

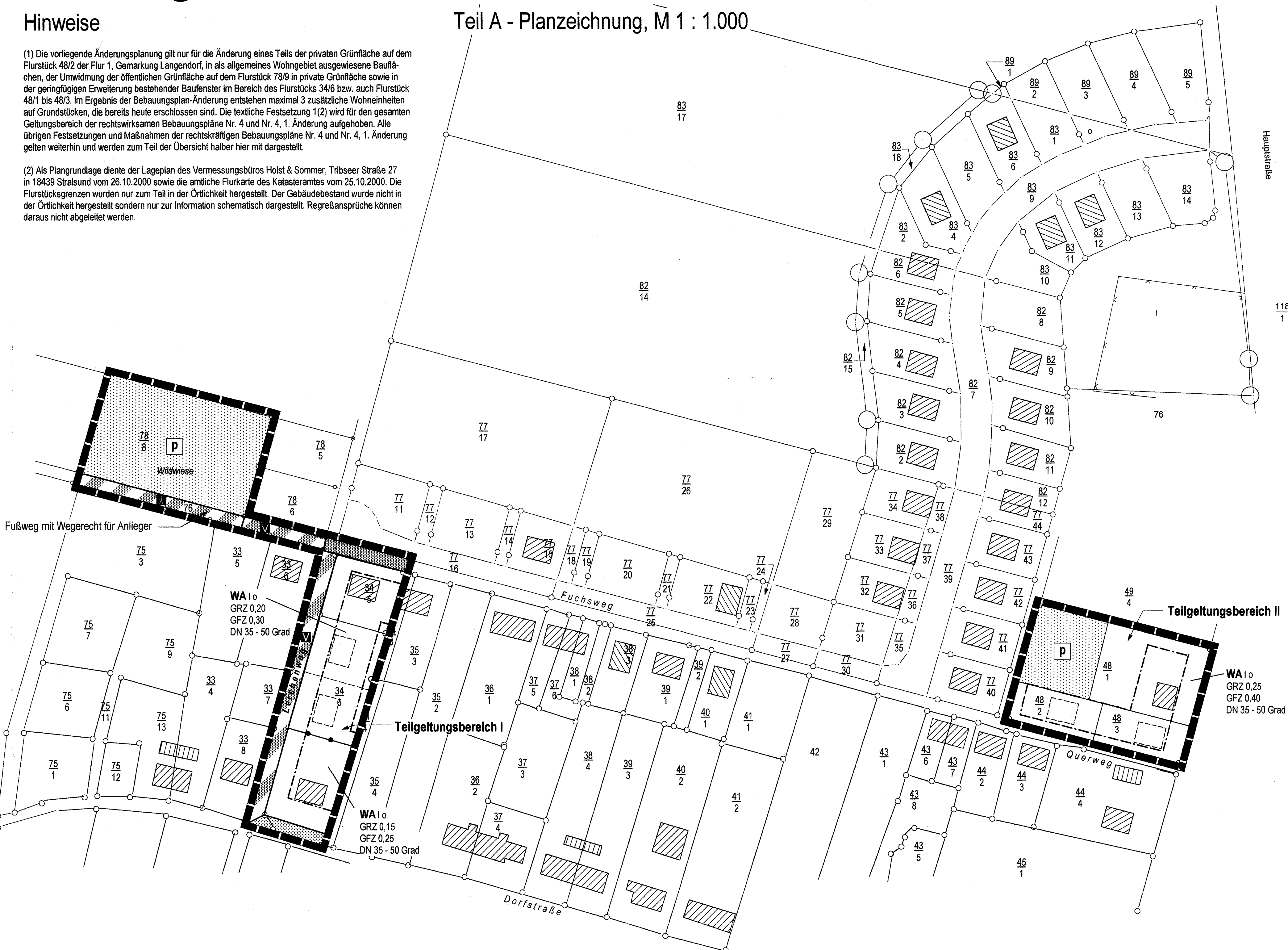
Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung (Wohngebiet Langendorf West)

