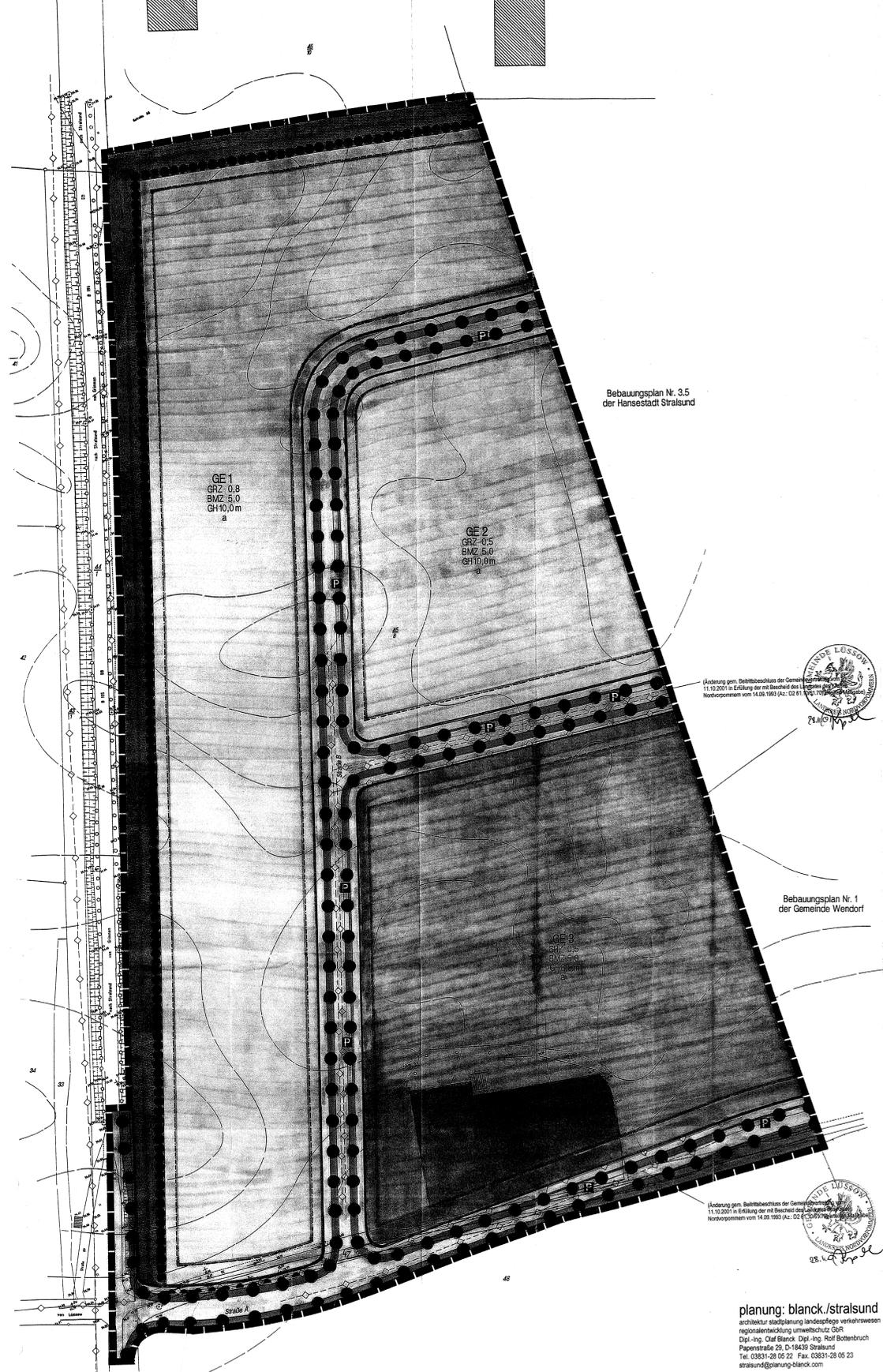


Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - GH Gebäudehöhe über Erschließungsstraße als Höchstgrenze
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsrgrün
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
 - öffentliche Parkflächen
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - öffentliche Grünfläche
 - Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
- 2. Darstellung ohne Normcharakter**
- vorhandene Bebauung
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - künftig fortfallend
 - Höhenlinien
 - Flurstücksnummern
 - Böschungen
 - Hauptleitung Trinkwasser
 - Hauptleitung Abwasser

