Planzeichenerklärung ergänzt entsprechend Schreiben des LK Nordvorpommern vom 23.02.1995
Klausdorf den 27.03.1995
Dr. Rüting Bgm.

Planzeichenerklärung

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990 -PlanzVO 90-)

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 BauGB, §§ 4, 6 und 10 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,4)

0,3 — Grundflächenzahl (z. B. GRZ 0,3)

GR — Grundfläche als Höchstmaß (z.B. GR 200 m²)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. I)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise — Baugrenze — ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen (öffentlich) — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)

Zweckbestimmung: V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmen siehe textliche Festsetzung Nr.7)

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

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: — Spielplatz

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung., z.B. von Baugebieten, oderAbgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Festsetzungen durch Text:

1. Die Höhe der Gebäude darf bei zulässiger eingeschossiger Bebauung 8,5m nicht überschreiten. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30cm zulässig. Die jeweilige Bezugshöhe ist die natürliche gewachsene Geländeoberfläche. (gem. § 9 Abs.1 Nr 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
2. Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (gem. § 9 Abs.1 Nr 2 BauGB)
3. Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ab 20 cm Stammdurchmesser, gemessen 1 m über Geländeoberkante, ist zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind in begründeten Ausnahmefällen die Bäume, die sich im Bereich der künftigen überbauten Flächen (zuzüglich 3m um die Grundrißfläche) und Zufahrten (bis zu einer Breite von 3m) befinden. Für die aus den aufgeführten Gründen nicht zu erhaltenden Bäume sind mindestens zwei heimische Laubbäume mit je einem Stammdurchmesser von 10cm oder mehr im Plangebiet neu zu pflanzen. (gem. § 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
4. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro volle 100 m² 3 heimische Laubbäume (Stammdurchmesser mindestens 4 cm) und mindestens 25 Sträucher (Höhe mindestens 60 bis 100 cm) zu pflanzen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand ist einzubeziehen in diesen Bereichen wird entsprechend angerechnet. (gem. § 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
5. Im gesamten Plangebiet sind je angefangene 100 m² Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubbaum und zwei Sträucher zu pflanzen. Alternativ zu den Strauchpflanzungen kann für je 2 Sträucher ein weiterer Laubbaum gepflanzt werden. (gem. § 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
6. Die Antennenwahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die Pflanzenauswahl siehe Pflanzenauswahlliste im Begründungsteil. (gem. § 9 Abs.1 Nr 25 BauGB)
7. In dem Bereich, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, ist die vorhandene Feuchtfläche mit Schilfbestand gegen beeinträchtigende Maßnahmen zu schützen und ihr Erhalt zu sichern. Ergänzend sind mindestens 6 Winterlinden (Tilia cordata) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm entlang der Planstraße in einem gleichmäßigen Pflanzabstand von max. 10 m zu pflanzen. Daneben ist eine Schutzpflanzung entlang der West-, Süd- und Ostgrenze durchzuführen. Der Pflanzstreifen der ersten Gehölzreihe beträgt zur Grenze und in den Reihen etwa. 1,2 m, die Anzahl der Gehölzreihen beträgt an der Westgrenze 3 Reihen, an der Südgrenze 5 und an der Ostgrenze 4 Reihen. Für die Pflanzenauswahl s. Pflanzenauswahlliste im Begründungstext. (gem. § 9 Abs.1 Nr 20 BauGB)
8. Im Plangebiet sind die in § 4 Abs.3 ZitE.5 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

Festsetzungen zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr (gem. §22 BauGB)

Für den Fall einer künftigen Rechtsveränderung gemäß § 22 BauGB für das Plangebiet durch die Landesregierung, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, daß für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von - Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes), - Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und - Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

Örtliche Bauvorschriften gem. §83(1) BauO

1. Dächer

1.1 Als Dachformen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad zulässig. Nurdachdächer sind ausgeschlossen.

1.2 Im Plangebiet sind als Dacheindeckung nur Reet, matt-anthrazitfarbene und matt-ziegelrote Pfannen zulässig. Bei der Erneuerung von bestehenden Reetdächern ist nur eine erneute Eindeckung mit Reet zulässig.

1.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.4 Dachgauben dürfen in ihrer Summe 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Eine Überschreitung dieses Maßes ist in besonders begründeten Ausnahmefällen möglich. Mit den Dachgauben sind die folgenden Mindestabstände einzuhalten: Vom Ortgang mindestens 1.5m, von Kehlen und Graten mindestens im Mittel 1,5m, zu benachbarten Gauben mindestens 1.0m.