Hinweise

(1) Die vorliegende Änderungsplanung gilt nur für die Änderung eines Teils der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 48/2 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, in als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Bauflächen, der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 78/9 in private Grünfläche sowie in der geringfügigen Erweiterung bestehender Bauflächen im Bereich des Flurstücks 34/6 bzw. auch Flurstück 48/1 bis 48/3. Im Ergebnis der Bebauungsplan-Änderung entstehen maximal 3 zusätzliche Wohneinheiten auf Grundstücken, die bereits heute erschlossen sind. Die textliche Festsatzung 1(2) wird für den gesamten Geltungsbereich der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung aufgehoben. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung gelten weiterhin und werden zum Teil der Übersicht halber hier mit dargestellt.

(2) Als Plangrundlage diente der Lageplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund vom 26.10.2000 sowie die amtliche Flurkarte des Katasteramtes vom 25.10.2000. Die Flurstücksgrenzen wurden nur zum Teil in der Örtlichkeit hergestellt. Der Gebäudebestand wurde nicht in der Örtlichkeit hergestellt sondern nur zur Information schematisch dargestellt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (PlanV 90)

1. 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 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

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

0 offene Bauweise
--- Baugrenze
--- Baufähigkeit

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

■ Straßenverkehrsflächen
■ Straßenbegrenzungslinie
■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
■ verkehrsbenutzter Bereich
■ Fußgänger- und Radfahrerbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche
P privat

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 BauGB)

○ Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen
--- vorhandene Grundstücksgrenzen
--- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
--- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
--- Flurstücksnummern
○ mögliche Baumstandorte

planung: blank/stralsund

architektur stadtplanung landschaftsplanung
regionaleentwicklung umweltschutz GbR
Dietrich-Greif-Block, Dietrich-Greif, Ralf Bollenbruch
Papierstraße 26, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22, Fax 03831-28 05 23
stralsund@planung-blank.com

Teil B - Text

Die folgende Textliche Festsetzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 und Nr. 4, 1. Änderung getroffen, da die Beschränkung auf nur maximal 1 Wohneinheit pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheitsbauwerk aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zum Bestand hat.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB und §§ 1, 4 BauNVO)

(2) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheitsbauwerk nur eine Wohnung zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Flecken zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Als Kompensationsmaßnahme für die entfallene Hecke auf der privaten Grünfläche im Teilungsbereich I sowie für die entfallene Grünfläche auf dem Flurstück 48/2 im Teilungsbereich II, einschließlich der dort auf einer Länge von 4 m entfallenden Siedlunghecke, wird außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung auf den Flurstücken 154 und 155 der Flur 1, Gemarkung Klein Kordstagen, als Eingrenzung des vorhandenen Schutzstreifens eine 150 m lange 3-reihige Hecke mit Überhölzern gepflanzt. Weiterhin ist im östlichen Teil des Flurstückes 155 ein 600 m² großes Feldgehölz anzulegen.

Hierzu sind mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Reihen und einem Abstand von 1 m in der Reihe folgende Gehölze in einer Größe von 80 - 100 cm und mit einem Anteil von je 10% je Art anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hundrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Haselnuss (*Corylus avellana*) und Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*). Weiterhin sind in einem Abstand von 10 m folgende Heister in einer Größe von 150 und 175 cm als Überhölzer bzw. für das Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Stieleiche (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).