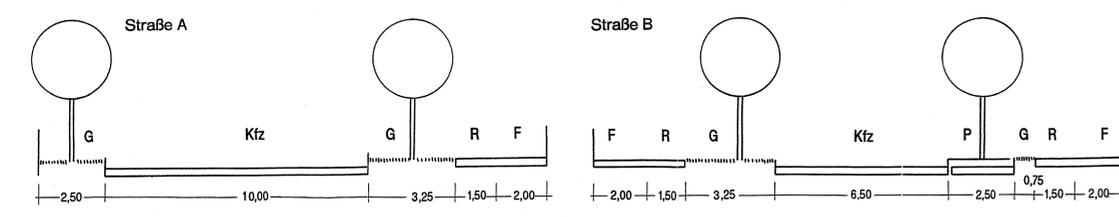
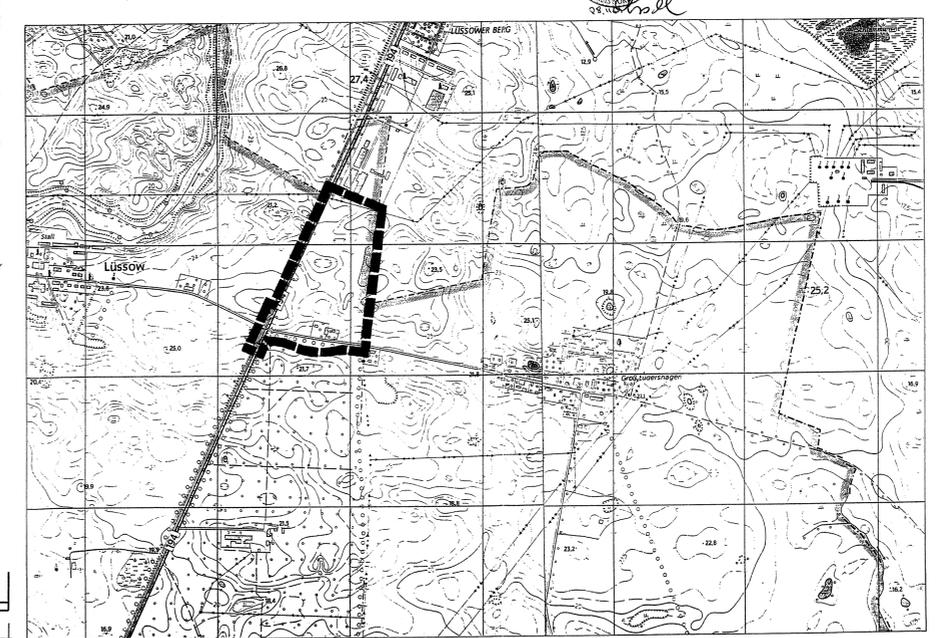
Nachrichtliche Übernahmen

