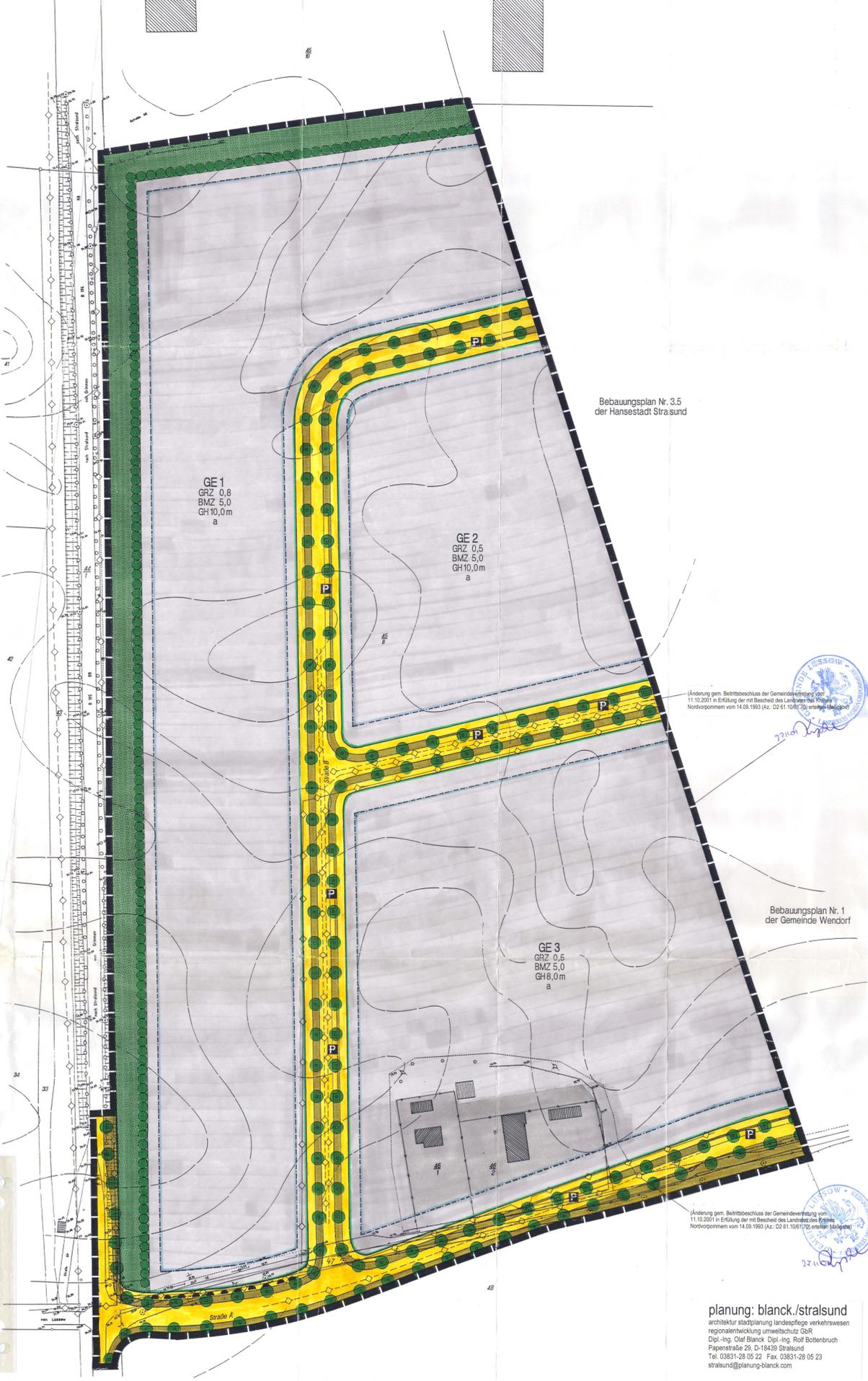


Teil A - Planzeichnung M 1:1000



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
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsgrün
    - 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
  - Flurstücknummern
  - Böschungen
  - Hauptleitung Trinkwasser
  - Hauptleitung Abwasser

