

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Gutspark Klein Kordshagen"

Präambel: Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. Teil I S. 1722), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22.01.2017 folgende Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 6 "Gutspark Klein Kordshagen" für das Gebiet im Norden des Ortsteils Klein Kordshagen, umfassend teilweise die Flurstücke 179/9, 195, 196 und 197 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seminar (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GR Grundfläche
I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

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

o Offene Bauweise
FH Firsthöhe
Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P Private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Bäume - Erhaltung

Stadterhaltung und Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St Flächen für Stellplätze

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

Bäume - Fällung

Gebäude - Rückbau

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

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

(1) Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seminar ist ein Gebäude mit einem Mehrzweckraum für Seminar-, Therapie- und Bewegungszwecke zulässig.

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

(1) Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe ist die Oberkante der Straße Hof im Bereich der Zufahrt, vermehrt oder vermindert um den natürlichen Geländeverlauf bis zur Gebäudemitte.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche von 350 m² durch Nebenanlagen und Flächenbefestigungen ist nicht zulässig.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

(1) Flächenbefestigungen für Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche zulässig.

5. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche wird auf 666 m² ein Feldgehölz angelegt und dauerhaft erhalten. Folgende heimische Gehölze sind zu verwenden: Leichte Sträucher 2-3 Triebe 70-90; Haselnuss (*Corylus avellana*) 12%; Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) 11%; Holunder (*Sambucus nigra*) 7%; Hundsrose (*Rosa canina*) 12%; Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) 12%; Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*) 12%; Schlehe (*Prunus spinosa*) 12%; Schneeball (*Viburnum opulus*) 11%; Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 11%. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt 1,5 m und in den Reihen 1 m. Die Pflanzflächen werden mit einem Wildschutzzaun eingezäunt. Es wird eine dreijährige Entwicklungspflege durchgeführt.

(2) Es sind 5 heimische standortgerechte Laubbäume innerhalb des Geltungsbereichs als Einzelbäume zu pflanzen. Es sind Hochstämme (Qualität: 3xv, STU 16-18) zu verwenden und eine dreijährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen.

6. Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Vor Beginn der Rückbauarbeiten am Gebäudebestand ist dieser auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen. Bei einem Fledermausvorkommen sind die Arbeiten von Ende September bis Ende März durchzuführen.

(2) Bei den hausbewohnenden Vögeln ist darauf zu achten, dass belegte Nester während der Arbeiten nicht zerstört werden. Die erforderlichen Fällungen und Rodungen sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Singvögeln zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Hinweise

Baudenkmalschutz

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Rügen ist südlich des Geltungsbereichs folgendes Baudenkmal bekannt: Gutshaus mit Gutshaus und Lindenrundell in Klein Kordshagen. Alle Veränderungen an diesem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 07.07.2016 bis zum 22.07.2016.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.08.2016 durchgeführt.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 19.10.2016 den Entwurf des B-Plans Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 6 "Gutspark Klein Kordshagen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.12.2016 bis zum 17.01.2017 während der Dienststunden des Amtes Niepars nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 15.11.2016 bis zum 30.11.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 22.02.2017



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 am 31.07.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 8.3.2017



Öffentlich bestellter Vermesser

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 22.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüssow, den 23.02.2017



Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 22.01.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Lüssow, den 23.02.2017



Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lüssow, den 07.03.2017



Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 12.12.2016 bis zum 17.01.2017 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 31.07.2017 in Kraft.

Lüssow, den 04.08.2017



Bürgermeister



Gemeinde Lüssow

Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 6 "Gutspark Klein Kordshagen"

Satzungsfassung