Fühen zum Ausgleich im Sinne des § 14 BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die festgesetzten gründerischen Maßnahmen im Bebauungsgebiet sind bei voller Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausreichend, um den Eingriff in Natur und Landschaft derart auszugleichen, dass keine nachteilige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Das entstehende Defizit wird in Form von Ersatzmaßnahmen von der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen. Ein Teil des Ausgleichs findet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 mit seiner 1. Änderung statt. Entsprechend der Situationslage gibt es hier einen rechnerischen Überschuss von insgesamt 41.000 m² Kompensationsäquivalent. Wird dieser Überschuss von dem Kompensationsdefizit von 84.191 m² des Bebauungsplans 2 abgezogen, dann verbleibt ein Defizit von 43.191 m². Der Ausgleich für dieses Defizit soll auf einer Ackerfläche südlich des Gewerbegebietes an der B 105 und nordöstlich des Wohngebietes Langendorf Nord erreicht werden. Die Fläche, die der Gemeinde zur Verfügung steht, hat eine Gesamtgröße von 8.814 ha. Sie wird im nördlichen Teil von der geplanten Trasse der Umgehungsstraße geschnitten. Durch die Mitte der Fläche verläuft eine Gasleitleitung.

Insgesamt werden für den erforderlichen Ausgleich ca. 2,7 ha benötigt. Um diesen Ausgleich zu realisieren wird im südlichen Teil der Ackerfläche ein 490 m langer und 56 m breiter Gehölzstreifen aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt. Durch kleine Inseln mit natürlicher Sukzession soll die Gehölzpflanzung aufgelockert werden. Nach der eventuellen Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße wird die verbleibende Fläche als Sukzessionsfläche mit Heines Gehölzstreifen angelegt und dem Charakter der Gemeinde zugeführt. Die Pflanzung erfolgt mit Forstgehölzen in der Größe 3-jährig verpflanzt 60-100 cm und einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen/m². Es werden folgende Arten gepflanzt: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Rötliche (Fagus sylvatica), Weißbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus), Haselnuss (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica). Die Fläche wird mit einem Wildschutzzaun umgeben.

Übersichtsplan M 1:10000



Teil B - Text

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

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

11 In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie der Vermarktung von auf gleichem Grundstück erzeugten Waren dienen. Die Verkaufsfläche darf 700 qm nicht überschreiten.

12 In dem festgesetzten Gewerbegebiet 2 und 3 sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe, die den Abstandsklassen I bis V gemäß Abstandsregeln des Landes Nordrhein-Westfalen zugeordnet werden) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsstellen zur Vermarktung der auf gleichem Grundstück erzeugten Waren sind je Gewerbegebiet bis zu einer Größe von max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

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

21 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch einzelne, betrieblich notwendige Gebäude (Aufbauten) um max. 30 v.H. überschritten werden.

22 In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 sind bei der Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenhägen und unterirdische bauliche Anlagen ganz mitzurechnen.

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

31 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.

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

41 Für jedes Grundstück ist max. eine Zufahrt in einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Ausnahmeweise dürfen zwei Zufahrten oder breitere Querschnitte angeordnet werden, wenn der Betriebsablauf dies nachweislich erfordert.

42 Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenze beidseitig Parkstreifen, Grünflächen und Geh- und Radwege für Zufahrten gemäß 4.1 unterbrochen werden.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

51 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Trinkwasserschutzzone III. Bei einer Bebauung sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

61 Vollständig bodenversiegelnde Oberflächenmaterialien sind für Lagerplätze, Staufflächen vor Garagen, Stellplätze, Wege, Aufstell- und Ausstellungsplätze unzulässig, soweit Belange des Umweltschutzes und bestehende Auflagen dies nicht verbieten.

62 Die anzulegenden Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

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

71 Auf den beidseitig vorzustehenden Grünstreifen der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 15 m, jeweils abschnittsweise einheitlich, Winterlinde (tilia cordata), Stieleichen (Quercus robur), Rotkastanien (Aesculus hippocastanum, nur bei Grünflächen ohne Parkstreifen) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mit einem Stammumfang von 16 bis 20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumstandorten befindliche Grünstreifen sind mit Hundrose (rosa canina) oder Aplerrose (rosa rugosa) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

72 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer 5,0 m breite Vorgartenflächen anzuordnen und dauerhaft zu erhalten, die nur durch die notwendigen Zufahrten unterbrochen werden dürfen. Diese Flächen sind vollständig zu bepflanzen, dabei sind mindestens 50 v.H. folgende einheimische Sträucher zu verwenden: Feldahorn (acer campestre), Hartriebe (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schiele (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Geunymus europaeus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus).

