



### Planzeichenerklärung

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

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

WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

0,6 Geschloßflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 0,6) 0,4 Grundflächenzahl (z.B. GRZ = 0,4) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. I)

H maximale Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

Geh- und Fahrrecht für Anwohner und Leitungsrecht für Versorger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

**Bauweise, Baugrenzen** (gem. §§ 9, 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig offene Bauweise

**Sonstige Planzeichen**

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

Flurstück

Erhaltung Baum gem. Erhaltungsgebot (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Gemarkungsgrenze

**Füllschema der Nutzungsschablonen:**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschloßflächenzahl
Bauweise	max. Höhe

**Ortslage Barhöft**

Grenze des Änderungsbereiches:

Grenze des B-Plan Nr. 4

## Gemeinde Klausdorf

### Bebauungsplan Nr. 4 Barhöft - 3. Änderung

#### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 21.12.2006, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Klausdorf, die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 im Bereich Ortslage Barhöft, bestehend aus der Planzeichnung, textlicher Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung erlassen.

April 2008

**Verfahrensvermerke**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.06.2005. Die öffentliche Beteiligung des Aufstellungsgebietes ist vom 26.09.2005 bis zum 12.02.2006 erfolgt. Klausdorf, den 22.10.2008
2. Die für Raumordnung und andere zuständige Stelle ist gem. § 17 LPg beteiligt worden. Klausdorf, den 22.10.2008
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.10.2008 und die Öffentlichkeitsnachschau nach § 4 Abs. 1 BauGB ist am 22.10.2008 durchgeführt worden. Klausdorf, den 22.10.2008
4. Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes (Geschloßflächenzahl und Grundflächenzahl) beschlossen. Klausdorf, den 22.10.2008
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.04.2007 bis zum 18.06.2007 während der Dienstzeiten im Amt Arbeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgebracht werden können, sind durch die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt gemacht worden. Klausdorf, den 22.10.2008
6. Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer sind am 11.04.2007 zur Abgabe eines schriftlichen Beschlusses § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Klausdorf, den 22.10.2008
7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 22.10.2007 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grundstücksgrenzen wird, dass einer Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (AKL) im Maßstab 1:1000 nicht im ursprünglichen Maßstab 1:4000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden. Stralsund, den 04.09.2008
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Klausdorf hat nach der Prüfung der Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange § 20 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Klausdorf, den 22.10.2008
9. Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan verbleibt im Besitz der Gemeindevertretung vom 22.10.2008
10. Die Bebauungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und ist mitgeteilt ausgefertigt. Klausdorf, den 22.10.2008
11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.11.2008 bis zum 29.10.2008 bis zum 11.11.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 und § 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Ablauf des 11.11.2008 in Kraft getreten. Klausdorf, den 08.12.2008

14. Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Stralsund, im April 2008

Planungsbüro Vedder, Velgaster Weg 16 18437 Stralsund Tel. 03831 497761

Dipl.-Ing. Birgit Vedder

### Teil B: Festsetzung durch Text

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.
2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Anwohner im Plangebiet Fläche 1 ausgewiesene belasteten Flächen im Plangebiet Fläche 3 mit einer Breite von 3,5 m.
3. Die Höhe der Gebäude darf bei zulässiger eingeschossiger Bebauung 8,5 m und bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung 11 Meter nicht überschreiten. Die jeweilige Bezugshöhe ist im Verhältnis § 16 Abs. 3 und § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Der untere Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche und als oberer Bezugspunkt ist der First der Gebäude vorgesehen.
4. Nebenanlagen sind zulässig nach § 12 und § 14 BauNVO.
5. Bindung für Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen. In jeder Bauphase sind diese Bäume durch geeignete Maßnahmen gem. DIN 18920 (Bauzaun) vor vermeintlichen Beeinträchtigungen zu schützen.
6. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung Natur sowie festgesetzte Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)  
außerhalb des Geltungsbereiches  
Auf dem Flurstück 56/2 der Gemarkung Klausdorf, Flur 1, sind entlang dem Weg von Zarenzin nach Wendisch-Langendorf in Richtung Feld auf einer Länge von 1.000 m und einer Breite von 4 m eine 3-reihige Hecke zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 (1) LBauO M-V

#### 1. Dächer

- 1.1 Bei dargestellte Firstrichtung, ist die Firstrichtung der baulichen Anlagen entsprechend der Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- 1.2 Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig. Nurdachdächer sind ausgeschlossen. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Bei Neubebauung ist eine Dachneigung zwischen 20 und 40 Grad zulässig.
- 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 Ortsgang mindestens 1,5 m; von Kehlen und Graten mindestens im Mittel 1,5 m; zu benachbarten Gauben mindestens 1,0 m.
- 1.5 Dachflächenfenster  
Dachflächenfenster sind in der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachfläche ausgeschlossen. In sonstigen Dachflächen sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> 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 Für Dachüberstände gelten folgende Mindest- bzw. Höchstwerte an der Traufe: 0,15 m bis 0,50 m an der Traufe: 0,30 m bis 0,70 m.

