

Teil A:
Planteil (Satzung über die 1. Änderung)

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- SO1** Sondergebiet "Beherrschung und Kulturelles Zentrum" (§ 11 BauNVO)
Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO 1 Gebiet des denkmalgeschützten Gutshauses und der neu zu errichtenden Nebengebäude mit den Bezeichnungen A, A1, B, B1, C, C1, D, E, F, F1 ist zweckbestimmt als:
Gebiet für Beherbergung, Ausstellungen, Kongresse, Veranstaltungen, Gastronomie und Hotellerie/ Ferienwohnungen, Vereinstätigkeit, Schwimmbad, Wellness, Nebeneinrichtungen
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1,2 GFZ = Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,6 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- KWD Krüppelwalmdach zulässig (Gebäude A, B, C, E)
SD Satteldach zulässig (Gebäude D)
ZD nur Ziegeldach zulässig (Gebäude A, B, C, D, E)
FD Flachdach zulässig (Gebäude B1, C1, F, F1)
- Nutzungsschablonen:
SO1
- | Gebiet | Geschossigkeit |
|------------------|--------------------|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Bauweise | Dachart |

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- M Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M Mischverkehrsfläche
Fußweg

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche

- 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Baum zu pflanzen (Großbaum/ Kleinbaum)
Baum zu erhalten
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hecke zu pflanzen (geschlossene Gehölzfläche)
- 10. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz, § 9 Abs. 6 BauGB**
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 11. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**
- unterirdische Leitungen
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
bestehendes Gebäude
Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2
Parkanlage
geschützter Landschaftsbestandteil
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Maßangabe
aufgefundener Grenzpunkt
zu erhaltende Mauer

Teil B - Text (Satzung)
Textliche Festsetzungen

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.2 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO
- 1.2.1 SO 1 "Beherrschung und Kulturelles Zentrum"

Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO 1 Gebiet des denkmalgeschützten Gutshauses und der neu zu errichtenden Nebengebäude ist zweckbestimmt als:
Gebiet für Beherbergung, Ausstellungen, Kongresse, Veranstaltungen, Gastronomie und Hotellerie/ Ferienwohnungen, Vereinstätigkeit, Schwimmbad, Wellness, Nebeneinrichtungen

Die Nutzung des Gutshauses als Schwimmbad ist ausgeschlossen

- B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs- und Festsetzungen gem. § 86 LBauO MV**
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

- 1 Allgemeine Gestaltungs- und Festsetzungen**
- Zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes gelten folgende allgemeine Gestaltungs- und Festsetzungen für das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO Gebiet:

- 1.1 Fassadengestaltung**
- Klinkerfassaden für das Gutshaus und die Anbauten, für untergeordnete Verbindungsbauten und das Funktionsgebäude im Süden ist eine mit Sprossen gegliederte Glasfassade zulässig. Die Glasfassaden haben sich der Gebäudearchitektur der Hauptgebäude und des Gutshauses unterzuordnen.

- 1.2 Gebäudehöhenlage**
- Die Erdgeschosßsohlendeckelung der Gebäude darf max. 0,5 m höher liegen als die Oberkante der vorhandenen öffentlichen Straße.

- 2 Besondere Gestaltungs- und Festsetzungen**
- Im gesamten SO 1 gelten folgende besondere Gestaltungs- und Festsetzungen: siehe Planteil A

Folgende Gestaltungsmöglichkeiten sind zulässig:

2.1 Dachgestaltung

Bezeichnung	Dachform	Dachdeckung	max. Firsthöhe	max. Traufhöhe
A Gutshaus	KWD	Biberschwanz	16,00 m	8,00 m
A1 Wintergarten	Flachdach	Stahl/Glas	-	3,50 m
B Nebengebäude	KWD	Ziegelplatte	12,00 m	3,50 m
B1 Verbindungsbau	Flachdach	Stahl/Glas	-	3,00 m
C Nebengebäude	KWD	Ziegelplatte	12,00 m	3,50 m
C1 Verbindungsbau	Flachdach	Stahl/Glas	-	3,00 m
D Zwischenbau	SD	Ziegelplatte	10,00 m	3,50 m
E Nebengebäude	KWD	Ziegelplatte	12,00 m	3,50 m
F Funktionsgebäude	Flachdach	Stahl/Glas	-	3,50 m
F1 Verbindungsbau	Flachdach	Stahl/Glas	-	3,50 m

Färbung der Ziegeldachdeckung rot bis braun.

Dachoberstände der Ziegeldächer müssen am Ortsgang mind. 0,40 m, im Traufbereich 0,60 m ab Vorderkante Außenfassade betragen.

Nachrichtlicher Hinweis:
Gestaltung und Farbgebung aller Bauteile sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- 2.2 Wege und Straßen**
- 2.2.1 Fußwege sind als Pflaster-, Platten-, Schotter- oder wassergebundene Wegedecke auszuführen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

2.2.2 Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrrampen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schottermassen, Pflaster mit Roststeinen, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen.

- C. Festsetzungen zur Grünordnung**
- 1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 1.1 Auf privaten Grundstücken ab einer Größe von 200 qm ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, für jeweils weitere 150 qm Grundstücksfläche jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen (Mindest-Stammumfang auf Privatflächen des Gebietes SO 1 gemäß Artenliste Nr. 1.3.2).

