

# Verfahren zur Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz, Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lancken-Granitz vom 16. April 2003.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptatzung der Gemeinde in der Zeit vom 3. Juli 2003 bis zum 21. Juli 2003 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPfG beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lancken-Granitz hat am 10. März 2004 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat am 10. März 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 24. Mai 2004 bis zum 30. Juni 2004 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 - 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 - 16.00 Uhr und freitags von 7.30 - 12.00 Uhr - 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, durch Aushang in der Zeit vom 3. Mai 2004 bis zum 1. Juli 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

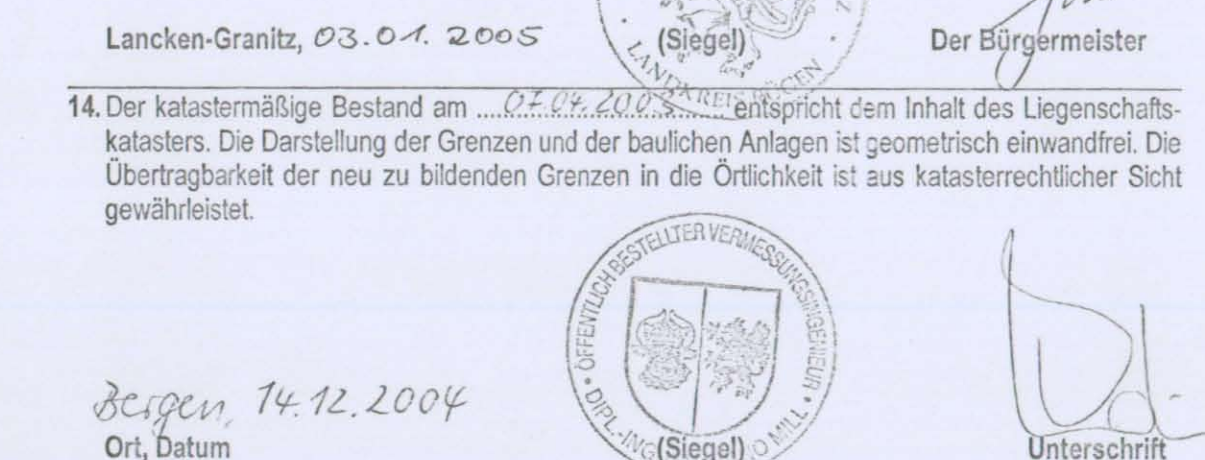
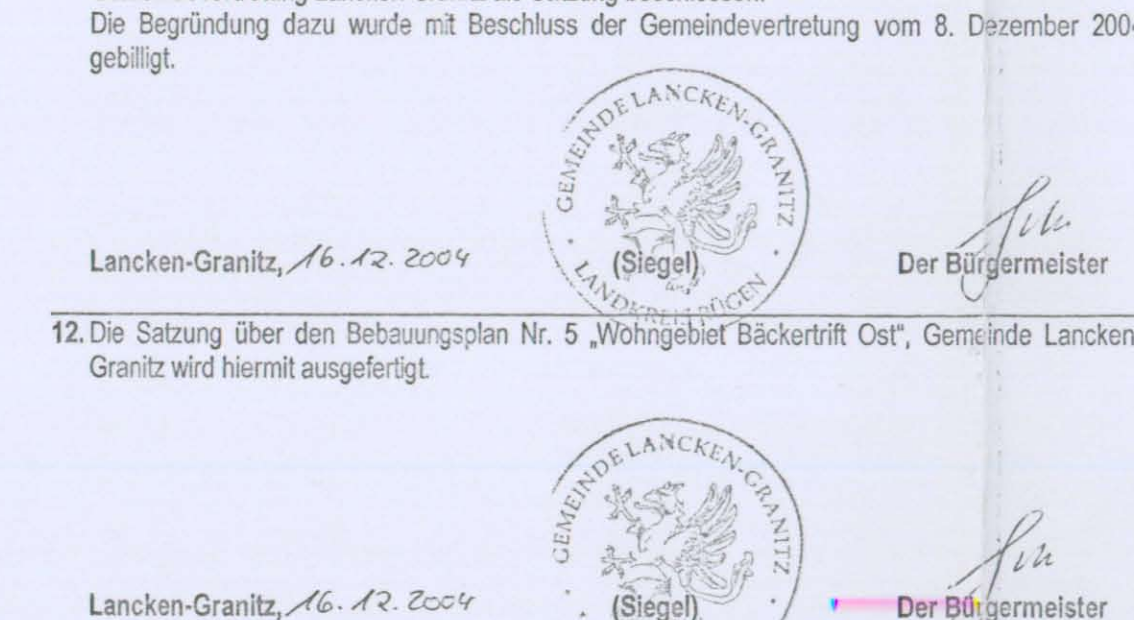
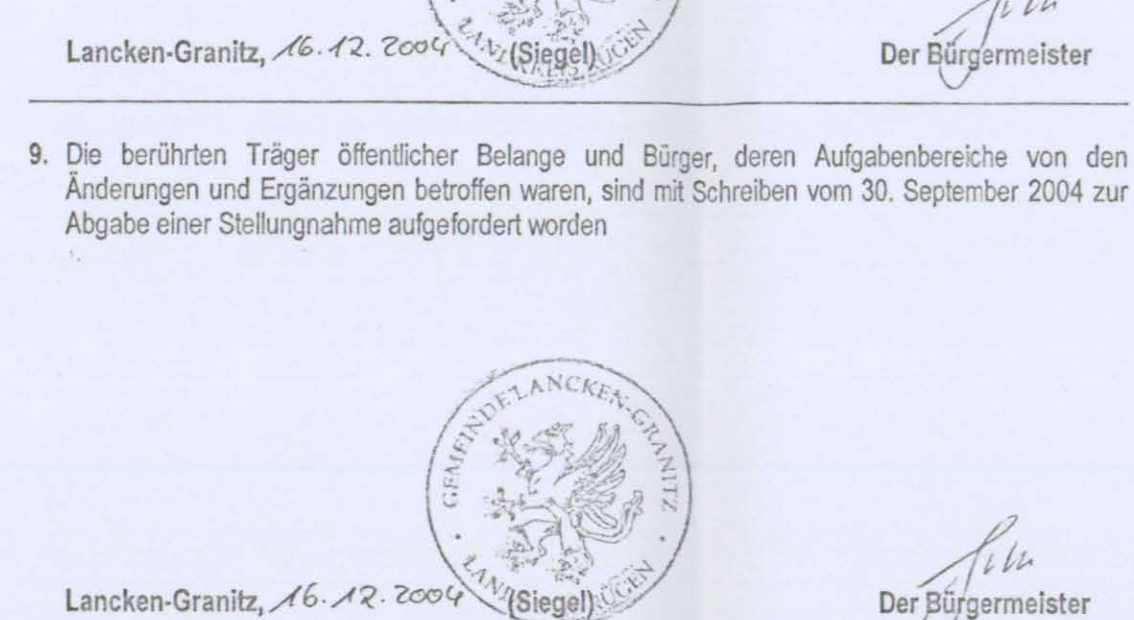
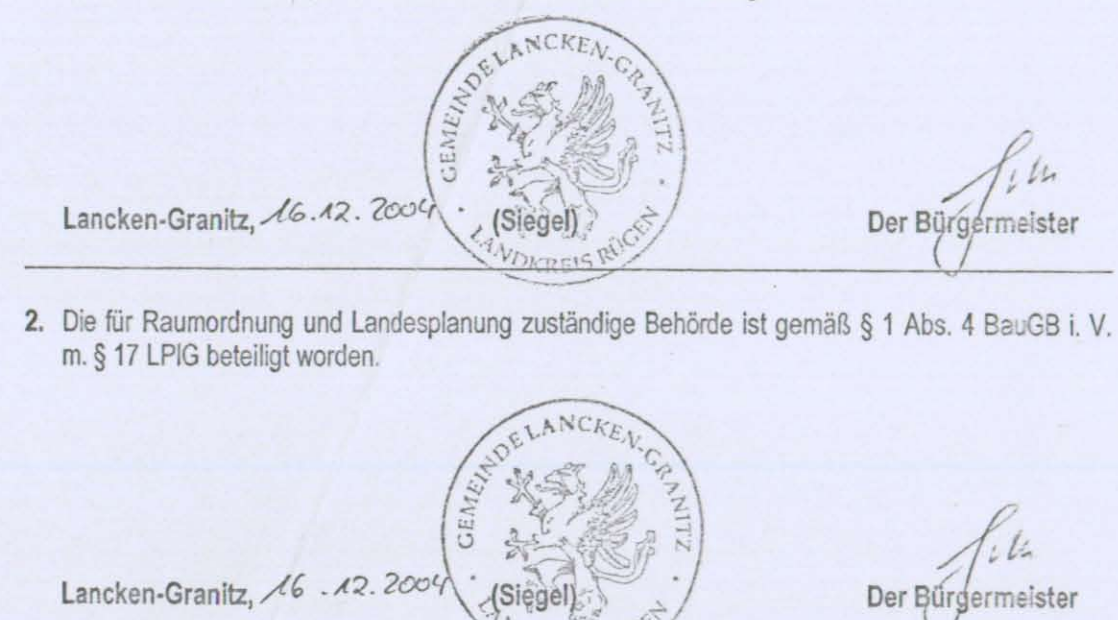
8. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat am 15. September 2004 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen und zur Bürgerbeteiligung bestimmt.