1.5 Dachflächenfenster

Im Reetdächern sind Dachflächenfenster ausgeschlossen. In sonstigen Dächern sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Bezogen auf die Gebäudelänge darf die Addition der Dachflächenfensterbreiten 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenfenster muß beidseitig eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.

1.6 Dachüberstände Für Dachüberstände gelten folgende Mindest bzw. Höchstwerte:

am Ortgang: 0,15m bis 0,40m

an der Traufe: 0,30m bis 0,50m, bei Reetdächern bis 0,70 m

1.7 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und Dacheindeckung aufweisen.

2. Außenhaut, Fassade

2.1 Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkelrote Ziegel (in Anlehnung an RAL 2001, 2002, 3000 - 3004, 3016) oder weißer Putz (in Anlehnung an RAL 9001, 9003, 1013) zulässig.

3. Mauerwerksöffnungen (Fenster, Türen)

3.1 Bei Hauptgebäuden sind stehende Fensterformate zulässig. Liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv so ausgebildet sind, daß stehende Teilflächen entstehen.

3.2 Als Farbe für Fenster und Türen ist nur weiß und bei Ausführung in Holz weiß und naturfarben zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen, Sicht-, Windschutzmauern

4.1 Nebengebäude wie Nebenanlagen, Garagen etc. sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Es gelten die Festsetzungen 1.1 bis 3.2 sinngemäß.

4.2 Sicht und Windschutzwände sind nur rechtwinklig zur Hauswand zulässig. Ihre Höhe darf 2,00m (bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche) und ihre Länge 3,00m nicht überschreiten. Als Material ist nur Mauerwerk in weißem Putz oder dunkelrotem Ziegel (entsprechend dem Gebäude), Holz (naturfarben oder weiß) zulässig.

4.3 Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgegrenzten Flächen abgestellt werden.

5. Tank- und Flüssiggasbehälter

5.1 Tank- und Flüssiggasbehälter sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einzusehen sind.

5.2 Ist eine Anordnung auf dem Grundstück unter Beachtung der vorgenannten Maßgabe nicht möglich, so ist der Stellplatz für Behälter abzupflanzen.

5.4 Ist ein Anschluß des Grundstücks an das Ferngasnetz möglich, sind Tank- und Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. Schwimmbecken

6.1 Schwimmbecken müssen mit ihrer Außenwand mit der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche abschließen.

6.2 Aufbauten, Überdachungen und Sprungtürme sind nicht zulässig.

7. Antennen

7.1 Pro Wohngebäude ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Antenne sowie eine Parabolantenne zulässig, bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist jeweils nur eine Antenne und eine Parabolantenne pro Gesamtanlage zulässig.

7.2 Die Farbe der Parabolantennen ist dem jeweiligen Untergrund anzupassen.

7.3 Parabolantennen sind grundsätzlich nicht zulässig, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken (auch mit integriertem Drahtzaun) oder als Holzzaun mit senkrecht stehenden Latten bis zu einer Höhe von 1,00m, im Bereich von Straßenkreuzungen (Sichtdreiecke)bis 80cm, zulässig. 8.2 Als Material für Tore ist nur Holz in natur oder weißem Farbton zulässig.

9. Werbeanlagen / Außenleuchten

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.2 Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45m und eine Gesamtfläche von 1 m2 nicht überschreiten.

9.3 An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, waagerecht angeordnet, zulässig.

9.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur im Zusammenhang mit Einfriedungen zulässig, die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.

9.5 Freistehende Schaukästen sind nur für den Speisekartenaushang gastronomischer Betriebe zulässig. Ihre Größe darf 0,5m2 nicht überschreiten und die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.

9.6 Bewegliche/fahrende Werbeanlagen und solche mit Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind nicht zulässig.

9.7 Werbeanlagen dürfen nur mit Einzelleuchten mit einem Gesamtlichtstrom von max. 2300 Lumen angestrahlt werden.

9.8 Außenleuchten müssen blendfrei angebracht sein und sind nur in warmer bis neutralweißer (bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom vom max. 2000 Lumen zulässig.

10. Schlußbestimmungen

10.1 Ausnahmen von den hier getroffenen bauordnungsrechtlichen und textlichen Festsetzungen können nur dann zugelassen werden, wenn diese zwingende Gründe erfordern und das Ortsbild gewahrt bleibt.

