

GEMEINDE KLAUSDORF

Bebauungsplan Nr. 3 - Solkendorf-

Urschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 83 der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Klausdorf diesen Bebauungsplan Nr. 3 (Solkendorf), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Gemeindevertretervorsteherin

Dr. Rütting
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.01.93.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 12.01.1993 bis zum 22.01.93 erfolgt.
Klausdorf, den 22.01.93 | 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Klausdorf, den 10.06.1993 |
| 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.1993 durchgeführt worden.
Klausdorf, den 26.01.1993 | 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Klausdorf, den 27.05.1993 |
| 5. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Klausdorf, den 10.06.1993 | 6. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. 06.1993 bis zum 14.07.1993 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.06.93 im Amtsblatt Nr. 1 des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Klausdorf, den 20.07.93 |
| 7. Der katastermäßige Bestand am 29.10.1993 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 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Der im Kataster nachgewiesene Gebäudebestand stimmt nicht mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgt nachträglich.
Stralsund, den 8.04.94 | 8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.09.93 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Klausdorf, den 01.09.93 |
| 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.09.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.09.1993 gebilligt.
Klausdorf, den 05.09.1993 | 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.02.94 Az: DZ / 61.10 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Klausdorf, den 22.03.1994 |
| 11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.09.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.02.94 Az: DZ/61.10 bestätigt.
Klausdorf, den 02.09.94 | 12. Die Bebauungsansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Klausdorf, den 02.09.94 |
| 13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 im Amtsblatt Nr. 7 des Amtes Altenpleen 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 Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.07.94 in Kraft getreten.
Klausdorf, den 06.07.94 | 15. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Oldenburg, den 30.10.1993 |

Teil B: Festsetzungen durch Text:

- 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.
- Nebenanlagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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 2m 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.
- 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 in diesen Bereichen wird entsprechend angerechnet.
- Im gesamten Plangebiet sind je angefangene 100 m² Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubb Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Alternativ zu den Strauchpflanzungen kann für je 2 Sträucher ein weiterer Laubb Baum gepflanzt werden.
- Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die Pflanzenauswahl siehe Pflanzenauswahlliste im Begründungstext.
- Im Plangebiet sind die in § 4 Abs.3 Ziff.5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Festsetzungen zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Für den Fall einer künftigen Rechtsverordnung 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), Wohnung- oder Teilerbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und - Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

Örtliche Bauvorschriften gem. §83(1) BauO

1. Dächer

- Als Dachformen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 48 Grad zulässig. Nurdachdächer sind ausgeschlossen.
- 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.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 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 Ortsgang mindestens 1,5m, von Kehlen und Graten mindestens im Mittel 1,5m, zu benachbarten Gauben mindestens 1,0m.
- Dachflächenfenster
In 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.
- Dachüberstände Für Dachüberstände gelten folgende Mindest bzw. Höchstwerte:
am Ortsgang: 0,15m bis 0,40m
an der Traufe: 0,30m bis 0,50m, bei Reetdächern bis 0,70 m
- Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und Dacheindeckung aufweisen.

2. Außenhaut, Fassade

- 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, 9002, 1013) zulässig.

3. Mauerwerksöffnungen (Fenster, Türen)

- Bei Hauptgebäuden sind stehende Fensterformate zulässig. Liegende Formate sind nur zulässig, wenn diese konstruktiv so ausgebildet sind, daß stehende Teilflächen entstehen.
- Als Farbe für Fenster und Türen ist nur weiß und bei Ausführung in Holz weiß und naturfarben zulässig.

4. Nebenanlagen, Sicht-, Windschutzmauern

- Nebengebäude etc. sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Es gelten die Festsetzungen 1.1 bis 3.2 sinngemäß.
- 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.
- Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten Flächen abgestellt werden.

5. Tank- und Flüssiggasbehälter

- Tank- und Flüssiggasbehälter sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einzusehen sind.
- Ist eine Anordnung auf dem Grundstück unter Beachtung der vorgenannten Maßgabe nicht möglich, so ist der Stellplatz für Behälter abzupflanzeln.
- Ist ein Anschluß des Grundstücks an das Ferngasnetz möglich, sind Tank- und Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

6. Schwimmbecken

- Schwimmbecken müssen mit ihrer Außenwand mit der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche abschließen.
- Aufbauten, Überdachungen und Sprungtürme sind nicht zulässig

7. Antennen

- 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.
- Die Farbe der Parabolantennen ist dem jeweiligen Untergrund anzupassen.
- Parabolantennen sind grundsätzlich nicht zulässig, wenn der Anschluß an das Breitbandkabel möglich ist.

8. Einfriedungen

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

9. Werbeanlagen / Außenleuchten

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45m und eine Gesamtfläche von 1 m² nicht überschreiten.
- An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, waagrecht angeordnet, zulässig.
- 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.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit Lauf-, Wechsel- oder Blicklicht sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur mit Einzeleuchten mit einem Gesamtlichtstrom von max. 2000 Lumen angestrahlt werden.
- Außenleuchten müssen blendfrei angestrahlt sein und sind nur in warmer bis neutralweißer (bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von max. 2000 Lumen zulässig.

10. Schlußbestimmungen

- 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:

- Für den vorliegende Bebauungsplan findet die Bauutzungsverordnung von 1990 Anwendung.
- Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenabfälle, Bodenaushub) dürfen nach § 18 AbfAbg M-V vom 4.8.92 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 gesonderten Flächen (bei einer zu erwartenden Lagerzeit von mehr als 12 Monaten genehmigungspflichtig nach Spritz 2 des Anhangs der 4 BlmSchV) zwischenzulagern. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt der Kreisverwaltung Stralsund ist ebenfalls erforderlich bei der Entsorgung von Abfällen, bei deren unsachgemäßer Behandlung Schadstoffe freigesetzt werden könnten (z.B. Asbestzement). Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem Entsorgungsberechtigten zu überlassen (§3 AbfG, § 2 AbfZustVO M-V. Dabei ist die Abfallsatzung des Kreises Stralsund zu beachten).
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. §9 Abs. 2 -Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalpflegebehörde Stralsund anzuzeigen.



ingenieurgemeinschaft
majcher, scheidt und partner

lärchenring 7a 26133 oldenburg tel. 0441/41023 fax 41024