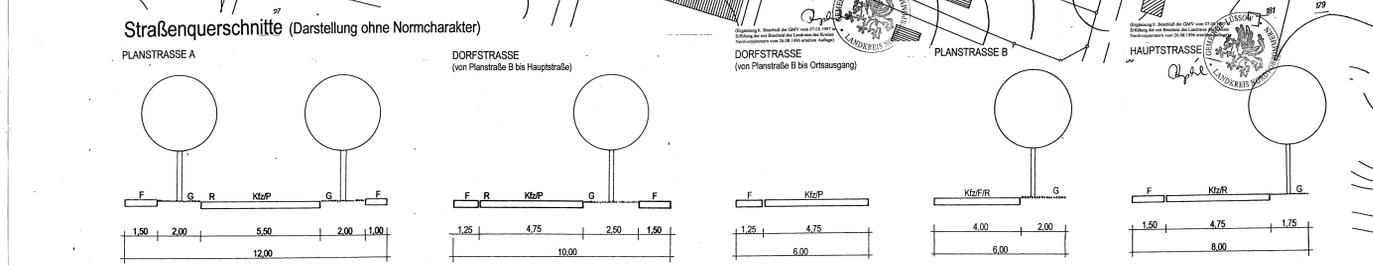
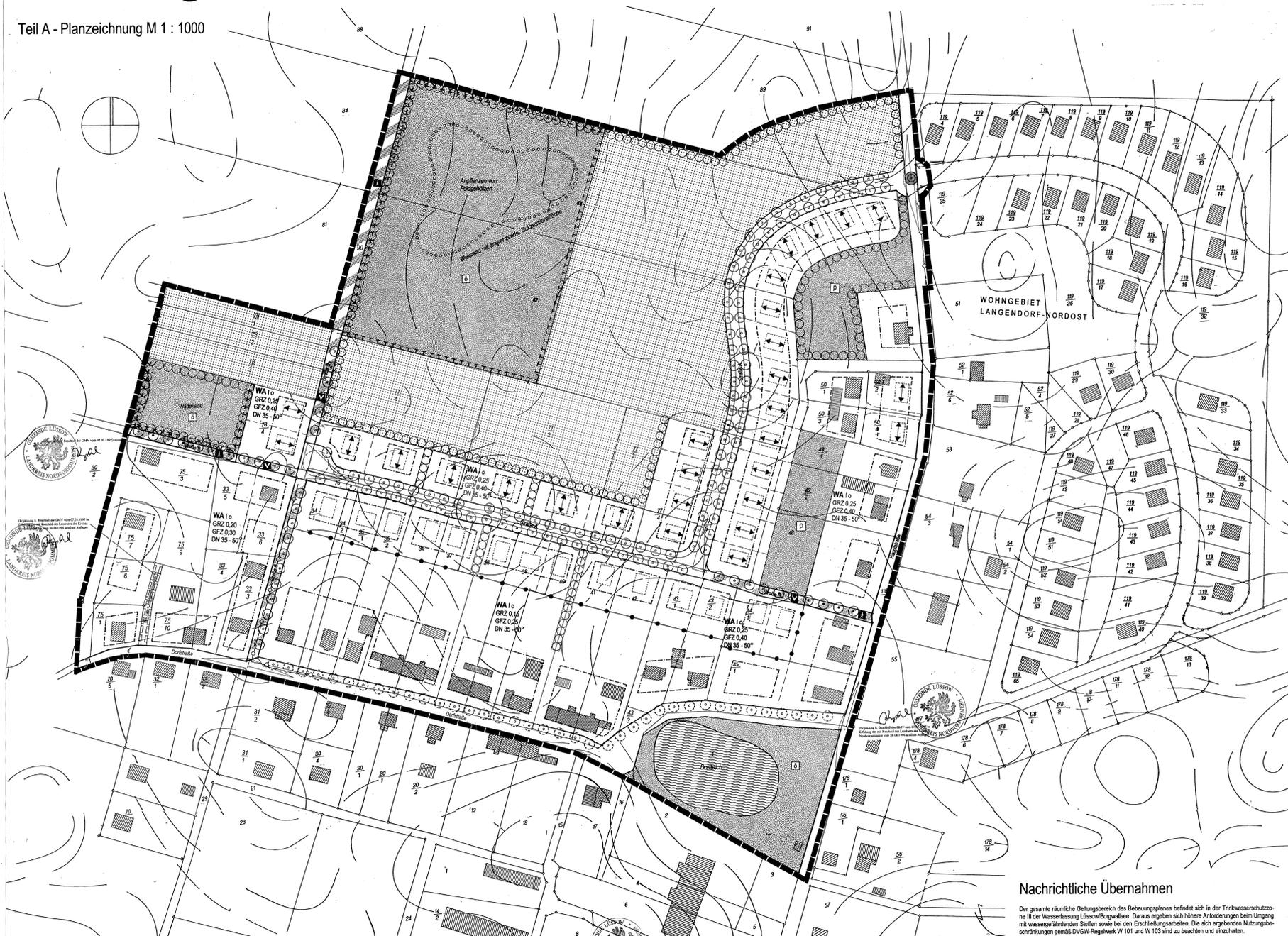


Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4 (Wohngebiet Langendorf West)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



Planzeichenerklärung

- Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.
- 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 u. 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Haupttrichtung DN zulässige Dachneigung der Hauptgebäude
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünfläche
 - öffentlich
 - privat
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Dorfteich
 - 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
 - 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
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - mögliche Baumstandorte
 - vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - künftig fortfallend
 - Flurstücknummern
 - Zaun
 - Sichtdreiecke gemäß EAE 85
 - 3. Nachrichtliche Übernahmen**
 - vorhandene unterirdische Stromversorgungsleitungen (1 KV)

Teil B - Text

- Es gilt die Bauartverordnung vom 23. Januar 1990
- 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. Reihenhauserkennnt nur eine Wohnung zulässig.
 - 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 Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 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 versickern oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)**

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

Ape (populus tremula), Buche (fagus sylvatica), Brombeere (rubus fruticosus), Bruchweide (salix fragilis), Ebeneiche (corpus aucuparia), Eiche (quercus robur), Hundstorn (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Heidekraut (corpus sanguinalis), Haselstrauch (corpus avellana), Korbweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenblumen (anemone hepatica), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Söhle (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubeneiche (quercus petraea), Vogelkirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna); zweimal versch. 3 Pflanzen pro 2 m².

(2) Die festgesetzten Ausgleichsflächen sind als Wildweiden zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsräume mit 15 % einheimischem Wildkräuterverteil 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 (carpinus 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 Mangelholzarten gemäß Planliste 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 oder Auftausalzmitteln ist nicht zulässig.

Pflegemaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 versch. anzupflanzen (jeweils straßenweise einheitlich) und dauerhaft zu erhalten.

(2) In den Straßen B ist an den festgesetzten Stellen Rotdorn (crataegus laevigata) und Schwedische Meibornie (sorbus intermedia) mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm, dreimal versch. 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) heidebüchige Hecke aus Haselstrauch (corpus avellana), Söhle (prunus spinosa), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Weißdorn (crataegus monogyna), Hundstorn (rosa canina), Brombeere (rubus fruticosus), Ebeneiche (sorbus aucuparia) sowie Weidenarten (salix spec.), einmal versch. zwei Pflanzen pro m².

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

(5) Auf der als Verkehrsflächen festgesetzten Insel innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist an den festgesetzten Stellen eine Hippocastanum carnalis, fünfmal versch. mit einem Stammumfang von 25 bis 30 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verdrühtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO M-V)**

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

(2) Oberirdische Gas- und Ölbrenner 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 rotstrichbeton Sichtmauerwerk, glatteputztes Mauerwerk oder Holzverkleidungen in den Farben Grau, Weiß oder Beige. Holzverkleidungen sind dabei für Hauptgebäude nur bis maximal 30% der Fassadenfläche zulässig.

