicher Anleitung des Landesamtes für Bodendenkmalpflege durchzuführen. Bei Auftreten von Befunden ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung erforderlich, in der die auftretenden Funde geborgen werden. Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M/V und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf des Vorhabens garantiert. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M/V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.
2. Anfallender Bodenaushub  
Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Biederverwendung vorhanden ist, der Bodenleitstelle beim Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen ist.
3. Pflanzliste standortgerechter Obstbaumarten  
Apfel: Cox orange, Finkenwerder, Graham, Roter Baskop, Dülmener, Pommescher Krummstiel, Schöner aus Baskop  
Birne: Williams Christ, Robert de Neufville  
Pflaume: Hauszetsche  
Sauerkirsche: Montmorency  
Süßkirsche: Marlotte  
Wild-Äpfel: Malus sylvestris  
Wild-Birne: Purus domestica
4. Lärm- und Geruchsbelästigungen  
Von den westlich und nördlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen können zeitweilig Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen.
5. Abwasserentsorgung  
Die Abwasserentsorgung hat über die vorhandene öffentliche Kläranlage durch Anschluß an das Kanalsystem zu erfolgen.
6. Regenwasserentsorgung  
Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Aufnahme des Erlusses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M/V "Beseitigung von Niederschlagswasser" an Verkehrsflächen, Anliegerstraßen und nicht ständig frequentierten Parkplätzen des Plangebietes als "gering verschmutzt" eingestuft und bedarf keiner Behandlung. Dieser Teil des Niederschlagswassers ist großflächig über belebte bewohnte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.
7. Belange des Trinkwasserschutzes  
Auf den Beschluß des Kreises Rügen 65-12/ 81 vom 10.09.1981 zum Trinkwasserschutzgebiet Lancken-Granitz wird hingewiesen.
8. Immissionschutz  
Am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche ist der Immissionswert entsprechend der TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) von 1988, der DIN 18005 Teil 1 (Beiblatt 1) von 1987 und der Richtlinie zur Begutachtung der örtlichen Immissionsbelastung in Kur- und Erholungsorten Mecklenburg-Vorpommern (Erteil. des Sozialministers vom 10.03.94, Erlaß-Nr. 314 b) einzuhalten.
9. Rechtsgrundlagen  
Folgende weitere Rechtsgrundlagen wurden verwendet:  
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990  
- Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)  
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBO M/V) vom 26.04.1994 (GBl. M/V, GL Nr. 2030-3)  
- Kommunalfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS Nr. 2020-2)

### Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.10.96  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.11.96 bis zum 27.01.97 erfolgt.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 09.12.96 bis zum 24.01.97 durchgeführt worden.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.07.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.97 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.07.97 bis zum 19.09.97 während folgender Zeiten Mo, Mi, Do von 7.30 - 16.00 Uhr, Di von 7.30 - 18.00 Uhr und Fr von 7.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, am 30.06.97 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger bei der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.10.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
8. Aufgrund einer Ergänzung des B-Planes zur maximalen Firsthöhe im MI 1 und MI 3 wurde eine Beteiligung der Betroffenen mit Schreiben vom 22.10.97 durchgeführt.  
Lancken-Granitz, den 09.12.97  
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand wird am 25.11.97 als richtig bescheinigt.  
Bergen, den 25.11.97  
Der Leiter des Katasteramtes  
gezeichnet Lehmann
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994, wurde am 16.12.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 16.12.97 gebilligt.  
Lancken-Granitz, den 17.12.97  
Bürgermeister
11. Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994, wurde mit Verfügung des Landkreises Rügen vom 09.02.98 Rz. Nr. 7/fo  
Lancken-Granitz, den 16.04.98  
Bürgermeister
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.09.98 erfüllt.  
Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Rügen vom 12.11.98 Rz. fo bestätigt.  
Lancken-Granitz, den 27.11.98  
Bürgermeister
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994, wird hiermit ausgefertigt.  
Lancken-Granitz, den 27.11.98  
Bürgermeister
14. 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, ist in der Zeit vom 02.12.98 bis zum 22.12.98 durch Aushang ortsüblich bekannt gegeben worden.  
In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtfertigung (§ 25 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Auf § 5 Abs. 6 der Kommunalfassung M-V wurde hingewiesen. Die Satzung ist am 23.02.98 in Kraft getreten.  
Lancken-Granitz, den 04.01.99  
Bürgermeister

### Übersichtskarte



unmaßstäblich

Bauvorhaben:

## Bebauungsplan Nr. 1 "Bäckertrift"

Träger: Gemeinde Lancken-Granitz

Planung: Planungsbüro Wittmann GmbH  
Plüggentiner Str. 18  
18573 Samtens

Lage: Insel Rügen  
Gemarkung Lancken-Granitz  
Ortsteil Lancken  
Gemarkung Lancken, Flur 3

Maßstab: 1 : 500

Datum: 17.09.96  
16.06.97 1. Änderung  
21.10.97 2. Änderung

Satzungsexemplar in der Fassung des satzungsändernden Beschlusses der Gemeindevertretung vom 01.09.1998 gemäß der Genehmigungsverfügung des Landkreises Rügen vom 09.02.1998