

# Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wohngebiet "Klein Kordshagen Mitte"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M - V S. 102) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24.09.2014 folgende Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 5 "Klein Kordshagen Mitte" für das Gebiet östlich der Dorfstraße im Ortsteil Klein Kordshagen, umfassend die Flurstücke 166/6, 168 und 173 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25 Grundflächenzahl
- 0,40 Maximale Geschossflächenzahl

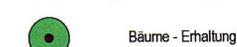
### Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

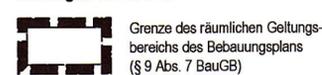
- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



### Sonstige Planzeichen



### Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksgrenzen, vermarktet
- Flurstücksgrenzen, unvermarktet
- 49 Flurstücksnummer
- ▨ vorhandene Gebäude
- Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Lüssow - offene Entwässerungsgraben

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

### 1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbau- und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 20 BauNVO)

(1) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten 9,00 m. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze kann für eine Tiefe von maximal einem Meter auf maximal drei Meter Länge je Gebäude einmal ausnahmsweise zugelassen werden.

### 4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) In der Gemeinde Lassentin, Gemarkung Lassentin, Flur 1, ist auf den Flurstücken 81, 83, 85, 86, 87 und 88 eine vorhandene Windschutzpflanzung aus Hybridpappeln in eine Feldhecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen umzugestalten. Die zu fallenden Hybridpappeln werden durch Gehölze, die in der Pflanzenliste aufgeführt sind, in einem Pflanzabstand von 1 m ersetzt. Zusätzlich ist eine zweite Pflanzreihe in einem Abstand von 1,5 m vor die vorhandene Gehölzreihe zu pflanzen. Zum Acker hin ist ein 2 m breiter Saumstreifen einzuhalten. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss zu schützen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Leichte Sträucher 60-100 cm: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Gewöhnliche Traubeneiche (Prunus pedus)
- Heister 100-150 cm: Feldahorn (Acer campestre), Holzapfel (Malus sylvestris)
- Hochstämme 12-14 cm STU: Stieleiche (Quercus robur), Hängebirke (Betula pendula)

### 5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Außenfassaden von Hauptgebäuden innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur zulässig als Sichtmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk. Teilflächen der Fassade sind auch als Holzverschalung zulässig.
- (2) Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit oder als Realdach zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports sind auch in abweichender Dacheindeckung zulässig.
- (3) Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt innerhalb der festgesetzten Baugebiete mindestens 35 Grad und maximal 48 Grad. Für Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch flacher geneigte Dächer zulässig.
- (4) Die maximale Höhe der zur Straßenseite orientierten Grundstückseinfriedungen beträgt 1 m.
- (5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

## Hinweise

### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist über Kleinkläranlagen zu reinigen und der öffentlichen Abwasserleitung im Bereich der Dorfstraße zuzuführen.

### Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen neu entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 13.05.2008 bis zum 28.09.2008.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.02.2014 durchgeführt.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.02.2014 den Entwurf des B-Planes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Planes Nr. 5 "Klein Kordshagen Mitte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 07.04.2014 bis zum 05.05.2014 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 18.03.2014 bis zum 02.04.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 24.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 am 20.10.14 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stalund, den 20.10.14

(Siegel) öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 24.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüssow, den 26.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.09.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Lüssow, den 26.09.2014

(Siegel) Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lüssow, den 09.04.2015

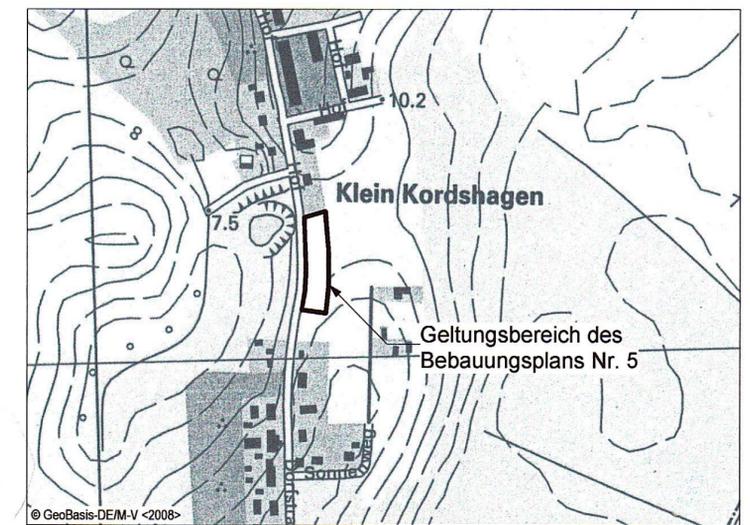
(Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 27.04.2015 bis 29.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht 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) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 28.04.2015 in Kraft.

Lüssow, den 05.05.2015

(Siegel) Bürgermeister



Übersichtsplan

Gemeinde Lüssow

Landkreis Vorpommern-Rügen

## Bebauungsplan Nr. 5 "Klein Kordshagen Mitte"

## Satzungsfassung

