SATZUNG über den BEBAUUNGSPLAN NR. 2

"EIGENHEIMBEBAUUNG LANCKEN-GRANITZ" DER GEMEINDE LANCKEN-GRANITZ

EINSCHLIESSLICH ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V vom 30.04.1998 (GVOBl. M-V S. 388) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.Mai 1999 [6] folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für den Ortsteil Lancken der Gemeinde Lancken-Granitz (Gemarkung Lancken, Flur 2, Flurstücke 8/3, 8/4, 8/5, 9/1 bis 9/5, 9/6 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Teil A: Planzeichnung

Legende:

Grenzpunkte; Polygonpunkt; aufgen.Radebolzen; aufgen.Laubbaum; Holzmast; Stahlbetonmast; Stahlmast; Laterne; Stahlgittermast; Gebäude; Trigonom./Pegel; Fahnenmast; Blitzableiter; E-Briefkasten; Schacht rund; Schacht eckig; Unterflurhydrant; Oberflurhydrant; Ab-Zapfstelle; Regenwasserauf; Schieber Gas; Schieber Wasser; Rohrleitungen oder -mast; Telef.mit Fernmeldekabelmast; Fernseh-Einrichtung; Kilometerst. Straße; Grenzstein; Stegnrichtungspfeil; Schaltschrank; Kanaldeckel; Fernsehschacht; Hinweisfeld; Deckel; Rinnenablauf; Schrank; Stütze rund; gerechneter Grenzpunkt; Gartenland; Grünland; Laubwald; Nadelwald; Mischwald

Bestandsangaben: B Betonfläche; BB bituminöse Befestigung; BP Betonsteinpflaster; GP Großpflaster; KP Kleinpflaster; PB Betonplatten; FP Findlingspflaster; unbef. unbefestigt; RG Rasengittersteine; Leuchtturm; Boje; Rast mit Betonfuß; A-Rast; Rast mit Reser; Rast mit Strebe; Gebäudefläche; Zaun; Stützwand; freistehende Mauer; Hecke; Flurstücksgrenze; Gewässergrenze; Hiebsgeländer; Straßen, Wege; Bauwerke (Laub.); Bauwerke (Nadelb.); Durchmesser (Stammdurchmesser); Flurstücksnummer; Nutzungs- und Bebauungsgrenze

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bauleitpläne – Bebauungspläne

nach Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

WA — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Geschoßflächenzahl	0,40	(als GFZ)
Grundflächenzahl	0,40	(BauNVO) [4]
Zahl der Vollgeschosse	I	

FULLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Dachneigung
Dachform	
Bauweise	
Firsthöhe	

3) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

E — Einzelhäuser

D — Doppelhäuser [4]

Baugrenze

Baulinie

4) Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltungen

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

6) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

unterirdische Leitung

Elektrizität

Abwasser

Wasser

Gas

7) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

V — Verkehrsgrün als ~~private~~ Grünfläche [4]

priv. — ~~private Grünfläche~~ [4]

8) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Sträuchern

9) Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

priv. — ~~private Fläche~~ [4]

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 1 und § 16 BauNVO

Firstrichtung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

SD Satteldach

KWD Krüppelwalmdach

FH max maximale Firsthöhe

Festpunkt Oberkante Straße (Kanaldeckel) = 12,0 m über HN

X Gebäude künftig fortfallend

Teil B: Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungen im reinen Wohngebiet
Für das im Bebauungsplan gem. § 3 BauNVO festgesetzte reine Wohngebiet (WR) werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende Festsetzungen getroffen:
Die Nutzung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 (Läden) ist unzulässig.

2. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO
Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Anwendung von § 19 (4) BauNVO auf Garagen, Carports und Stellplätze ist ausgeschlossen.
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig; Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig.

3. Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Je vollendete 100 m² versiegelter Fläche im WR sind ein einheimischer, standorttypischer Laubbaum und ein Obstbaum standortgerechter Obstbaumsorten entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt C. 3 zu pflanzen.

4. Sockelhöhe gem. § 9 (2) BauGB
Die Sockelhöhe der Keller darf 30 cm über Gehweghöhe der Baugrundstücke nicht überschreiten.

5. Anlage von Verkehrsgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Im Bereich der Flächen mit Verkehrsgrün ist Rasen anzusäen.

6. Erhaltung und Schutz vorhandener Bäume nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die im Plangebiet vorhandenen Eschen und die außerhalb der versiegelten Flächen vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen im Plangebiet gemäß RAS-LG4 und DIN 18920 zu schützen.

