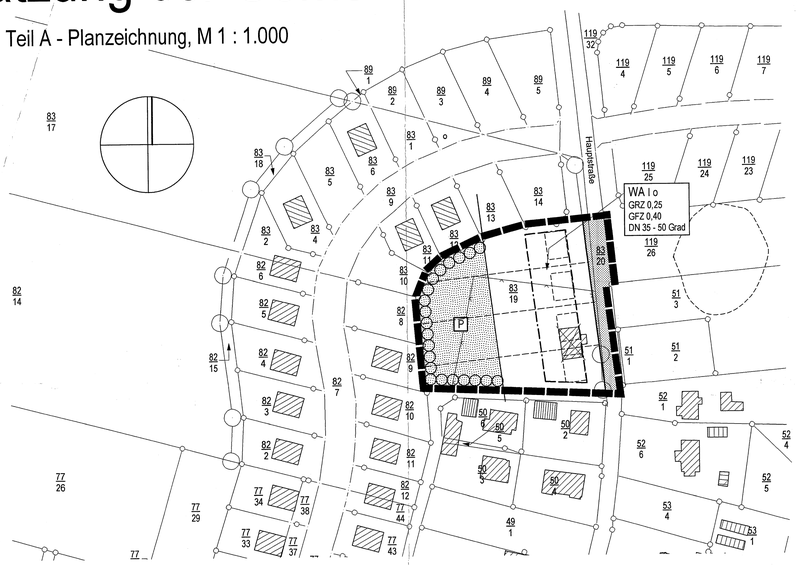
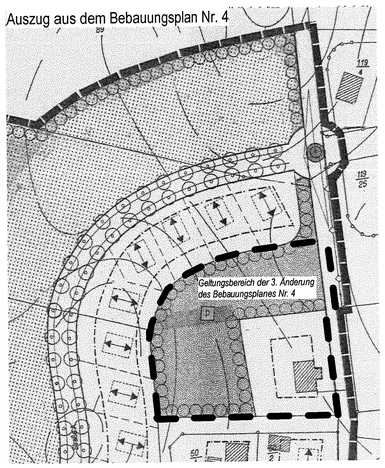
Satzung der Gemeinde Lüssow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (Wohngebiet Langendorf West)

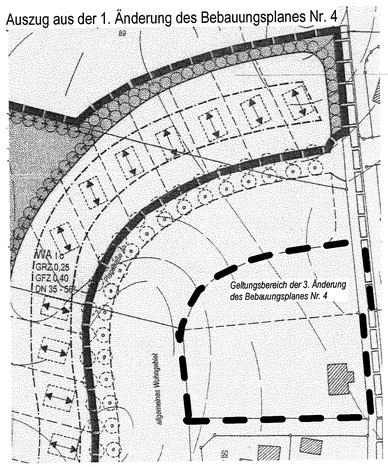
Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4



Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete

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

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung der Hauptgebäude

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P — private Grünflächen

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 Sträuchern (Hecken)

Sonstige Planzeichen

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

in Aussicht genommene Grunstücksgrenzen

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

künftig fortfallend

83/19 — Flurstücksnummern

Plangrundlage:
Als Plangrundlage diente der Lageplan des Vermessungsbüros Holst & Sommer, Tribseer Straße 27 in 18439 Stralsund, ergänzt um die amtliche Flurkarte des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern vom 25.10.2000 im Maßstab 1 : 2.000. Der Gebäudebestand konnte nur zum Teil der Flurkarte entnommen werden und ist nicht örtlich eingemessen worden. Regreßansprüche werden nicht übernommen.

planung: blanck./stralsund
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottenbruch
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23
stralsund@planung-blanck.com