10. Die Gemeindevertretung Lancken-Granitz hat die vorgebrachten Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger am 8. Dezember 2004 geprüft. Das Ergebnis ist am 14. Dezember 2004 mitgeteilt worden.

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ der Gemeinde Lancken-Granitz sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (B-Plan und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 16.12.2004 bis zum 31.12.2004 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 (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

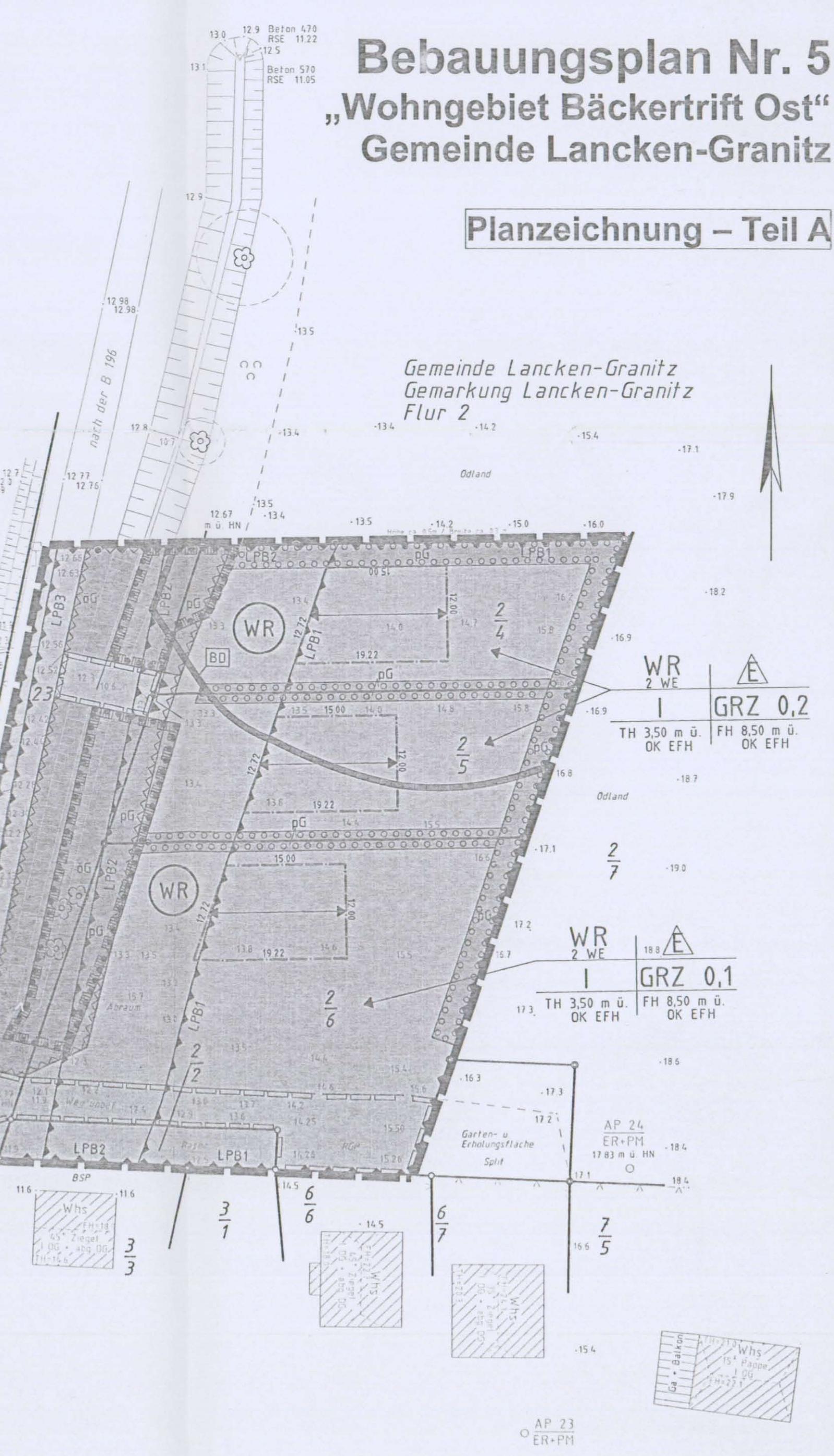
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“, Gemeinde Lancken-Granitz ist am 31.12.2004 in Kraft getreten.

14. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2005 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.



## Hinweise/ Bestimmungen

- Pflanzliste**
- Baumarten:** Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Gemeine Esche, Stieleiche, Traubeneiche, Bergulme, Hainbuche, Roter Hartleigal, Haselnuss, Zweiflügeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Hundrose, Bibernellrose, Brombeere, Himbeere, Traubenkelder, Gemeiner Liguster, Gemeiner Schneeball, Forsythie, Blauholzbeere, (Acer platanoides), (Acer pseudoplatanus), (Betula pendula), (Fraxinus excelsior), (Quercus robur), (Quercus petraea), (Ulmus glabra), (Carpinus betulus), (Corylus avellana), (Crataegus laevigata), (Crataegus monogyna), (Rosa canina), (Rosa pimpinellifolia), (Rubus fruticosus), (Rubus idaeus), (Sambucus racemosa), (Ligustrum vulgare), (Viburnum opulus), (Forsythia intermedia), (Ribes sanguineum).
- Straucharten:** Roter Hartleigal, Haselnuss, Zweiflügeliger Weißdorn, Eingriffeliger Weißdorn, Hundrose, Bibernellrose, Brombeere, Himbeere, Traubenkelder, Gemeiner Liguster, Gemeiner Schneeball, Forsythie, Blauholzbeere, (Cornus sanguinea), (Corylus avellana), (Crataegus laevigata), (Crataegus monogyna), (Rosa canina), (Rosa pimpinellifolia), (Rubus fruticosus), (Rubus idaeus), (Sambucus racemosa), (Ligustrum vulgare), (Viburnum opulus), (Forsythia intermedia), (Ribes sanguineum).



## Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“

### Gemeinde Lancken-Granitz

#### Planzeichnung – Teil A

## Planzeichenerklärung

- WR** reines Wohngebiet gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO
- I** Anzahl der Vollgeschosse z.B. GRZ 0,2
- OK EFH** Grundflächenzahl
- TH und FH** Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (Angabe über HNI) Traufhöhe u. Firsthöhe (Angabe über OK EFH)
- ▲** nur Einzelhäuser zulässig gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- 2 WE** Baugrenze gem § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- 2 WE** höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude gem § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- ←** öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ←** Straßenbegrenzungslinie gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- ←** Einfahrt gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- pg** Grünfläche private Grünfläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- gg** öffentliche Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts naturnahe Feldgehölz – geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V) gem § 9 Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen BD – Bodendenkmal gem § 9 Abs. 6 BauGB
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gem § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes LPB 1-3 – Lärmpegelbereiche 1-3 gem § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109
- Umgrenzung d. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Käuhöhe berücksichtigen) § 9 Abs. 6 BauGB – Schutzfläche zum Graben
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** gem § 9 Abs. 7 BauGB
- Planzeichen ohne Normcharakter**
- Firtsrichtung**

