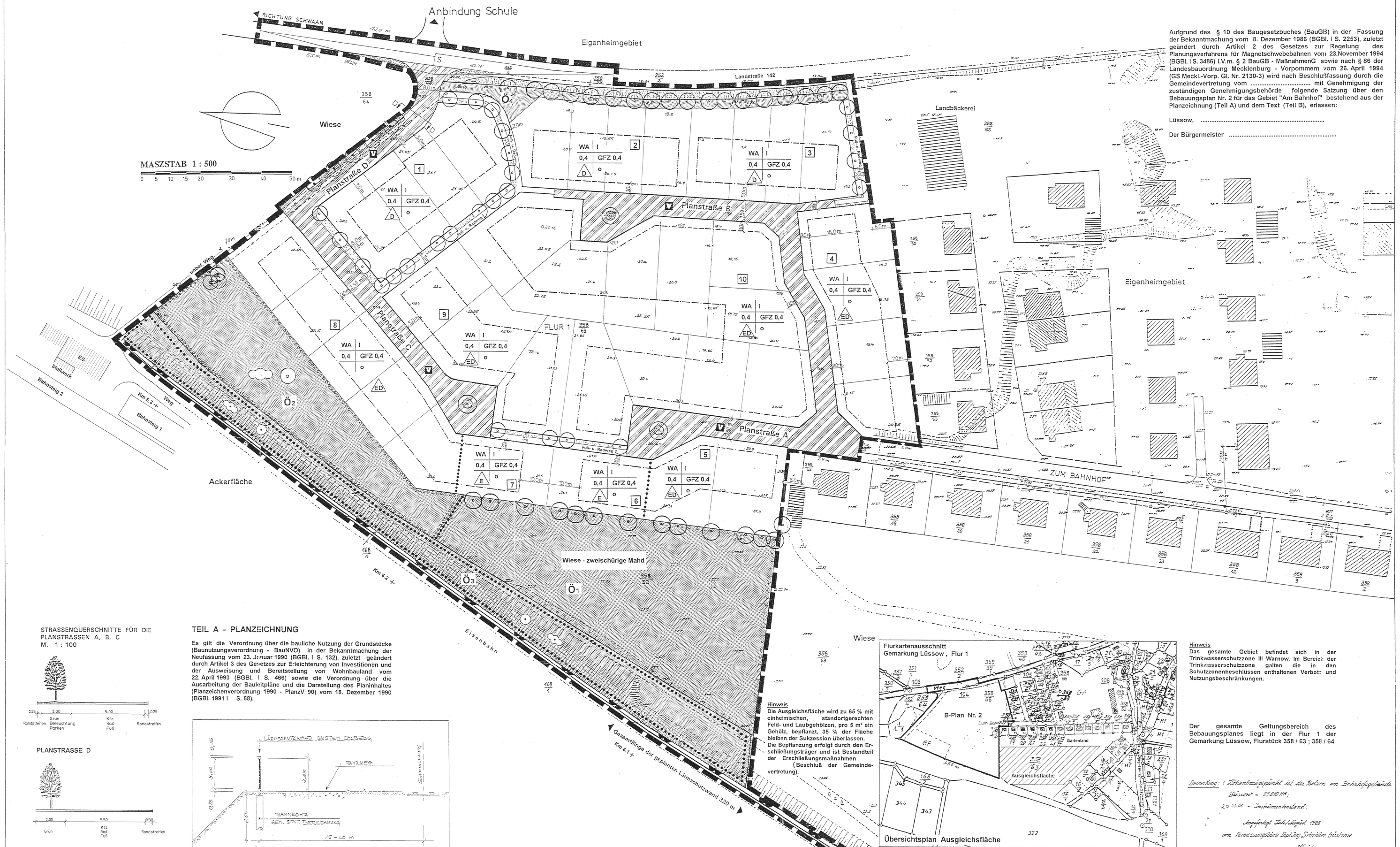
Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Bahnhof"



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Regelung des Planungsverfahrens für Magnetschwebebahnen vom 23.November 1994 (BGBl. I S. 3486) i.V.m. § 2 BauGB - MaßnahmenG sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Lüssow, ...