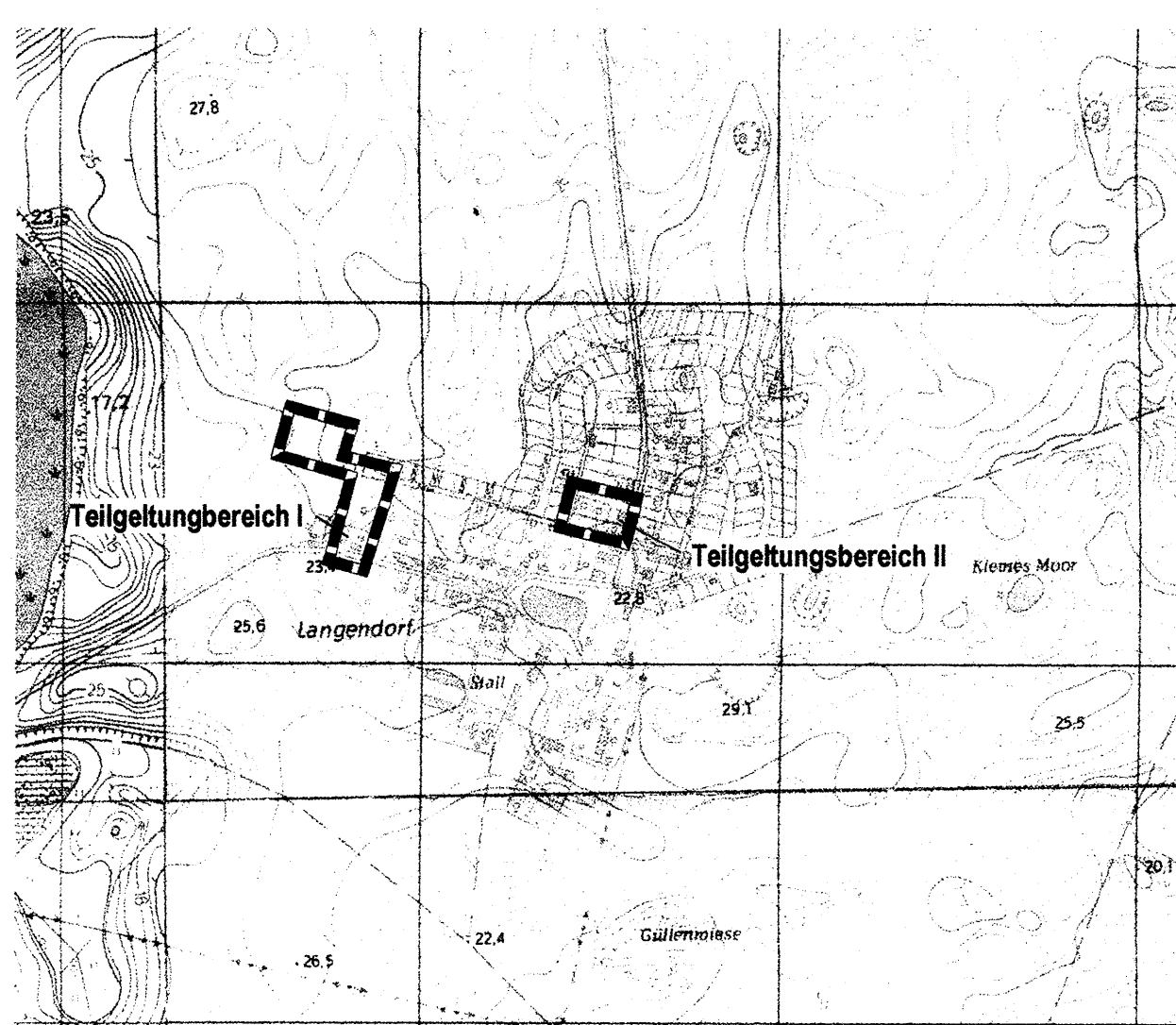
Trinkwasserschutzzone

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Lüssow/Borgwardsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:
(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG i. V. m. GVB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 97a (1), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker der Funde, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.
(2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 gem. § 11 DSchG i. V. m. GVB unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 1. März 2001 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, 2. Änderung für den Teilungsbereich I, umfassend die Flurstücke 34/6, 34/8, teilweise die Flurstücke 76 und 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf sowie den Lerchenweg und geringe Teile des Fuchsweges und der Dorfstraße und den Teilungsbereich II, umfassend die Flurstücke 48/1 bis 48/3 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, innerhalb des Wohngebietes Langendorf West, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) beteiligt worden.

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02

Langendorf, den 21.01.02