**Legende – Vermessung**

—	Gemarkungsgrenze	⊕	50,00 Höhenfestpunkt
---	Flurgrenze	○	50,0 Geländehöhe
---	Flurstücksgrenze	FH	Firsthöhe
---	Grenzpunkt aufgemessen	EFH	Erdgeschoss Fußbodenhöhe
---	Grenzpunkt rechnerisch ermittelt	DH	Höhe Flachdach
---	Grenzpunkt grafisch ermittelt	⊙	Gebüsch einzeln aufgemessen
---	Flurstücksgränze Verlauf widersprüchlich	⊙	Laubb Baum / Nadelbaum
---		⊙	Gebüschfläche

Deckschichten		Abkürzungen	
BSP	Belastungspflaster	Whs	Wohnhaus
SD	Schallerdecke	Ga	Garagen
BB	Bühnen	Schp	Schuppen
FP	Findlingspflaster	Bu	Bungelwe
GP	Graspflaster	St	Stall
KP	Kleinpflaster	m	massiv
M	Mosaikpflaster	ab	abgeb. Dachgeschoss
SB	Straßenbeton	H G	Anzahl der Geschosse
PB	Plattenbeton	H / 1	Hoch- / Tiefbord
unbef.	unbefestigt	G	Garten
		GR	Grünfläche
		RGP	Rasengitterplatten

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
  - reines Wohngebiet
  - zulässig sind:
    - WR - Wohngebäude (§ 9 Abs. 2 BauNVO)
    - mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - ausnahmsweise zulässig sind:
    - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
    - alle Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO außer die o. g. ausnahmsweise für zulässig erklärte Nutzung für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - unzulässig sind:
- Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe – OK EFH (Angabe über HNI)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 15 und 18 BauNVO)
  - Baufeld 1 - 3 14,00 m d. HN
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)
  - Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den kalt- und wasserdruchlässigen Aufbau versickert (d. h. die Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sind aus verschleißfestem Material herzustellen) und teilweise gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsfächen oder bewachsene/ belebte Bodenzonen (das 1. flache der Wegefläche) versickert.
  - Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 22,1 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind freiwachsend zu halten.
  - Für Baumpflanzungen sind Heister, Höhe ≥ 175/200 (cm) zu verwenden. Je laufende 10 m der Pflanzflächen ist ein Baum zu pflanzen.
  - Für die Strauchbepflanzung sind Sträucher, Höhe ≥ 120/150 (cm) zu verwenden. Es ist eine zweireihige Pflanzung vorzunehmen, wobei je 2 m² ein Gehölz zu setzen ist.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsflächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 82 LWaG M-V)
  - Für die mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Bauverbotszone als Ausnahme die Herstellung der mit der Wasserrechtlichen Erlaubnis WE 20DU/1003 des Landkreises Rügen genehmigten Grundstückzufahrt für die Fl.-St. 24 und 2/5, zusammengefasst als gemeinsame Zufahrt mit einer Breite von 6,0 m, erldt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Rettungskräfte sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 4 LBauO M-V
- Dächer**
    - a) Es sind nur Krüppeldachdächer für die Hauptgebäude zulässig.
    - b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 40° – 50° zulässig
    - c) Als Material für Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und -steine zulässig.
    - d) Farben für die Dächer:
      - weinrot vergleichsweise wie RAL 3005
      - schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007
      - oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009
      - braunrot vergleichsweise wie RAL 3011
      - kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015
      - anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016
      - schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021
      - signalschwarz vergleichsweise wie RAL 9004
  - Fassade**
    - a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz (Dachkästen, Giebelfronten usw.) sind zugelassen.
    - b) Farben für die geputzte Fassade:
      - perlmweiß vergleichsweise wie RAL 1013
      - hellelfenbein vergleichsweise wie RAL 1015
      - cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001
      - signalweiß vergleichsweise wie RAL 9003
      - reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010
      - zulfassig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün,
    - Farben für die Klinkerfassaden:
      - reinweiß vergleichsweise wie RAL 1013
      - hellelfenbein vergleichsweise wie RAL 1015
      - ziegelrot vergleichsweise wie RAL 3003
      - rubinrot vergleichsweise wie RAL 3005
      - weinrot vergleichsweise wie RAL 3009
      - oxidrot vergleichsweise wie RAL 3011
      - braunrot vergleichsweise wie RAL 8012
      - rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012
    - Kräfte oder grelle Farbtöne sind nicht zugelassen.
    - Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen, Giebelfronten) sind in der Gestaltung zugelassen.
  - Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.
  - Für sämtliche Stellplatzbereiche und Zufahrten im Plangebiet sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden (z. B. Betonrasengras, wassergebundene Decke bei geringer Verdichtung, Mosaik-, Groß- und Kleinpflaster, Rasengitterplatten).