Der Bürgermeister .....

STRASSENQUERSCHNITTE FÜR DIE PLANSTRASSEN A, B, C
M. 1 : 100

PLANSTRASSE D

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hinweis
Die Ausgleichsfläche wird zu 65 % mit einheimischen, standortgerechten Feld- und Laubgehölzen, pro 5 m² ein Gehölz, bepflanzt. 35 % der Fläche bleiben der Sukzession überlassen. Die Bepflanzung erfolgt durch den Erschließungsträger und ist Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen (Beschluß der Gemeindevertretung).

Hinweis
Das gesamte Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Warnow. Im Bereich der Trinkwasserschutzzone gelten die in den Schutzzonenbeschlüssen enthaltenen Verbot- und Nutzungsbeschränkungen.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 1 der Gemarkung Lüssow, Flurstück 358 / 63 ; 358 / 64

Bemerkung: Höhenbezugspunkt ist der Bolzen am Betonfußgängerweg Lüssow - 23.810 HN, zu 23.06 = Straßenniveau.
Angefertigt Juli/August 1995 von Vermessungsbüro Dipl.Ing. Schröder, Leistrow
Schröder

TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GFZ — Geschoßflächenzahl
0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
D — nur Doppelhäuser zulässig
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V — verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsgrün, öffentlich

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen:
Bäume
Erhaltung:
Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Anpflanzen:
Bäume
Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung:
Bäume
Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

geplante Grundstücksgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
36 — Flurstücksnummer
49,5 — Höhenpunkt
vorhandene Böschung
vorhandene Gebäude
künftig fortfallender Weg
3 — Baublock
S — Sichtdreieck
Ö1 — Grünflächennumerierung
Für den Planinhalt erforderliche ortsbildwirksame Gebäude, die örtlich erfaßt wurden.

TEIL B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1.0. Baurechtliche Festsetzungen

1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen „nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen" nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen und Garagen (Carport) gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Darüber hinaus sind in den Baublöcken Nr. 1, 2 und 3 Nebenanlagen und Garagen in der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen und Terrassen sind hier nur zur Planstraße „B" bzw. zum Fuß- und Radweg Nr. 1 hin anzuordnen.

1.3. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist innerhalb der als „von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzte Sichtflächen (S) die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

2.0. Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO

2.1. Dächer
Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Doppelhäuser, bestehend aus zwei Doppelhaushälften, sind mit einheitlicher Dachform, gleichem Eindeckungsmaterial und gleichem Farbton zu erstellen.

2.2. Oberkante Erdgeschoßfußboden
Zur Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen darf die Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden bei allen Gebäuden 0,50 m über dem Bezugspunkt (Oberkante der Straßenmitte des dazugehörigen Straßenabschnittes) nicht überschritten werden.

2.3. Die Traufhöhe der Wohngebäude beträgt als Höchstgrenze 5,50 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

2.4. Garagen und Nebenanlagen
Garagen und Nebenanlagen sind in demselben Fassadenmaterial und derselben Farbgestaltung wie das Hauptgebäude auszuführen. Carports sind in Holzbauweise zulässig.

2.5. Einfriedungen
Im Straßenbereich sind Hecken und Zäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über Straßenoberkante zulässig. Mauern sind unzulässig.

2.6. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzen oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke zu verwenden.

3.0. Anpflanz- und Erhaltungsgebote/Landschaftspflege
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

3.1. Die öffentliche Grünfläche Ö 1 ist als Blumenwiese mit zweischüriger Mahd auszubilden. Entsprechend der Planzeichnung sind am östlichen Rand der Fläche einheimische, standortgerechte Laubbäume mit den Anforderungen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

3.2. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö 2 sind einheimische, standortgerechte Bäume und Laubbäume in Gruppen, pro 5 - 7 m² ein Baum/Strauch zu pflanzen.
Dabei sind 60 % der Fläche als Lichtung, Blumenwiese mit zweimaliger Mahd bis an den Traufrand der Bäume auszubilden.

