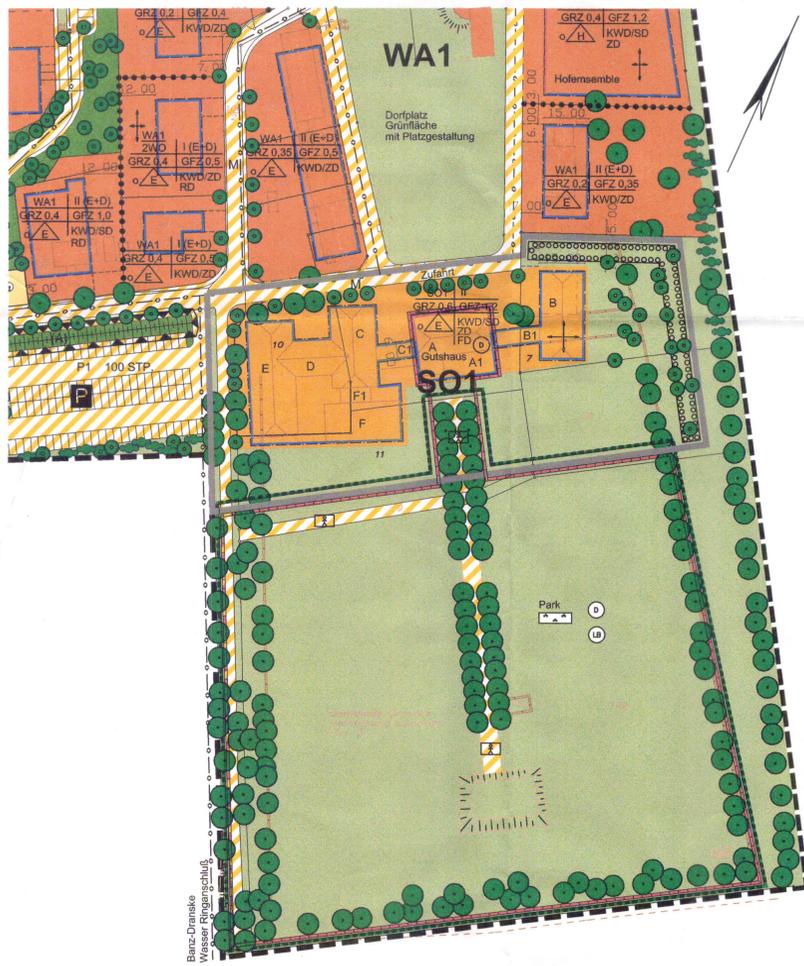


Teil A:
Planteil (Satzung über die 1. Änderung)

Maßstab 1:1000



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO1 Sondergebiet "Beherrschung und Kulturelles Zentrum" (§ 11 BauNVO)
Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO 1 Gebiet des denkmalgeschützten Gutshauses und der neu zu errichtenden Nebengebäude mit den Bezeichnungen A, B, C, D, E, F, F1 ist zweckbestimmt als:
Gebiet für Beherbergung, Ausstellungen, Kongresse, Veranstaltungen, Gastronomie und Hotellerie/Ferienwohnungen, Vereinstätigkeit, Schwimmbad, Wellness, Nebeneinrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,2 GFZ = Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)
0,6 GRZ = Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
KWD Krüppelwalmdach zulässig (Gebäude A, B, C, E)
SD Satteldach zulässig (Gebäude D)
ZD nur Ziegeldach zulässig (Gebäude A, B, C, D, E)
FD Flachdach zulässig (Gebäude B1, C1, F, F1)

Nutzungsschablonen:

| | |
|-----|--------------------|
| SO1 | Geschossigkeit |
| | Geschosflächenzahl |
| | Dachart |

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Baulinie

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

M Mischverkehrsfläche
Fußweg

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum zu pflanzen (Großbaum/ Kleinbaum)
Baum zu erhalten
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Hecke zu pflanzen (geschlossene Gehölzfläche)

10. Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz, § 9 Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

unterirdische Leitungen
Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
bestehendes Gebäude
Firstrichtung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen B-Planes Nr. 2
Parkanlage
geschützter Landschaftsbestandteil
Darstellung ohne Normcharakter
Maßangabe
aufgefundener Grenzpunkt
zu erhaltende Mauer

Teil B - Text (Satzung)
Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.2 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO

1.2.1 SO 1 "Beherrschung und Kulturelles Zentrum"

Das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO 1 Gebiet des denkmalgeschützten Gutshauses und der neu zu errichtenden Nebengebäude ist zweckbestimmt als:

Gebiet für Beherbergung, Ausstellungen, Kongresse, Veranstaltungen, Gastronomie und Hotellerie/Ferienwohnungen, Vereinstätigkeit, Schwimmbad, Wellness, Nebeneinrichtungen

Die Nutzung des Gutshauses als Schwimmbad ist ausgeschlossen

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen gem. § 86 LBauO MV

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1 Allgemeine Gestaltungs festsetzungen

Zur Sicherstellung eines harmonischen Ortsbildes gelten folgende allgemeine Gestaltungs festsetzungen für das gem. § 11 BauNVO festgesetzte SO Gebiet:

1.1 Fassadengestaltung

Klinkerfassaden für das Gutshaus und die Anbauten, für untergeordnete Verbindungsbauten und das Funktionsgebäude im Süden ist eine mit Sprossen gegliederte Glasfassade zulässig. Die Glasfassaden haben sich der Gebäudearchitektur der Hauptgebäude und des Gutshauses unterzuordnen.