73 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer Pflanzstreifen entsprechend der Grundstücksgrenze anzuordnen und dauerhaft zu erhalten; 2,0 m Breite bei Grundstücksgrenzen bis 2000 cm, 3,0 m Breite bei 3000 cm Grundstücksgrenze, 4 m Breite bei 4000 cm Grundstücksgrenze, usw., max. Breite 10,0 m. Pflanzmaterial entsprechend 7.2.

74 Je 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ist durch den jeweiligen Eigentümer ein großkroniger Laubbau gemäß 7.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Falls der Betriebsablauf dem nicht entgegensteht, sind die Anpflanzungen auf der Grundstücksfläche je Stellfläche ein Baum gemäß 7.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

75 An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß 7.2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

76 Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer Wiesermischung einzusäen.

77 Wandflächen mit einem Fensteranteil unter 50 v.H. sind mit einer flächigen Begrünung aus Kletterpflanzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Wilder Wein (parthenococcus), Efeu (hedera helix), Kletterhortensie (hydrangea anomala).

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

81 Einrichtungen an den Grundstücksgrenzen sind nur als in den festgesetzten Pflanzflächen angeordnete Drahtzäune in der jeweiligen Höhe der Bepflanzung zulässig.

82 Dächer sind flach oder flachgeneigt (max. Neigung 25 Grad) auszuführen. Einzelne Aufbauten oder Erker sind auch mit steilerer Neigung zulässig.

83 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Zur besseren Orientierung können an den Straßenkreuzungen bzw. Einmündungen gemeinsame Schilder einheitlicher Gestaltung angeordnet werden.

Hinweise

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III und ist vor Verunreinigung zu schützen. Zuweilhandlungen werden nach dem Wassergesetz geahndet.

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 I S. 865, 1022), sowie nach § 63 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GO 1 Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 6.5.1993 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gewerbegebiet Stralsund-Lüdershagen, Bereich Lüssow, zwischen der südlichen Grenze der Getreide AG im Norden, der Gemeindegrenze im Osten, der Straße nach Groß Lüdershagen im Süden und der Bundesstraße 194 im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk:
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.8.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 21.10.1991 bis 22.10.1991 erfolgt.
Lüssow, den 29.8.1991

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden.
Lüssow, den 7.5.1993

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 14.9.1992 bis 12.10.1992 durchgeführt worden.
Lüssow, den 13.10.1992

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.2.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lüssow, den 5.2.1993

Die Gemeindevertretung hat am 10.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lüssow, den 11.12.1992

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.1.1993 bis zum 18.2.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 7.1.1993 bis 18.1.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lüssow, den 19.2.1993

Der katastermäßige Bestand am 6.5.1993 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Karte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.
Stralsund, den 19.07.1993

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.5.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lüssow, den 7.5.1993

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.5.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.5.1993 gebilligt.
Lüssow, den 7.5.1993

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Landrates Stralsund vom 14.09.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Lüssow, den 27.11.1993

Die Nebenbestimmungen wurden durch den eingehenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.10.2001 erfüllt. Die Hinweise sind verworfen. Dies wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 13.12.01 bestätigt.
Lüssow, den 28.01.02

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Lüssow, den 28.01.02

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 in der Zeit vom 28.01.02 bis zum 28.01.02 durch Aushang 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.01.02 Kraft getreten.
Lüssow, den 28.01.02

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 in der Zeit vom 28.01.02 bis zum 28.01.02 durch Aushang 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.01.02 Kraft getreten.
Lüssow, den 28.01.02

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Gewerbegebiet Stralsund-Lüdershagen, Bereich Lüssow zwischen der südlichen Grenze der Getreide AG im Norden, der Gemeindegrenze im Osten, der Straße nach Groß Lüdershagen im Süden und der Bundesstraße 194 im Westen.