Teil B - Text

Flächen 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. 1a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Als Kompensationsmaßnahme für den Totalverlust und den Funktionsverlust der im Eingriffsbereich vorkommenden Biotoptypen wird auf dem Flurstück 116,. Flur 1, Gemarkung Langendorf auf 1.550 m² ein Feldgehölz mit einzelnen Sukzessionsflächen angelegt. Die Bepflanzung erfolgt auf 60 % der Fläche. Es sind 3 x verpflanzte Forstgehölze in einer Größe von 60/100 cm mit einem Anteil von 10% je Art zu pflanzen: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hundsrose (Rosa canina), Brombeere, (Rubus fruticosus), Haselnus (Corylus avellana), Kreuzdorn (Rhamnus cartharticus), Heister 150/175 für das Feldgehölz: Steleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior). Die nicht bepflanzten Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Die Gehölzpflanzung ist durch eine Einzäunung gegen Wildverbiß zu schützen.

Vor Durchführung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Pflanzplan zu erstellen. Dieser ist mit den örtlichen und überörtlichen Versorgungsunternehmen und dem Straßenbauamt detailliert abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

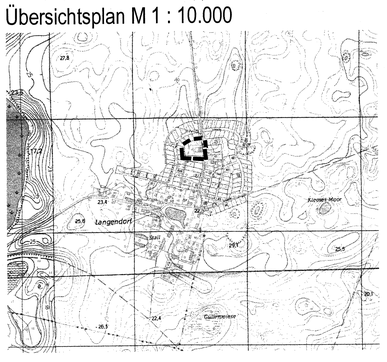
Trinkwasserschutzzone
Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallsee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich 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 M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S 975 ff.) 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 Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige 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 M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

Hinweis

Die vorliegende Änderungsplanung gilt nur für die Umwandlung eines Teils der privaten Grünflächen auf dem Flurstück 83/29 in Bauflächen (einschließlich des Fortfalls der dort bisher festgesetzten Pflanzgebote) sowie die Erweiterung der Baugrenzen auf diesem Grundstück. 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.

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiter EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung der Gemeinde Lüssow vom 27.03.2003 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Wohngebiet Langendorf West in der Flur 1, Gemarkung Langendorf zwischen der Grenze zu den Flurstücken 83/8 bis 83/14 im Westen und im Norden, der Hauptstraße im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 83/19 im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4, zuletzt geändert durch dessen 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 12.08.2002 bis zum 28.08.2002 erfolgt.

Langendorf, den 15.04.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

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

Langendorf, den 15.04.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.11.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Langendorf, den 15.04.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Langendorf, den 15.04.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, haben in der Zeit vom 06.11.2002 bis zum 10.12.2002 bzw. vom 04.08.03 bis zum 04.09.03 während folgender Zeiten (Mo 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 9.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr, Do 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 15.45 Uhr, Fr 8.00 bis 12.00 Uhr) im Bauamt des Amtes Niepars, Gartenstraße 13 b in Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Aushang vom 30.10.2002bis zum 14.11.2002 bzw. vom 18.07.2003 bis zum 04.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langendorf, den 30.09.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

6. Das katastermäßige Bestand am 25.10.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 08.04.2003 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2003 und am 25.09.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Langendorf, den 30.09.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 27.03.2003 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2003 gebilligt. Nach Aufhebung der Satzung (Beschluss vom (17.07.2003) wurde der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.09.2003 erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.09.2003 gebilligt.

Langendorf, den 30.09.2003 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 28.10.2003 mit einer Maßgabe erteilt.

Langendorf, den 27.01.2004 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 08.12.2003 bestätigt.

Langendorf, den 27.01.2004 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

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

Langendorf, den 27.01.2004 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

12. 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 vom 22.12.2003 bis zum 06.01.2004 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 07.01.2004 in Kraft getreten.

Langendorf, den 27.01.2004 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

25.09.2003

Satzung der Gemeinde Lüssow über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

für das Wohngebiet Langendorf West in der Flur 1, Gemarkung Langendorf zwischen der Grenze zu den Flurstücken 83/8 bis 83/14 im Westen und im Norden, der Hauptstraße im Osten und der südlichen Grenze des Flurstückes 83/19 im Süden innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4, zuletzt geändert durch dessen 2. Änderung