

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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 10.02.2021 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 den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1: 1000

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) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2,50 m breite zweireihige Siedlungshecke zu pflanzen. Für die Hecke sind standortgerechte und heimische Sträucher 60/80 im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Alle 15 m sind als Überhälter insgesamt 20 heimische und standortgerechte Bäume (Hochstämme der Qualität: 3xv, STU 16-18) zu pflanzen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Neben einer dreijährigen Entwicklungsphase 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-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig.
- (2) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch abweichende Dachformen zulässig.

Hinweise

- Artenschutz**
 (1) Festlegungen und Genehmigungen
 Für die Entfernung von Vegetationsstrukturen, Bauwerkfreimachungen etc. sind vor Beginn der Arbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Festlegungen und Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen erforderlich. Es sind vor Beginn der Arbeiten gegebenenfalls funktionsfähige Ersatzhabitate herzustellen. Entsprechend frühzeitig sind die Arbeiten bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen zu beantragen. Mit dem Antrag ist die Ausführung der Maßnahmen einzureichen.
 (2) Gehölzbeseitigungen
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände dürfen Gehölze nur im Winter im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres gerodet werden.
 (3) Bauwerkfreimachung
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (Amphibien, Brutvögel) ist eine Bauwerkfreimachung nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und der Überwinterungszeit von Kammolch und Laubfrosch vom 1. November bis zum 28. Februar des darauffolgenden Jahres möglich.
 (4) 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 aufzuhängen.

Bodendenkmalschutz

Jegliche Eingriffe 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

Erdaufschlüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sin 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.

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).



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 16.10.2020

I. Festsetzungen

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



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



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



Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



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



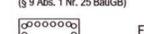
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



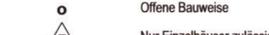
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



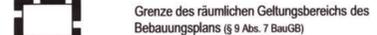
Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



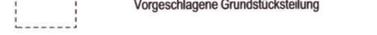
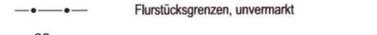
Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Sonstige Planzeichen



II. Darstellungen ohne Normcharakter



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.10.2017. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte durch Aushang vom 20.03.2019 bis zum 04.04.2019.

Lüssow, den 08.04.2019
 Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 02.09.2019 bis zum 06.09.2019 durchgeführt.

Lüssow, den 25.11.2019
 Der 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 23.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 28.11.2019
 Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2020 den Entwurf des B-Plans Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Lüssow, den 09.12.2020
 Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des B-Plans Nr. 7 "Am Gutshaus Langendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2021 bis zum 08.02.2021 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 16.12.2020 bis zum 31.12.2020 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.b-plan-services.de ins Internet eingestellt.

Lüssow, den 04.03.2021
 Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lüssow, den 04.03.2021
 Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 7 am 11.03.2021 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.

Lüssow, den 11.03.2021
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 10.02.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüssow, den 07.05.2021
 Der Bürgermeister

9. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 10.02.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Lüssow, den 07.05.2021
 Der Bürgermeister

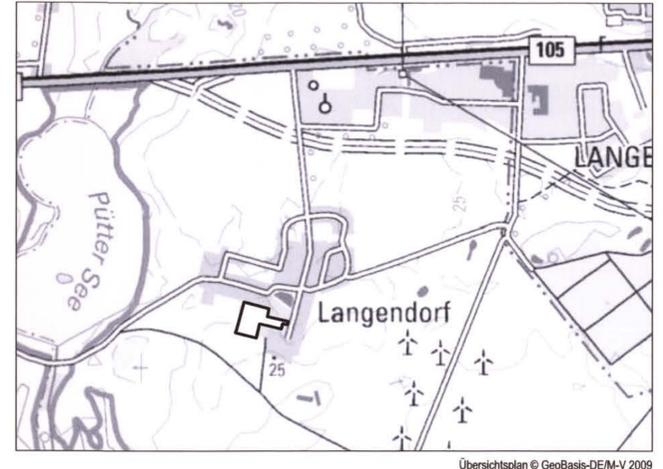
10. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Lüssow, den 22.06.2021
 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Plans 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 22.06.2021 bis 23.07.2021 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 Erheben von dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des 18.07.2021 in Kraft.

Lüssow, den 19.07.2021
 Der Bürgermeister



Gemeinde Lüssow Landkreis Vorpommern-Rügen

Bebauungsplan Nr. 7 "Am Gutshaus Langendorf"

Satzungsfassung

Regionalentwicklung
 Stadtplanung
 Ortsentwicklung
 Landschaftsplanung
 Freiraumplanung

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