## Nachrichtliche Übernahme

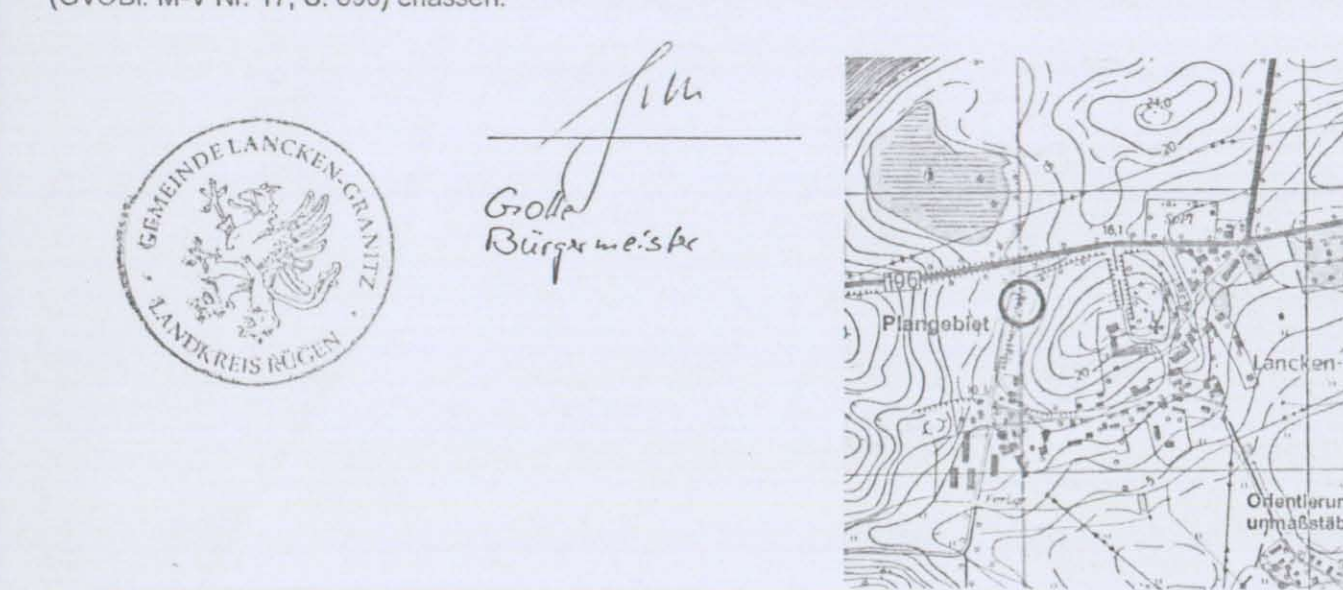
1. **Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserefassung „Lancken-Granitz“, Trinkwasserschutzzone III.

# Satzung der Gemeinde Lancken-Granitz über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“

Präambel

Beschluss –Nr.: 036-06/04 vom 8. Dezember 2004

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Lancken-Granitz die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.



**arno mill ingenieure**

DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MADRYT 25 18528 BERGLEN AUF RÜGEN  
TEL. 0 38 38 - 24 137 FAX 0 38 38 - 25 05 58

**B-Plan Nr. 5 „Wohngebiet Bäckertrift Ost“ der Gemeinde Lancken-Granitz/ Rügen**

Land	M-V	Bezugssystem Lage	42/83
Kreis	Rügen	Bezugssystem Höhe	HN 76
Gemeinde	Lancken-Granitz	Zeichenvorschrift	
Gemarkung	Lancken-Granitz	Der Bestandsplan wurde aufgrund amtlicher Unterlagen im Jahre 2003 nach § 65 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern vom 06.05.98 (GVBl. M-V S. 200) hergestellt	
Flur	2		
Flurstück	verschiedene	Maßstab	Format 1m1
Geschäfts-Nr.	AM 2003/003	1 : 500	Bl. Nr. (Anzahl) 1 (1)

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verändert wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Rate Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in den Katasternachweis.

Stempel: Lancken-Granitz - Satzung - Stand 08/12/2004