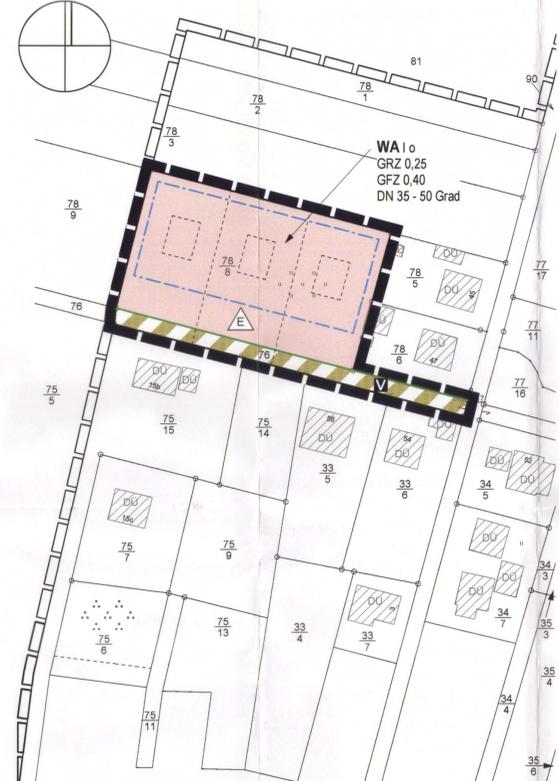
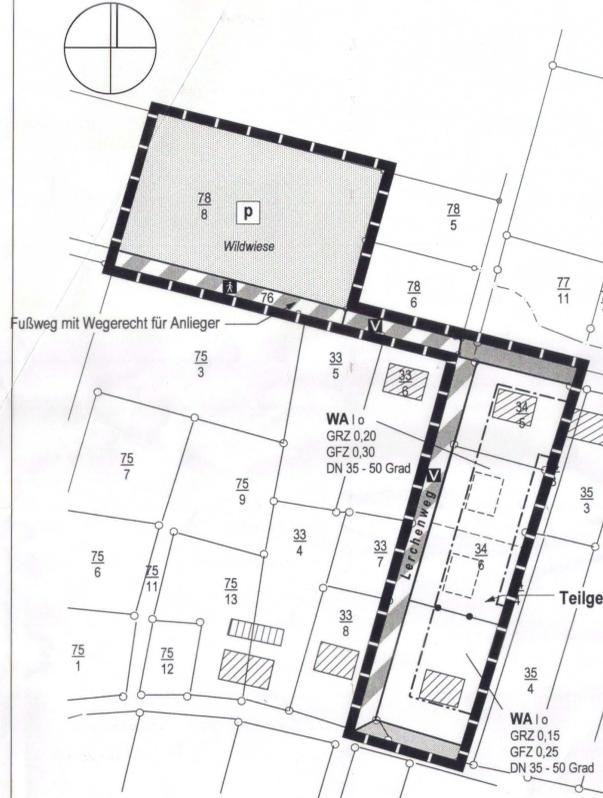


Satzung der Gemeinde Lüssow über die 5. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Langendorf West"

Auszug rechtswirksamer B-Plan, 2. Änderung, M 1 : 1.000

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90)

1. Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
GFZ Geschosflächenzahl als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
E nur Einzelhäuser zulässig

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

— Straßbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
V verkehrsberuhigter Bereich
F Fußgänger- und Radfahrerbereich

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
Dachüberstand
vorhandene Flurstücksgrenzen
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
vorgeschlagene Gebäudeanordnung
Flurstücksbezeichnung
Überhaken

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können, sind grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind so sparsam zu versiegeln, dass eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.
(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

4. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a BauGB und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen und von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Zuordnungsfestsetzungen für Flächen außerhalb des Geltungsbereiches der 5. (vereinf.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

(1) Auf dem Flurstück 179/4 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen sind entlang der östlichen Straßenseite 32 Winterlinde (Tilia cordata) in einem Pflanzabstand von acht Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen.
(2) Auf dem Flurstück 280 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Kordshagen ist auf einer Fläche von 2.500 m² ein Waldmantel zu entwickeln. Folgende verpflanzte Sträucher sind zu verwenden: 12% Haselnuss (Corylus avellana), 11% Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 7% Holunder (Sambucus nigra), 12% Hundrose (Rosa canina), 12% Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), 12% Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 12% Schlehe (Prunus spinosa), 11% Schneeball (Viburnum opulus), 11% Weißdorn (Crataegus monogyna). Eine Entwicklungspflege von drei Jahren ist sicherzustellen. Die Neuanpflanzung ist mit einem Zaun vor Wildverbiss zu schützen.