7. Pflanzung einer Hecke nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Auf dem Grundstück 1 ist eine einreihige Hecke aus Sträuchern entsprechend der Pflanzliste C. 3 zu pflanzen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Die Begünstigten für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 sind die Versorgungsträger und die Besucher des WR 2. Im Bereich dieser Fläche ist Rasen anzusäen.
Fläche Nr. 2: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Im Bereich des Hanges ist eine unversiegelte Treppe zu errichten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Die Begünstigten für die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Nr. 1 sind die Versorgungsträger und die Besucher des WR 2. Im Bereich dieser Fläche ist Rasen anzusäen.
Fläche Nr. 2: Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit. Im Bereich des Hanges ist eine unversiegelte Treppe zu errichten.

9. Anordnung der zu pflanzenden Bäume
Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume hat bei den Grundstücken 1, 2 und 3 auf der nordwestlichen Grundstücksseite zu erfolgen, um eine Einsicht von der Gebäude aus Nordwesten kommend zu erreichen.

10. Stellplätze
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind nur teilweise – mit Rasengittersteinen – zu versiegeln.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 86 Landesbauordnung M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.

2. Nebenanlagen
Nebengebäude haben sich den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.

3. Dacheindeckung
WR 1 und WR 3: Ziegel in den Farben anthrazit, dunkelrot, rotbraun und braun (vergleichsweise RAL 3000-3005, 3007, 3009, 3011, 8011, 8012, 8014, 8015-8017, 8019)
WR 2: Rohr

4. Dachgauben
Im WR sind Dachgauben bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge zulässig. Es sind nur Schleepp- und Fledermausgauben zulässig.

5. Drempel
Im WR sind Drempel bis maximal 0,60 m zulässig.

6. Einfriedung
Als Grundstücksbegrenzungen zur Planstraße sind Hecken aus einheimischen, standorttypischen Arten wie gemeiner Liguster, Hainbuche oder gemeiner Schneeball und Holzzäune mit gerader Oberkante mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig.

7. Natursteinmauer
Die Natursteinmauer im Bereich der Dorfstraße ist in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten.

8. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit ständig wechselndem Licht sind unzulässig.

9. Anordnung der zu pflanzenden Bäume
Die Anordnung der zu pflanzenden Bäume hat bei den Grundstücken 1, 2 und 3 auf der nordwestlichen Grundstücksseite zu erfolgen, um eine Einsicht von der Gebäude aus Nordwesten kommend zu erreichen.

10. Stellplätze
Die Stellplätze auf den Grundstücken sind nur teilweise – mit Rasengittersteinen – zu versiegeln.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Frühgeschichtliche Bodenfunde
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertretern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, die Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich unter Angabe des Aktenzeichens und der Adresse nachzuweisen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können (§ 9 (1) DSchG M-V). Durch die Meldung kann ein Baustopp beim Fund von Denkmalen vermieden werden. Die untere Denkmalschutzbehörde ist berechtigt, jederzeit, auch ohne Einwilligung des Eigentümers, Grundstücke zu betreten, sowie Prüfungen und Untersuchungen anzustellen.
In der Umgebung des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt, dessen Ausdehnung hundertprozentig noch nicht erfaßt worden ist.

2. Anfallender Bodenaushub
Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Wiederverwendung vorhanden ist, der Bodenleitstelle beim Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen ist.

3. Pflanzliste standortgerechter Obstbaumsorten

a) standortgerechte Obstbaumsorten

Apfel	–	Cox orange, Finkenwerder, Graham, Roter Boskop, Dülmener, Pommerscher Krummstiel, Schöner aus Boskop
Birne	–	Williams Christ, Robert de Neufville
Pflaume	–	Hauszwetsche
Sauerkirsche	–	Montmorency
Süßkirsche	–	Marmotte
Wild-Apfel	–	Malus sylvestris
Wild-Birne	–	Pyrus domestica

b) einheimische, standorttypische Laubbäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	gemeine Birke
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cerasus avium	–	Vogelkirsche
Fragus sylvatica	–	Rotbuche
Fraxinus exelsior	–	gemeine Esche
Quercus robur	–	Stieleiche
Salix alba	–	Silberweide
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winterlinde

c) Sträucher

Cornus sanguinea	–	blutroter Hartriegel
Corylus avellana	–	gemeiner Hasel
Crataegus laevigata	–	eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Rhamnus carthartica	–	Kreuzdorn
Rosa corymbifera	–	Hecken-Rose
Viburnum lantana	–	wolliger Schneeball
Viburnum opulus	–	gemeiner Schneeball

4. Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung hat über die vorhandene öffentliche Kläranlage durch Anschluß an das Kanalnetz zu erfolgen.