3.3. Der Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö 3 ist auf Dauer zu erhalten.

3.4. In der öffentlichen Grünfläche Ö 4 ist die Ansaat von Strapazierrasen zulässig. Entsprechend der Planzeichnung sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Linde, Esche, Bergahorn) mit den Anforderungen: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen.

3.5. Entlang der Fuß- und Radwege sind entsprechend der Planzeichnung einheimische, standortgerechte Laubbäume (Linde, Birke) mit den Anforderungen: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Je Baum ist eine Grünfläche von mindestens 12 m² zu sichern.

3.6. In den Straßenräumen der Planstraßen A, B und C sind Baumhasel und Zierkirsche anzupflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m² groß anzulegen und offen zu halten.
Die Stämme und Pflanzscheiben sind durch Anfahrschutz zu sichern.

3.7. Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
Sie sind in durchlässigem Material wie breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen herzustellen.

3.8. Die Lärmschutzwand ist auf der dem Bebauungsplangebiet zugewandten Seite mit Rankgewächsen (Knöterich - Polygonum aniberlii) im Abstand von mindestens 7 m zu bepflanzen.

4.0. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

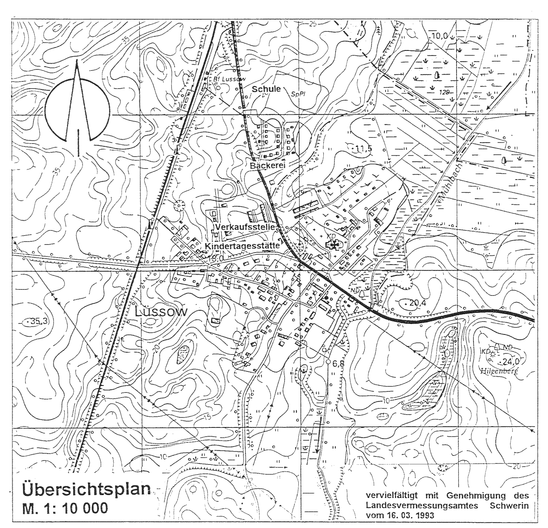
4.1. Auf der Böschungskrone direkt neben der Lärmquelle auf dem Bahndamm wird eine Lärmschutzwand von 3,00 m Höhe und 320 m Länge festgesetzt.

4.2. Aus Gründen des Lärmschutzes wird festgesetzt, daß in den Baublöcken 1 bis 3 und 5 bis 8 Schlafräume und Kinderzimmer auf der der Lärmquelle abgewandten Seite des Hauses angeordnet werden sollen.

Ausnahmen von dieser Regelung sind nur im Rahmen des schallschutztechnischen Einzelnachweises zulässig.

4.3. In den Baublöcken 1 bis 3 sind die seitlichen Grenzabstände durch Garagen oder Nebenanlagen mit einer Höhe von 2,50 m zu schließen.

4.4. In den Baublöcken 1 bis 3 sind die Terrassen nur auf der der Lärmquelle abgewandten Seite des Hauses anzuordnen.



vervielfältigt mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schwerin vom 16. 02. 1993

Satzung der Gemeinde Lüssow über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Am Bahnhof"

M. 1 : 500 — Januar 1996

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ..... erfolgt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten .....
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am .....
ortsüblich bekanntgemacht worden.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand 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 im Maßstab 1 : ..... vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Güstrow, ...
Amt für Landwirtschaft, Bodenordnung und Landentwicklung Güstrow
17166 TESTEROW
Siegelabdruck — Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

Vervielfältigt mit Genehmigung Nr. 2E198

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am .....
ortsüblich bekanntgemacht worden.
oder:
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: .....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.
Az: .....
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister

14. 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 am .....
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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
Lüssow, ...
Siegelabdruck — Der Bürgermeister