1.2 Gebäudehöhenlage

Die Erdgeschosfußbodenoberkante der Gebäude darf max. 0,5 m höher liegen als die Oberkante der vorhandenen öffentlichen Straße.

2 Besondere Gestaltungs festsetzungen

Im gesamten SO 1 gelten folgende besondere Gestaltungs festsetzungen: siehe Planteil A

Folgende Gestaltungsmöglichkeiten sind zulässig:

2.1 Dachgestaltung

| Bezeichnung | Dachform | Dachdeckung | max. Firsthöhe | max. Traufhöhe |
|--------------------|-----------|--------------|----------------|----------------|
| A Gutshaus | KWD | Biberschwanz | 16,00 m | 8,00 m |
| A1 Wintergarten | Flachdach | Stahl/Glas | - | 3,50 m |
| B Nebengebäude | KWD | Ziegelpfanne | 12,00 m | 3,50 m |
| B1 Verbindungsbau | Flachdach | Stahl/Glas | - | 3,00 m |
| C Nebengebäude | KWD | Ziegelpfanne | 12,00 m | 3,50 m |
| D Verbindungsbau | Flachdach | Stahl/Glas | - | 3,00 m |
| E Zwischenbau | SD | Ziegelpfanne | 10,00 m | 3,50 m |
| F Nebengebäude | KWD | Ziegelpfanne | 12,00 m | 3,50 m |
| F Funktionsgebäude | Flachdach | Stahl/Glas | - | 3,50 m |
| F1 Verbindungsbau | Flachdach | Stahl/Glas | - | 3,50 m |

Färbung der Ziegeldeckung rot bis rotbraun.

Dachüberstände der Ziegeldächer müssen am Ortsgang mind. 0,40 m, im Traufbereich 0,80 m ab Vorderkante Außenfassade betragen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Gestaltung und Farbgebung aller Bauteile sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.2 Wege und Straßen

2.2.1 Fußwege sind als Pflaster, Platten-, Schotter- oder wassergebundene Wegedecke auszuführen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

2.2.2 Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten sind mit wasserdrilligen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen.

C. Festsetzungen zur Grünordnung

1 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.1 Auf privaten Grundstücken ab einer Größe von 200 qm ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum, für jeweils weitere 150 qm Grundstücksfläche jeweils ein weiterer Baum zu pflanzen (Mindest-Stammumfang auf Privatflächen des Gebietes SO 1 gemäß Artenliste Nr. 1.3.2).

Dieses Pflanzgebot entfällt, bzw. reduziert sich entsprechend, sobald auf dem Grundstück als zu erhalten gekennzeichnete Bäume vorhanden sind.

1.2 Für die im Plan festgesetzten Baumreihen entlang der öffentlichen und privaten Straßen sind mittel- bis großkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Jeder Straßenzug ist mit einer einheitlichen Baumart gemäß Artenliste Nr. 1.3.1 zu bepflanzen. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Privatgrundstück ist dabei bindend. Pflanzgröße: siehe Artenliste Nr. 1.3.1

1.3 Zum Schutz der Alleebäume sind außerhalb der westlichen Baugrenze und der Straße Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.

1.4 Östlich des Geltungsbereiches SO1 ist eine geschlossene Gehölzfläche entsprechend Artenliste 1.3.2 und 1.3.3 zu pflanzen.

2 Entwässerung, Oberflächengewässer

2.1 Unverschnitztes Niederschlagswasser aus Dach-, Wege- und Platzflächen ist, soweit es die Untergrund- und Höhenverhältnisse erlauben, auf dem Grundstück zu versickern oder in die vorhandenen Teiche abzuführen.

D. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Gem. Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern DSchG MV

1.1 Im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt. Entdeckungen dürfen in diesem Bereich nur nach vorangegangener archäologischer Untersuchung durchgeführt werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV (GV-BI. MV Nr. 23 vom 28.12.93, Seite 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und event. auftretende Funde gem. § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

1.2 Der Wurzelbereich der Alleebäume ist geschützt. Der geschützte Bereich bezieht sich auf die Krone +1,5m. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig.