5. Regenwasserentsorgung
Das unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist an Ort und Stelle auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6. Rechtsgrundlagen
Folgende weitere Rechtsgrundlagen wurden verwendet:
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M/V) vom 30.04.1998 (GVOBl. M-V S. 388)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GS M-V, Gl. Nr. 2020-2)

~~Teilsatzung: A. Planungsrechtliche Festsetzungen~~ [4]

9.~~A.~~ Pflanzbindung ~~gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB~~ [4]
Alle festgesetzten Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Pflanzlisten unter Punkt C. 3 nachzupflanzen.

Änderungen, Streichungen und Ergänzungen gemäß Anzeigeverfügung des Landkreises Rügen vom 30.08.1999 (Az.02903-99-30)

1) gestrichen
2) Darstellung als Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
3) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger, Rettungsfahrzeuge und Anlieger
4) Änderung des gesetzlichen Bezuges
5) Ergänzung Datum der Beschlussfassung (25.Mai 1999)
6) Streichung Wort „Bauvorhaben" und Ersatz durch Wort „Satzung"

13.1. Die Bebauungsplansatzung wurde gemäß der Anzeigeverfügung des Landkreises Rügen vom 30.08.1999 (Az.02903-99-30) geändert (siehe 1) bis 6).

Lancken-Granitz, 24.09.1999 — Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.1997. Ergänzung 06.10.1998.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.11.1997 bis zum 12.12.1997 erfolgt.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 BauNVO beteiligt worden.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung vom 14.04.1998 bis zum 15.05.1998 durchgeführt worden.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.03.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 06.10.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 30.04.1998 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.10.1998 bis zum 30.11.1998 während folgender Zeiten [4] 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 02.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. [4] Mo, Mi, Do von 07:30 - 16.00 Uhr; Di. von 07:30 - 12.00 Uhr
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlichen Auslegung.
(Ziff. 6) geändert worden.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 22.03.1999 bis zum 07.04.1999 während folgender Zeiten [4] zum 2. Mal öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 02.03.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. [4] Mo, Mi, Do von 07:30 - 16.00 Uhr; Di von 07:30 - 18.00 Uhr; Fr von 07:30 - 12.00 Uhr
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

9. Die Betroffenenbeteiligung zur Änderung des Nachbarhauses in ein Einzelhaus ist durchgeführt worden.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.
Bergen, den 17.05.99 — Der Landrat – Kataster- u. Vermessungsamt – Im Auftrage: Leiter des Katasteramtes, 18528 Bergen

11. Die Gemeindevertretung hat am 25.05.1999 den Beschluß gefaßt, das weitere Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Eigenheimbebauung Lancken-Granitz" nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 durchzuführen.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

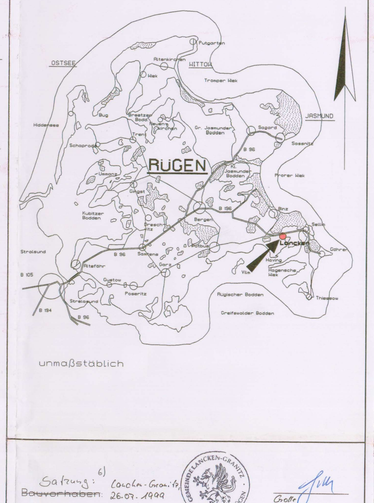
12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 30.04.1998, wurde am 25.05.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.99 gebilligt.
Lancken-Granitz, den 26.07.1999 — Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung gem. § 246 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 5 AG – BauGB M/V (Baugesetzbuchausführungsgesetz Mecklenburg – Vorpommern) vom 30.01.1998 ist am 03.08.1999 angezeigt worden.
Lancken-Granitz, den 03.08.1999 — Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. § 86 Landesbauordnung M/V vom 30.04.1998 wird hiermit ausgefertigt.
Lancken-Granitz, den 24.09.1999 — Bürgermeister

15. Der Beschluß 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, ist in der Zeit vom 24.09.99 bis zum 25.09.99 durch Aushang ortsüblich bekannt gegeben worden.
In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V wurde hingewiesen. Die Satzung ist am 24.09.1999 in Kraft getreten.
Lancken-Granitz, den 18.10.2000 — Bürgermeister

Übersichtskarte



unmaßstäblich

Satzung [6] / ~~Bauvorhaben~~: Lancken-Granitz, 26.07.1999

Bebauungsplan Nr. 2

"Eigenheimbebauung Lancken-Granitz"

Träger:	Gemeinde Lancken-Granitz
Planung:	Rügener Planungsbüro Pluggentiner Str. 18 18573 Samtens
Lage:	Insel Rügen Gemeinde Lancken-Granitz Ortsteil Lancken Gemarkung Lancken, Flur 2
Maßstab:	1 : 500
Datum:	15.04.98 16.06.98 1. Änderung 03.09.98 2. Änderung 25.01.99 3. Änderung 07.04.99 4. Änderung