(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Krüppelwäldcher oder Walmächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad anzuführen. Als Dachdeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rötbraune Betonziegel zugelassen. Bei rotstrichbeton Sichtmauerwerk sind auch braune Betonplatten zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zwischen 5-20 Grad mit abwechselnder Dachdeckung zugelassen.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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 ihrer Flucht zu errichten.

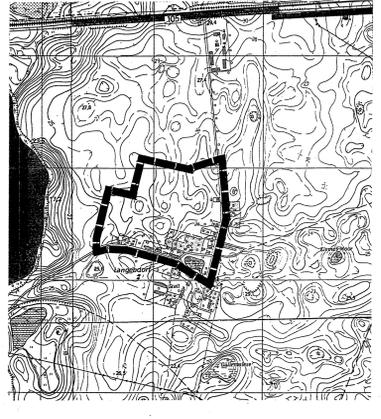
Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Lüssow/Borgwedde. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wasserführenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. 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, Site Stieland, 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 DÖStG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einleiten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 6 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gemäß § 11 DÖStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Übersichtsplan M 1 : 10000



Verfahrensvermerke

- Präambel:
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GS. Nr. 2135/3) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 11.07.1996 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 Püte und dem Dorflich im Süden, der östlichen Begrenzung des Flurstückes 302 und einem ca. 110 m breiten Teil der Flurstücke 781 bis 784 im Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 781 im Nordwesten, der östlichen Grenze der Flurstücke 81 und 84 im Westen sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 83 und 89 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.1995. Die ursprüngliche Bekanntmachung ist durch Aushang am 12.08.1995 bis zum 05.07.1995 erfolgt.
Langendorf, den 06.07.1995
H. H. H. H.
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
H. H. H. H.
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
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Gemeindevertretung hat am 20.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.07.1996 in der Sitzung vom 21.03.1996 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Langendorf, den 22.03.1996
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Der Entwurf bzw. der geänderte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 19.07.1995 bis zum 07.08.1995 bzw. in der Zeit vom 19.04.1996 bis zum 06.05.1996 während folgender Zeiten (Mo. 14. Do. 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr, Di. 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 16.00 Uhr, Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr) im Amt Niepars, Baumt., 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 Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder mündlich 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 03.07.1996 bis zum 13.04.1996 öffentlich bekannt gemacht worden.
Langendorf, den 14.04.1996
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Der katastermäßige Bestand am 7.11.95 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagebezogenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgten konnte, da die rechtsverbriefte Flurkarte nur im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansstadt Stralsund, den 13.07.96
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebten 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 14.7.96
H. H. H. H.
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 ebenfalls beschlossen.
Langendorf, den 12.07.1996
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Genehmigung dieser Bauartverordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 20.08.1996 mit Aufträgen und Hinweisen erteilt.
Langendorf, den 27.08.1996
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Nebenbestimmungen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.05.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 20.08.1997 bestätigt.
Langendorf, den
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Langendorf, den 12.05.1997
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin
 - Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 05.08.1996 bis zum 01.10.1996 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Aufbringung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und des Erhebens von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.05.1998 in Kraft getreten.
Langendorf, den 12.05.1997
H. H. H. H.
Kuphal, Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4

für das Wohngebiet Langendorf West zwischen der Hauptstraße im Osten, der Dorfstraße nach Püte und dem Dorflich im Süden, der östlichen Begrenzung des Flurstückes 302 und einem ca. 110 m breiten Teil der Flurstücke 781 bis 784 im Westen, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 781 im Nordwesten, der östlichen Grenze der Flurstücke 81 und 84 im Westen sowie der Grenze zwischen den Flurstücken 83 und 89 in der Flur 1, Gemarkung Langendorf, im Norden.

planung: blank/stralsund
architektonische stadtplanung landespflege verkehrsplanung
Dör.-Ing. Chr. Blank, Dipl.-Ing. Rolf Barthoch
Obersensendamm 9, D-18438 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22, Fax. 03831-28 05 23