1.3 Artenliste

1.3.1 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Hochstämme:
Bäume I. Ordnung, Mindest-Stammumfang 18/20
Acer platanoides - Spitz-Ahorn Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde

Bäume II. und III. Ordnung, Mindest-Stammumfang 16/18
Acer campestre - Feld-Ahorn Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche Sorbus aucuparia - Eberesche

1.3.2 Gehölzpflanzungen auf privater Fläche

Hochstämme: Mindest-Stammumfang 14 cm
Stammbüsche: Mindesthöhe 250-300 cm
Acer campestre - Feld-Ahorn Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Wald-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere

Betula pendula - Sand-Birke
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Salix alba - Silber-Weide
Tilia cordata - Winter-Linde

Obstbäume:

Regional bewährte Sorten von Apfel-, Birnen-, Kirsch-, und Zwetschgenbäumen als Hochstämme oder 1/2 Stämme mit Mindest-Stammumfang 10/12

1.3.3 Strauchpflanzung

Sträucher für sandigen Boden

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
Rosa in Arten - Strauchrosen
Salix repens - Kriech-Weide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Sträucher für sandig-lehmigen Boden

Ilex aquifolium - Stechpalme
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Vaccinium myrtillus - Heidelbeere

Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Salix purpurea - Purpurweide
Viburnum opulus - Gem. Schneeball

Die Liste der Sträucher ist nicht abschließend und kann um heimische standortgerechte Arten ergänzt werden.

1.4 Für Bauvorhaben im Bereich des denkmalgeschützten Gutshauses und des Gutsarkes ist gem. § 9 Abs. 6 BauGB eine Genehmigung nach § 7 Abs. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG MV) erforderlich.

Planungsgrundlagen

Als Planungsunterlage für den Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" dient ein Lage- und Höhenplan, welcher im Maßstab 1:500 mit Datum vom 16.05.1994 (Teil 1 und 2), vom

Vermessungsbüro Arno Mill
Mölin-Medow 5
18528 Schlen/Rügen

erstellt wurde.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2 "Lancken" stützen sich auf die im § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.5.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.05. bis zum 20.6.00. / durch Abdruck in der (Zeitung/im amtlichen Verkündungsblatt) am erfolgt.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß beteiligt worden.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.11.02 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 5.10.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.11.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dranske, den 2.11.2003



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 2.11.03 bis zum 2.11.03 während folgender Zeiten 20/11/03 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 2.11.03 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 2.11.03 bis zum 2.11.03 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Dranske, den 2.11.2003



Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.11.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

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 haben in der Zeit vom 2.11.03 bis zum 2.11.03 während folgender Zeiten 20/11/03 erneut öffentlich ausgelegt. (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 vorgebracht werden können, am 2.11.03 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 2.11.03 bis zum 2.11.03 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurde gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf 2 Wochen verkürzt.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.10.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.10.2003 gebilligt.

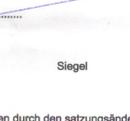
Dranske, den 2.11.03



Unterschrift

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.10.2003 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Dranske, den 2.11.03



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 29.10.2003 bestätigt.

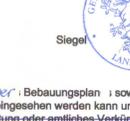
Dranske, den 2.11.03



Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

Dranske, den 2.11.2003



Bürgermeister

14. Der 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 am 2.11.2003 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei der Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom 2.11.2003 bis zum 2.11.2003 durch Aushang - 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2.11.2003 in Kraft getreten.

Dranske, den 2.11.2004



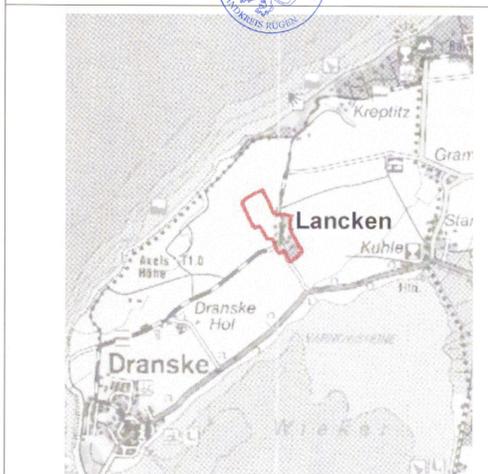
Bürgermeister

Satzung über die 1. Änderung zum BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Lancken" der Gemeinde Dranske / Rügen Ortsteil Lancken M: 1:1000 mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung vom 22.8.97 (BGBl. I S.2418), geändert durch Artikel 12 des 106. Verordnungs vom 23.7.2002 (BGBl. I S.2850) u. § 86 der LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 647), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 29.10.2003 u. mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des B - Planes Nr. 2 "Lancken", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Dranske, den 29.10.2004

Der Bürgermeister



Fassung vom: 29.10.2003

Verfasser: PMK Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Engels-Straße 48
08058 Zwickau