Dieses Pflanzgebot entfällt, bzw. reduziert sich entsprechend, sobald auf dem Grundstück als zu erhalten gekennzeichnete Bäume vorhanden sind.

- 1.2 Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Jeder Straßenzug ist mit einer einheitlichen Baumart gemäß Artenliste Nr. 1.3.1 zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Privatgrundstück ist dabei bindend. Pflanzgröße: siehe Artenliste Nr. 1.3.1

- 1.3 Zum Schutz der Alleebäume sind außerhalb der westlichen Baugrenze und der Straße Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

- 1.4 Ötlich des Geltungsbereiches SO1 ist eine geschlossene Gehölzfläche entsprechend Artenliste 1.3.2 und 1.3.3 zu pflanzen.

- 2 Entwässerung, Oberflächengewässer**
- 2.1 Unverschlammtes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen ist, soweit es die Untergrund- und Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern oder in die vorhandenen Teiche abzuführen.

- D. NACHRICHTLICHE HINWEISE**
- 1. Gem. Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern DSchG MV**
- 1.1 Im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Erdbeobachtungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorangegangener archäologischer Untersuchung durchgeführt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV (GV-BI, MV Nr. 23 vom 28.12.93, Seite 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn von 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 event. auftretende Funde gem. § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

- 1.2 Der Wurzelbereich der Alleebäume ist geschützt. Der geschützte Bereich bezieht sich auf die Krone +1,5m. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig.
- 1.3 Artenliste
- 1.3.1 Straßenbegleitende Baumplantagen
- Hochstämme:
Bäume I. Ordnung, Mindest-Stammumfang 18/20
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

- Bäume II. und III. Ordnung, Mindest-Stammumfang 16/18
Acer campestre - Feld-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia - Eberesche
- 1.3.2 Gehölzpflanzungen auf privater Fläche
- Hochstämme: Mindest-Stammumfang 14 cm
Stammhöhe: Mindesthöhe 250-300 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn Acer platanoides - Spitz-Ahorn

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
- Betula pendula - Sand-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbäume:
Regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Kirschen-, und Zwetschgenbäumen als Hochstämme oder ¼ Stämme mit Mindest-Stammumfang 10/12

- 1.3.3 Strauchpflanzung
Straucher für sandigen Boden
- Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartweige
Rosa in Arten - Strauchrosen
Salix repens - Kriech-Weide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball
- Empetrum nigrum - Schwarze Krähenbeere
Calluna vulgaris - Heidekraut
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn
Vaccinium myrtillus - Heidelbeere

- Sträucher für sandig - lehmigen Boden
- Ilex aquifolium - Stechpalme
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Vaccinium myrtillus - Heidelbeere
- Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Lonicera periclymenum - Wald-Gelbblatt
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Salix purpurea - Purpurweide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

- Die Liste der Sträucher ist nicht abschließend und kann um heimische standortgerechte Arten ergänzt werden.
- 1.4 Für Bauvorhaben im Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses und des Gutsparkes ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG MV) erforderlich.

- Planungsgrundlagen**
- Als Planungsunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" dient ein Lage- und Höhenplan, welcher im Maßstab 1:500 mit Datum vom 16.05.1994 (Teil 1 und 2), vom

Vermessungsbüro Arno Mill
Mölin-Medow 5
18528 Schlen-Rügen
erstellt wurde.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. M-V S. 60).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.02. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 23.02. bis zum 26.02. durch Aushang in der Zeitung im amtlichen Verkündungsblatt erfolgt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß beteiligt worden.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.11.2003 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.11.2003 ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2003 bis zum 21.12.2003 während folgender Zeiten 21.12./21.12. nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.12.2003 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 16.12.2003 bis zum 21.12.2003 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 21.12.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.12.2003 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 16.12.2003 bis zum 21.12.2003 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf 6 Wochen verkürzt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.10.2003 gebilligt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.12.2003 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserhebenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.12.2003 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.12.2003 bestätigt.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

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

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

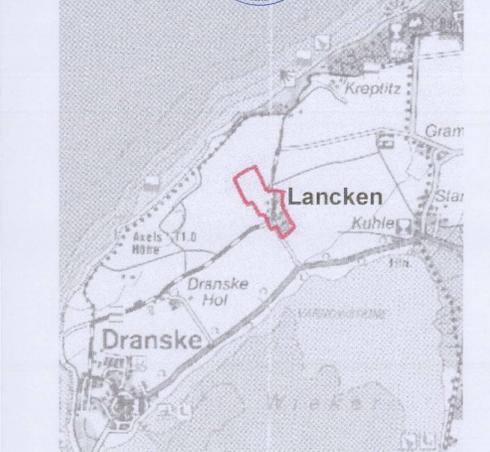
14. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.12.2003 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.12.2003 in Kraft getreten.

Dranske, den 21.12.2003
Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung zum BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske / Rügen Ortsteil Lancken M: 1:1000 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 27.8.97 (i.BGBl. I S.2171), geändert durch Artikel 12 des OLG-Vereinbarung vom 23.7.2002 (BGBI. I S.2850) u. § 86 der LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 20.11.2003 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 "Lancken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Dranske, den 23.12.2004
Der Bürgermeister



Fassung vom: 29.10.2003

Verfasser: PMK Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau