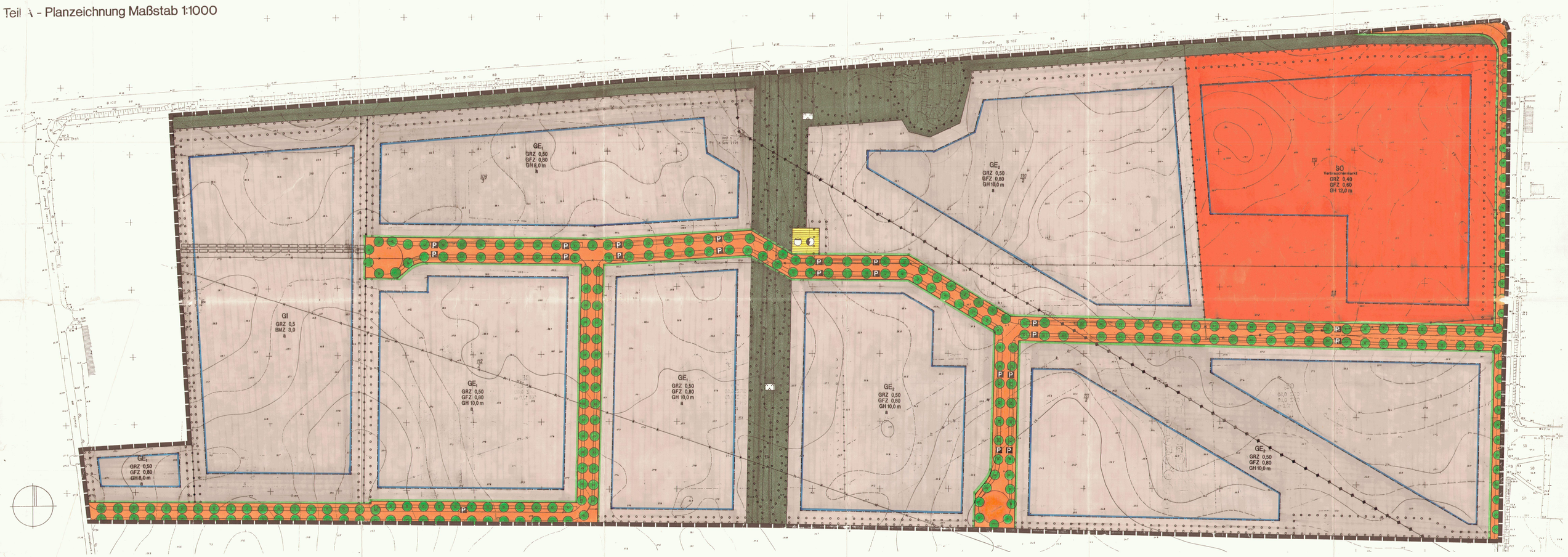
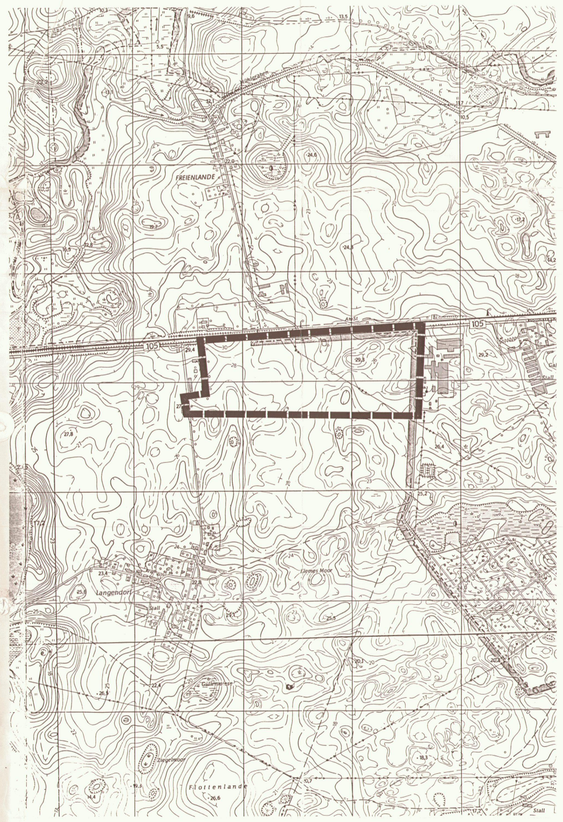
Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1000



Übersichtsplan M 1:10000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplane (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- $GE_{1,2}$ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO (Verbrauchermarkt) Sondergebiet Verbrauchermarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ 0,6 Geschoßflächenzahl
- GRZ 0,5 Grundflächenzahl
- BMZ 3,0 Baumassenzahl
- GH 6,0 m Gebäudehöhe über Erschließungsstraße als Höchstgrenze

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Elektrizität
- Abwasser
- Hauptstromleitung 220 KV oberirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.I Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Parkanlage

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zugunsten Flurstück 112/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, bzw. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 110 Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Böschungen
- x zu beseitigen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1,8,9,11 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet Verbrauchermarkt sind zulässig Verbrauchermarkt (Sortiment: Lebensmittel, Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfes), Verkaufsfläche max. 4000 m², Baumarkt, Möbelmarkt, Fachmärkte, Verkaufsfläche max. 1400 m², Läden und Büros.

1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet$_1$ sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet$_2$ sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.5 In dem festgesetzten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

2.1 In dem festgesetzten Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume ganz mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

3.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf in den Sondergebieten und GE_2-Gebieten durch transparente Glasaufbauten um max. 3,0 m überschritten werden.

4. Anschluß der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für jedes Grundstück in den Sondergebieten sind max. zwei Zufahrten, für jedes Grundstück in den Gewerbe- und Industriegebieten max. eine Zufahrt in einer Breite von max 6,0 m zulässig. Ausnahmsweise dürfen drei bzw. zwei Zufahrten angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies erfordert.

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

5.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten: Haselnuß, Kornelkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Feuerdorn, Hundsrose, Apfelrose, Brombeere, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Gemeiner Schneeball, einmal verschult, drei Sträucher pro m² und zusätzlich Stieleiche, dreimal verschult, Stammumfang 18-20 cm, ein hochstämmiger Baum pro 150 m².

5.2 An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen sind, jeweils abschnittsweise, einheitlich Winterlinden (tilia cordata) oder Stieleichen (quercus robur) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, viermal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauO)

7.1 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen ohne Pflanzgebot nach 5.1 sind als mindestens zweireihige Laubholzhecken auszuführen. In der Hecke angeordnete Drahtzäune sind zulässig.

7.2 Dächer sind als Flachdächer auszuführen.

7.3 Für alle hochbaulichen Anlagen (außer Werbeanlagen) eines Baugrundstückes sind max. zwei Farben zulässig.

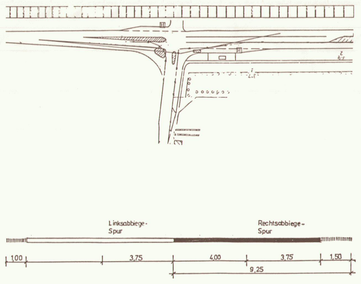
7.4 Fassaden, die von der Bundesstraße 105 sichtbar sind, müssen in roten bis rotbraunen Farbtönen ausgeführt werden oder vollflächig mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

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

2. Bei dem den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührenden Teilstück der Bundesstraße 105 handelt es sich um einen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teil der Ortsdurchfahrt, an dem gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz bauliche Anlagen jeglicher Art in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

3. Darstellung des für die Anbindung des Gebietes erforderlichen Knotenpunktes außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Planverfasser:

PlanungsGruppe TobenBlanck, Alte Schulstraße 15, W-2401 Ratekau, Tel. (04521) 6903

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.5.1991 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gewerbegebiet Langendorf südlich der B 105 zwischen der Straße nach Langendorf und der Straße Sparte Frohes Schaffen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.12.1990. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 11.2.1991 bis 1.3.1991 erfolgt.

Langendorf, den 1.3.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Langendorf, den 20.3.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 4.3.1991 bis 14.3.1991 durchgeführt worden.

Langendorf, den 14.3.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.2.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Langendorf, den 20.2.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.3.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Langendorf, den 14.3.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.3.1991 bis zum 22.4.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 14.3.1991 bis 22.3.1991 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langendorf, den 22.3.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur auf der Grundlage der vorliegenden Flurkarte im Maßstab 1:5000 erfolgen konnte.

Stralsund, den 6.6.1991 Katster-, Vermessungs- und Kartenwesen Stralsund (Siegel) O-2300 Stralsund Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.5.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Langendorf, den 23.5.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.5.1991 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.5.1991 gebilligt.

Langendorf, den 23.5.1991 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 22.8.91 1991 Az. [illegible] mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Langendorf, den 4.10.91 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgebenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.1991 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 17.12.1991 Az. [illegible] bestätigt.

Langendorf, den 2.12.91 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Langendorf, den 10.1.92 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

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 in der Zeit vom 23.2.92 1991 bis zum 23.3.92 1991 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 23.3.92 1991 in Kraft getreten.

Langendorf, den 3.2.92 (Siegel) Zimmer, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 1

für das Gewerbegebiet Langendorf südlich der Bundesstraße 105 zwischen der Straße nach Langendorf und der Straße Sparte Frohes Schaffen