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

Auf den privaten Grundstücken ist pro 40 m² versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein hochstämmiger oder halbstämmiger Obstbaum (einheimische Arten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

(1) Einfriedungen sind nur zulässig als Laubholzhecke, Drahtzaun mit dazu gepflanzter Laubholzhecke oder als Holzzaun. Die maximale Höhe der Zaune beträgt 90 cm.
(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
(3) Außenwände sind in den Baugebieten nur zulässig als rotes/rotes Sichtmauerwerk, glattputztes Mauerwerk oder Holzverschalungen in den Farben Grau, Weiß oder Beige. Holzverschalungen sind dabei für Hauptgebäude nur bis maximal 30% der Fassadenfläche zulässig.
(4) Dächer sind in den Baugebieten als symmetrische Satteldächer, Kruppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 50 Grad auszuführen. Als Dachendeckung sind nur naturrote Tonziegel oder rote bis rotbraune Betonpfannen zugelassen. Bei rotem/rotem Sichtmauerwerk sind auch braune Betonpfannen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zwischen 5-20 Grad mit abweichender Dachendeckung zugelassen.
(5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
(6) Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind in einer Flucht mit dem dazugehörigen Hauptgebäude oder hinter dieser Flucht zu errichten.

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches gemäß Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüssow vom 04.11.2010 folgende Satzung über die 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das „Wohngebiet Langendorf West“ (zuletzt geändert durch seine rechtswirksame 4. (vereinf.) Änderung) umfassend das Flurstück 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, im äußersten Nordwesten Langendorfs zwischen dem Flurstück 78/9 im Westen, dem Flurstück 78/3 im Norden, den Flurstücken 78/5 und 78/6 im Osten sowie der südlichen Grenze des vorhandenen Weges (Flurstück 76) im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.04.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom 22.04.2009 bis 07.05.2009 erfolgt.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

3. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 verzichtet.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 22.02.2010 bis zum 22.03.2010 während folgender Zeiten: Di 9.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 18.00 Uhr; Do 9.00 bis 12.00 Uhr, 14.00 bis 16.00 Uhr und Fr 9.00 bis 12.00 Uhr im Bauamt des Amtes Nordvorpommern nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ist durch Aushang vom 02.02.2010 bis 17.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, den 02.05.2011 (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde von der Gemeindevertretung am 04.11.2010 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.2010 gebilligt.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Lüssow, den 07.06.2011 (Siegel) Kuphal, Bürgermeisterin

10. Die Beschlussfassung der Satzung über den 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 durch Aushang vom 22.04.2009 bis 07.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 07.07.2011 in Kraft getreten.

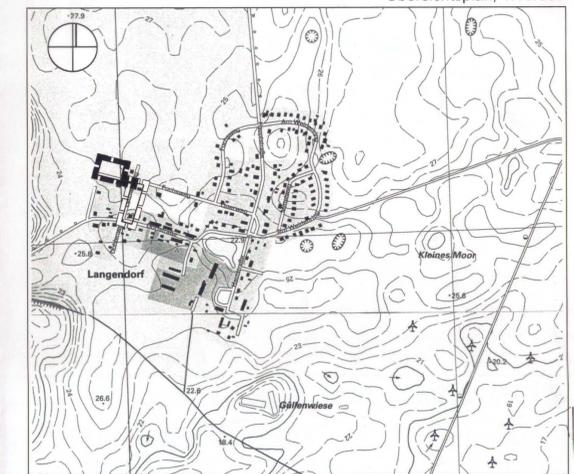
Lüssow, den 16.07.2011



Kuphal, Bürgermeisterin

Gemeinde Lüssow Landkreis Nordvorpommern

Übersichtsplan, 1:10.000



5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

innerhalb des Wohngebietes Langendorf West, umfassend das Flurstück 78/8 der Flur 1, Gemarkung Langendorf, im äußersten Nordwesten Langendorfs zwischen dem Flurstück 78/9 im Westen, dem Flurstück 78/3 im Norden, den Flurstücken 78/5 und 78/6 im Osten sowie der südlichen Grenze des vorhandenen Weges (Flurstück 76) im Süden

Stand: 04.11.2010

Bearbeitung:

Regionale Entwicklung
Bauleitplanung
Landchaftsplanung
Freiraumplanung
Knieperdamm 74
18435 Stralsund
Tel.: 03831-280522
Fax: 03831-280523
O L A F

Hinweise

1. Die vorliegende 5. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gilt nur für die Umwandlung der bisher festgesetzten Wildwiese (Flurstück 78/8) in die Baulflächen eines allgemeinen Wohngebietes für 3 Einfamilienhäuser. Der daraus resultierende zusätzliche Ausgleichsbedarf wird ebenfalls festgesetzt. Alle übrigen Festsetzungen und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 und seiner rechtswirksamen 1. bis 4. Änderungen gelten weiterhin.

2. Als Plangrundlage wurde die digitale Flurkarte (ALK) des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern und der Hansestadt Stralsund mit Stand vom 27.01.2009 verwendet.

3. Bodendenkmale:
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
rDer Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
rWenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Lüssow/Borgwallisee. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

Übersichtsplan Ausgleichsmaßnahmen Maßstab 1 : 4.000 Flur 1, Gemarkung Klein Kordshagen