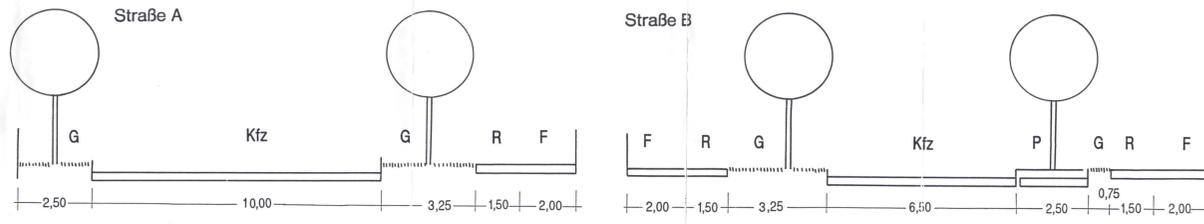
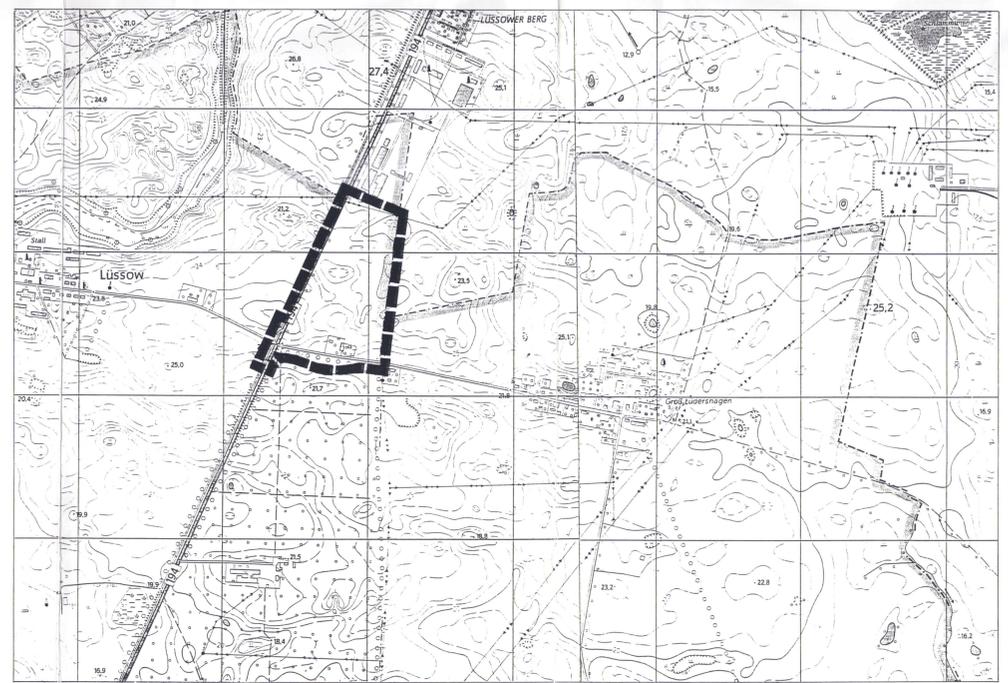
Nachrichtliche Übernahmen

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 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 Naturschutzes 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 Bilanzierung gibt es hier einen rechnerischen Überschuss von insgesamt 41.000 m<sup>2</sup> Kompensationsäquivalent. Wird dieser Überschuss von dem Kompensationsdefizit von 84.191 m<sup>2</sup> des Bebauungsplans 2 abgezogen, dann verbleibt ein Defizit von 43.191 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich für dieses Defizit soll auf einer Ackerfläche südlich des Gewerbegebietes an der B 105 und nordöstlich des Wohngebietes Langendorf Nord-Ost erbracht 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 Gasleitung.

Insgesamt werden für den erforderlichen Ausgleich ca. 27 ha benötigt. Um diesen Ausgleich zu realisieren wird im südlichen Teil der Ackerfläche ein 480 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 Ortsumgebung Stralsund wird die verbleibende Fläche als Sukzessionsfläche mit kleinen Gehölzinseln angelegt und dem Ökototho der Gemeinde zugeführt. Die Pflanzung erfolgt mit folgenden Arten in der Größe 3-jährig verpflanzt 90-100 cm und einer Pflanzdichte von 2 Pflanzen/m<sup>2</sup>. Es werden folgende Arten gepflanzt: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißbuche (Carpinus betulus), Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (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 Wildschutzaun umgeben.

Übersichtsplan M 1:10000



Teil B - Text

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauVO) vom 23. Januar 1990

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

1.1 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.

1.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten 2 und 3 sind wesentlich störende Nutzungen (Betriebe, die den Abstandsklassen I bis V gemäß Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen zugeordnet werden) nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsflächen zur Vermarktung der Gewerbebetriebe 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)**

2.1 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch einzelne, betrieblich notwendige Gebäudeteile (Aufbauten) um max. 50 v.H. überschritten werden.

2.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet 1 sind bei der Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebeneingängen und unterirdische bauliche Anlagen gänzlich mitzurechnen.

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

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

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

4.1 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.

4.2 Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen dürfen zwischen Fahrbahn und Grundstücksflächen befindliche Parkstreifen, Grünflächen und Geh- und Radwege für Zufahrten gemäß 4.1 unterbrochen werden.

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

5.1 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. 25 BauGB)**

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

6.2 Die anzulegenden Grünflächen sind extensiv zu bewirtschaften.

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

7.1 Auf den beidseitig vorzuziehenden Grünstreifen der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Abstand von durchschnittlich 15 m, jeweils abschnittsweise einheitlich, Winterlinden (Tilia cordata), Stieleichen (Quercus robur), Rotkastanien (Aesculus hippocastanum, nur bei Grünflächen ohne Parkstreifen) oder Bergahorn (Acer pseudoplatanus) mit einem Stammdurchmesser von 18 bis 20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Baumstandorten befindliche Grünstreifen sind mit Hundrose (rosa canina) oder Apfelrose (rosa rugosa) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer 5,0 m breite Vorgartenterrassen anzulegen 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), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Leontodon europaea), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundrose (rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus).

7.3 Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind durch den jeweiligen Eigentümer Pflanzstreifen entsprechend der Grundstücksgröße anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 2,0 m Breite bei Grundstücksgrößen bis 2000 qm, 3,0 m Breite bei 3000 qm Grundstücksgröße, 4 m Breite bei 4000 qm Grundstücksgröße, usw., max. Breite 10,0 m. Pflanzmaterial entsprechend 7.2.

7.4 Je 100 qm versiegelter Grundstücksfläche ist durch den jeweiligen Eigentümer ein großblättriger Laubbau gemäß 7.1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Falls der Betriebsablauf dem nicht entgegensteht, sind die Anpflanzungen auf der betreffenden Fläche selbst vorzunehmen. Zusätzlich sind für Parkstellflächen innerhalb der Grundstücksflächen je Stellfläche ein Baum gemäß 7.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 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.

7.6 Die festgesetzten Grünflächen sind mit einer Wiesenmischung einzusähen.

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

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

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

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

8.3 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 Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet Zone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuwendungen werden nach dem Wassergesetz gehandelt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), 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. 885, 1022), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I 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:

- Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.8.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 21.10.1991 bis 29.10.1991 erfolgt.
- Lüssow, den 29.8.1991 Zimmer, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO befähigt worden.
- Lüssow, den 7.5.1993 Zimmer, Bürgermeister
- 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 Zimmer, Bürgermeister
- 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 Zimmer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 10.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Lüssow, den 11.12.1992 Zimmer, Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Bebauungsplan haben in der Zeit vom 18.2.1993 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 Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 7.1.1993 bis 18.1.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Lüssow, den 19.2.1993 Zimmer, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 6.5.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Stralsund, den 19.07.1993 Leiter des Katasteramtes
- 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 Zimmer, Bürgermeister
- 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 Zimmer, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Landkreises Stralsund vom 14.09.1993 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Lüssow, den 27.10.01 Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.10.2001 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Erlaß des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 13.12.01 bestätigt.
- Lüssow, den Kuphal, Bürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Lüssow, den 18.01.02 Kuphal, Bürgermeisterin
- 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 in der Zeit vom 18.01.02 bis zum 28.01.02 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 Fälligkeit und Erfachen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.01.02 in Kraft getreten.
- Lüssow, den 28.01.02 Kuphal, Bürgermeisterin

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.