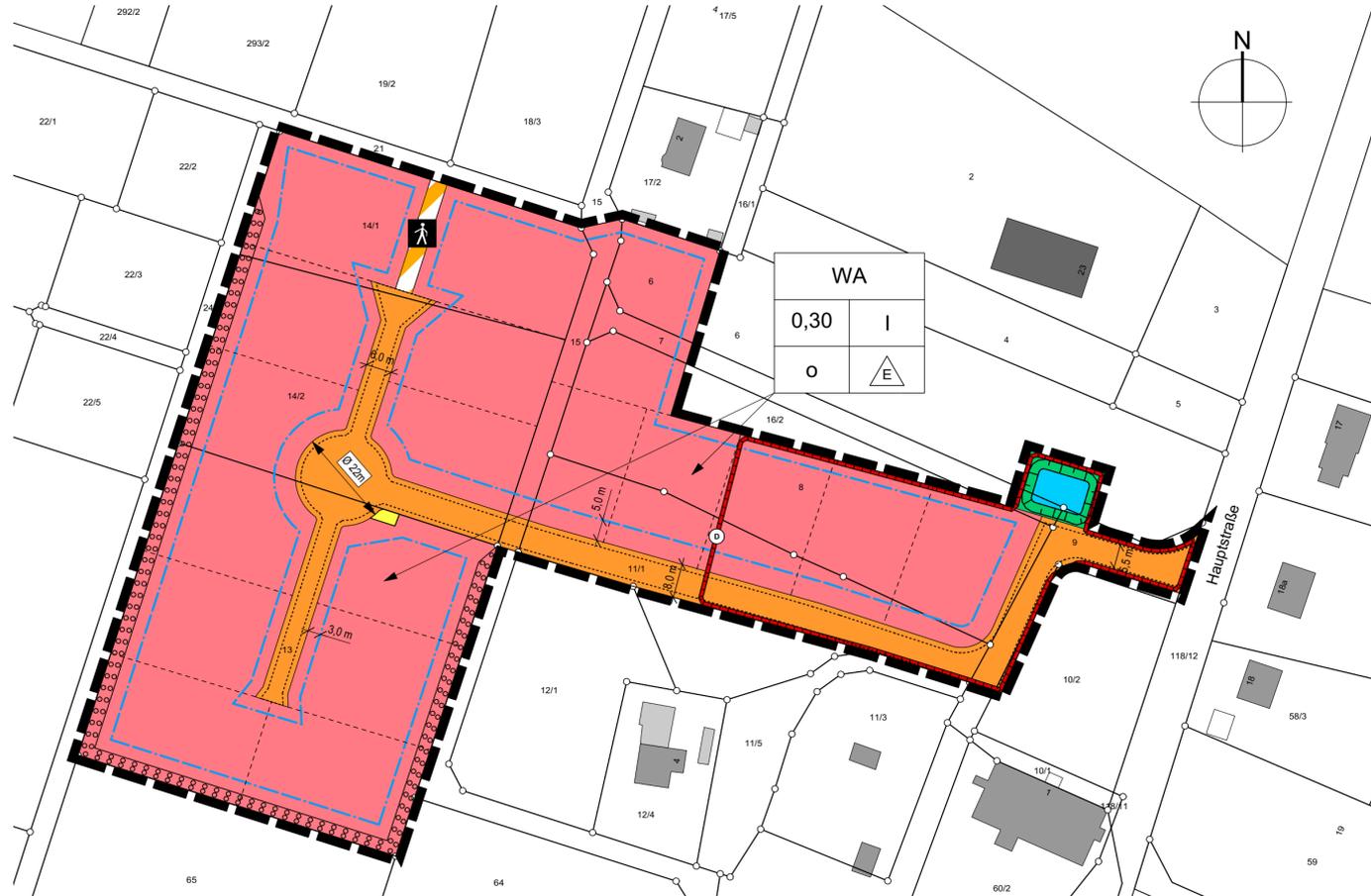


# Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Gutshaus Langendorf"

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Gutshaus Langendorf" für das Gebiet im Süden der Ortslage Langendorf und westlich des ehemaligen Gutshauses, umfassend die Flurstücke 13, 14/1 und 14/2 sowie Teile der Flurstücke 6, 7, 8, 9, 10/2, 11/1 und 15 der Flur 1 in der Gemarkung Langendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



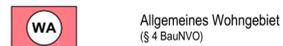
## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fußgängerbereich

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,30

Grundflächenzahl

I

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

#### Bauweise, Baugrenzen

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



Offene Bauweise



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Abfallentsorgung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Sammelstellplatz für Abfalltonnen

#### Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

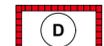
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

#### Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bodendenkmale

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen, vermarkt



Flurstücksgrenzen, unvermarkt



Flurstücksnummer



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig. Es sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

(2) Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Es sind außerdem gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

(1) Pro Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

### 3. 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) Im Süden des Allgemeinen Wohngebiets wird innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 2,50 m breite zweireihige Siedlunghecke gepflanzt. Für die Hecke sind Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden. Neben einer dreijährigen Entwicklungspflege ist die erforderliche Bewässerung zu gewährleisten.

(2) Pro Baugrundstück ist ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum (Qualität STU 12-14 cm, 3 x verpflanzt) zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

### 4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Als Dachformen sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.

## Hinweise

### Artenschutz

(1) Gehölzbeseitigungen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur im Winter im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres gerodet werden.

(2) Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Amphibien, Brutvögel) ist eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und der Überwinterungszeit von Kammolch und Laubfrosch vom 1. November bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres möglich.

(3) Ersatzquartiere für Fledermäuse

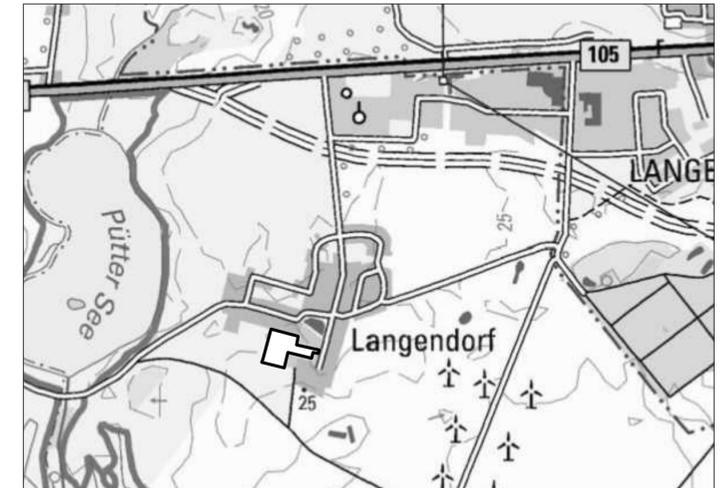
Als Ersatz potentieller Quartiere sind vor Rodung der Gehölze mindestens zehn geeignete Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten zur Erhaltung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Umfeld zu aufzuhängen.

### Bodendenkmalschutz

Jegliche Erdeingriffe innerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmale bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für die Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu unterrichten.

### Grundwasserschutz

Erdauflüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Gemeinde Lüssow

Landkreis Vorpommern-Rügen

## Bebauungsplan Nr. 7 "Am Gutshaus Langendorf"

### Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....

(Datum)

(Datum)

Stand : 18.11.2020



Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Ortsentwicklung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung

Süderstr. 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@otaf.de