Nachrichtliche Eintragungen:

1. Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung.
2. Die erhöhte Gefahr der Durchdrückung von Bauhilfsmaßnahmen anläßlich von unbekannten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle, Bodenaushub) dürfen nach § 18 AbfAbG M-V vom 4.3.92 nicht auf Deponien die für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden. Können die Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungskapazitäten nicht unmittelbar verwertet werden, sind sie in Abstimmung mit der Kreisverwaltung Stralsund auf gesondertes Flächen (bei einer zu erwartenden Lagerzeit von mehr als 12 Monaten genehmigungspflichtig nach Soalte 2 des Anhangs der 4 BImSchV) zwischenzulagern. Eine Inbesitznahme mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung Stralsund ist ebenfalls erforderlich bei der Entsorgung von Abfällen, bei denen unsachgemäßer Behandlung Strahlstoffe freigesetzt werden können (z.B. Asbestzement). Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen (§3 AbfG, § 2 MrlZuwVO M-V. Dabei ist die Abfallsatzung des Kreises Stralsund zu beachten.
3. Das Plangebiet liegt im nach § 3 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern einstweilig unter Schutz gestellte Landschaftsschutzgebiete Vorpommersche Bodderrküste.
4. Im Plangebiet befinden sich zulgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen geschützte Gehölzbestände, dies sind , geschützten Baumreihen entsprechend § 4 naturschutzgesetz MV, geschützten Feldhecken und Feldgehölze wie Ufervegetation von Kleingewässern entsprechend § 2 Naturschutzgesetz MV und Waldbestand sowie Einzelbäume gem. Baumschutzordnung vom 28.05.81, Gesetzblatt Teil I Nr. 22 (DDR). Vor geplanten Abholzungen ist der Kreis Stralsund (untere Naturschutzbehörde) zu benachrichtigen und eine Genehmigung des LK einzuholen.
5 Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum rechtlichen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungesichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde Stralsund anzeigen.

ingenieurgemeinschaft
majcher, scheidt und partner
lärchenring 7a 26133 oldenburg tel. 0441/41023 fax 41024

Urschrift

GEMEINDE KLAUSDORF

Bebauungsplan Nr. 2 - Klausdorf Nord -

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung des Landes Mecklenburg Vorpommern hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Klausdorf diesen Bebauungsplan Nr. 2 (Klausdorf Nord), Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Gemeindevertretervorsteher — Dr. Rüting Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.01.1993 bis 27.01.1993.
Klausdorf, den 29.01.1993 — Dr. Rüting Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beteiligt worden.
Klausdorf, den 05.07.1993 — Dr. Rüting Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.1993 durchgeführt worden.
Klausdorf, den 26.01.1993 — Dr. Rüting Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klausdorf, den 08.07.1993 — Dr. Rüting Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 16.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klausdorf, den 20.06.1993 — Dr. Rüting Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.93 bis zum 17.08.93 und vom 27.12.93 bis zum 28.01.94 während der Dienstzeiten im Amt Altenpleen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.11.93 am Anschlag Nr. 11 und 12 sowie durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 3 und am 15.12.93 im Amtsblatt Nr. 11 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klausdorf, den 28.01.1994 — Dr. Rüting Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 29.10.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist eine Genauigkeitsstufe von ± 1 m ausreichend. Die Prüfung der Lagegenauigkeit der Grenzpunkte ist nicht Gegenstand der Bescheinigung. Die Festlegung der fehlenden Grenzpunkte ist nicht Gegenstand dieser Bescheinigung.
Klausdorf, den 08.12.1994 — Dr. Rüting Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten öffentlichen Belange am 16.11.93 und 17.12.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klausdorf, den 21.02.94 — Dr. Rüting Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.94 von der Gemeindevertretung gebilligt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.02.94 gebilligt.
Klausdorf, den 18.02.94 — Dr. Rüting Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.95 - mit Nebenbestimmungen - erteilt.
Klausdorf, den — Dr. Rüting Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.95 erfüllt. Die Genehmigung wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Satzung ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.95 genehmigt. Die Satzung, die Begründung sowie die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) werden zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt kann Auskunft verlangt werden. Die Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind am 22.05.95 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist am 22.05.95 in Kraft getreten.
Klausdorf, den 22.05.95 — Dr. Rüting Bürgermeister

12. Die Begründung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.05.95 gebilligt.
Klausdorf, den 22.05.95 — Dr. Rüting Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung eingesehen werden kann, sind am 12.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Satzung ist am 12.04.1995 in Kraft getreten.
Klausdorf, den 12.04.1995 — Dr. Rüting Bürgermeister

14. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
ingenieurgemeinschaft majcher, scheidt und partner
lärchenring 7a, 26133 oldenburg
oldenburg, den 11.03.1994 — ing. dirk majcher