#### 2. Aussenhaut, Fassade

- 2.1 Als Material für die Aussenhaut der Gebäude sind nur dunkelrote Ziegel 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, Sicht-, Windschutzmauern

- 4.1 Nebengebäude etc. sind zulässig; Carports und Garagen sind Flachdächer, abweichend von Pkt. 1.2; 1.3 und 2.1, zulässig.

#### 5. Tank- und Flüssiggasbehälter

- 5.1 Tank- und Flüssiggasbehälter sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einzusehen sind.
- 5.2 Ist ein Anschluß des Grundstücks an das Ferngasnetz möglich, sind Tank- und Flüssiggasbehälter außerhalb von Gebäuden nicht zulässig.

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

#### 6. Einfriedungen

- 6.1 Einfriedungen sind nur als lebende Hecken (auch mit integriertem Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,00 m, im Bereich von Strassenkürmungen (Sichtdreiecke) bis 80 cm, zulässig.
- 6.2 Als Material für Tore ist in Natur oder weißem Farbton zulässig.

#### 7. Werbeanlagen / Außenleuchten

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- 7.2 An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, waagrecht angeordnet, zulässig.
- 7.3 Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 7.4 Werbeanlagen dürfen nur mit Einzellichtern mit einem Gesamtlichtstrom von max. 2000 Lumen angestrahlt werden.
- 7.5 Außenleuchten müssen blendfrei angebracht sein und sind nur in warmer bis neutralweißer (bis 5300 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von max. 2000 Lumen zulässig.

#### 8. Schlußbestimmungen

- 8.1 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. Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im hochwassergefährdeten Bereich, Schäden, resultierend aus Hochwasserereignissen gehen zu Lasten der Eigentümer bzw. der Nutzer der Flächen.
2. Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustellenaufbrüche, Bodenaushub) dürfen nach § 18 AbfAG M-V von 4.8.92 nicht auf Deponien die für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, abgelagert werden. Können die Bauabfälle wegen fehlender Aufbereitungs- und Verwertungsanlagen nicht unmittelbar verwertet werden, sind sie in Anstimmung mit dem Landkreis Nordvorpommern auf gesonderten Flächen bei einer zu erwartenden Lagerzeit von mehr als 12 Monaten genehmigungspflichtig nach Spalte 2 des Anhangs der 4 Bln(SchV) zwischenschulagem. Eine Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern ist ebenfalls erforderlich bei der Entsorgung von Abfällen, bei deren unsachgemäßer Behandlung Schadstoffe freigesetzt werden können (z.B. Asbestzement) Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen (§ 3 AbfG, § 2 AbZustVO M-V). Dabei ist die Abfallsatzung des Landkreises Nordvorpommern zu beachten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Altlastverdachtsort vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es im Zuge der ehem. Nutzungen zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartige Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Abfaltungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundbesitzer oder der Verursacher als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs gemäß §§ 2, 3 Abfallgesetz verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 11 Abfallgesetz.
3. Das Plangebiet grenzt an eine Bundeswasserstrasse. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen in über oder unter einer Bundeswasserstrasse oder an ihren Ufern ist dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen. Von einer Bebauung sind folgende Räume freizuhalten:
  - 3.1. Am Oberfeuer ein Raum von 25 m um das Oberfeuer, oberhalb einer Höhe von 6 m
  - 3.2. Beidseitig der Richtfeuerlinie von 50 m, oberhalb einer Höhe von 3 m
  - 3.3. Beidseitig der Richtfeuerlinie von 50 m und 500 m hinter dem Oberfeuer darf keine Bebauung mit selbstleuchtenden Flächen erfolgen. Beleuchtungsprojekte sind dem WSA vorzulegen / einzuliefern.
4. Bodendenkmalschutz § 11 DSCHG M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung ungeschichtlicher Bodendenkmäler. Zum Fund von Bodendenkmälern und auffälligen Bodenverfärbungen, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

## Gemeinde Klausdorf

### Bebauungsplan Nr. 4 Barhöft - 3. Änderung