

GEMEINDE KLAUSDORF

Bebauungsplan Nr. 4 - Barhöft

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. 4 (Barhöft), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften über die Ausführung, beschlossen.

Gemeindevertretungsvorsteher



Bürgermeister

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang der Bekanntmachungsstafeln vom 26.01.1993 bis zum 02.08.1993 in Klausdorf erfolgt.

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 18 Abs. 1 BauGB vom 07.09.1993 bis zum 16.11.1993 in Klausdorf durchgeführt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 02.08.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Klausdorf, den 03.09.1993



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 28.10.93 wird als richtig dargestellt. Die Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur prob. erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgestellt werden. Der katastermäßige Bestand stimmt mit dem aktuellen Bestand überein. Die Erfassung der fehlenden Gebäude erfolgt nachtraglich. Stralsund, den 22.04.94.

9. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.1994 von der Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

13. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

15. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

17. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

19. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

21. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

23. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

25. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

27. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

29. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

31. Die Genehmigung der Bebauungsplanung wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 genehmigt.

Teil B: Festsetzungen durch Text:

- Die Höhe der Gebäude darf bei zulässiger eingeschossiger Bebauung 8 m und bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung 11 Meter nicht überschreiten. Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Die jeweilige Bezugshöhe ist die natürliche gewachsene Geländeoberfläche.
- Vegetationsflächen sind nur bei der Umpflanzung der vorhandenen Anlagen im Rahmen der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.
- Bei der Umpflanzung der vorhandenen Anlagen im Rahmen der Einzeichnung im Bebauungsplan ist die Freirichtung der baulichen Anlagen im Zusammenhang mit der Umpflanzung der vorhandenen Anlagen im Rahmen der Einzeichnung im Bebauungsplan zu berücksichtigen.
- In den als Erhaltungsbereich (§ 172 Abs. 1 BauGB) gekennzeichneten Flächen ist der Abbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig. Die baulichen Anlagen in diesen Bereichen prägen allein und im Zusammenhang mit der Umpflanzung der vorhandenen Anlagen im Rahmen der Einzeichnung im Bebauungsplan die Ortsbild und sind für die Ortslage Barhöft von besonderer landschaftlicher Bedeutung.
- Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand ab 20 cm Stammdurchmesser gemessen 1 m über Geländeoberfläche ist zu erhalten.
- Im gesamten Plangebiet sind je angefangene 100 m² Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubbaum und zwei Straucher zu pflanzen. Alternativ zu den Strauchpflanzungen kann für je 2 Straucher ein weiterer Laubbaum 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 allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig.

Festsetzungen zur Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr

Für den Fall einer künftigen Rechtsverordnung gemäß § 22 BauGB für das Plangebiet wird die Landesregierung, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, daß für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von Wohnraumeigentum

oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes), Wohnungseigentum oder Teilbaurechten (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und -Dauwohneigentum, oder Dauermietungsrechten (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsbescheid nach § 22 BauGB unterliegen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 83(1) BauO

1. Dächer

- Als Dachformen sind nur Satteldächer zulässig. Norddächer sind zulässig.
- Bei Neubebauung ist als Dachneigung ist im WA 1 und im MI 1 Gebiete eine Neigung zwischen 28 und 35 Grad zulässig. Bei den vorhandenen Gebäuden in den mit Erhaltungsbereich gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Dachneigung beibehalten.
- Im sonstigen Plangebiet ist eine Dachneigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig.
- In der mit Erhaltungsbereich gekennzeichneten Flächen ist als Material für Dachbedeckungen das Bestandmaterial, matt-anthrazitfarbene Platten und Kupfer, zulässig.
- Bei Neubebauung sind in den WA 1 und MI Gebieten nur matt-anthrazitfarbene Platten zulässig.
- Im sonstigen Plangebiet sind als Dachbedeckung nur matt-anthrazitfarbene und matt-gegrünte Platten zulässig.
- Als Dachziegel sind nur Satteldächer zulässig. Norddächer sind 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 dem Dachgauben sind die folgenden Mindestabstände einzuhalten: Von der Fassade mindestens 1,5 m, von Kehlen und Giebeln mindestens im Mittel 1,5 m, zu benachbarten Giebeln mindestens 1,0 m.
- 1.6 Dachflächenfenster: In den WA 1 und MI Gebieten sind Dachflächenfenster in der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Dachfläche ausgeschlossen. In sonstigen Dächern sind Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Bezogen auf die Gebäudelänge darf die Anzahl der Dachflächenfenster 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Auf jedes Dachflächenfenster muß bodseitig eine geschlossene Dachfläche von mindestens der gleichen Breite folgen.

- 1.7 Dachüberstände: Für Dachüberstände gelten folgende Mindest- bzw. Höchstwerte am Übergang: 0,15 m bis 0,40 m an der Traufe, 0,30 m bis 0,50 m an der Fassade.
- 1.8 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche Dachform, -neigung und Dachbedeckung aufweisen.

2. Außenhaut, Fassade

- 2.1 Als Material für die Außenhaut der Gebäude sind nur dunkle 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 Teillflächen entstehen.
- 3.2 Als Farbe für Fenster und Türen ist nur weiß und bei Ausföhrung in Holz weiß und naturfarben zulässig.

4. Nebenanlagen, Sicht-, Windschutzmauern

- 4.1 Nebengebäude 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 2,00 m (bezogen auf die natürlich gewachsene Geländeoberfläche) und ihre Länge 3,00 m nicht überschreiten. Als Material ist nur Mauerwerk in dunkelrotem Ziegel (entsprechend dem Gebäude), Holz, naturfarben oder weiß zulässig.
- 4.3 Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflegten Flächen abgestellt werden.

5. Tank- und Flüssiggasbehälter

- 5.1 Tank- und Flüssiggasbehälter sind nur zulässig, wenn sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar sind.
- 5.2 Ist eine Anordnung auf dem Grundstück unter Beachtung der vorgenannten Maßgabe nicht möglich, so ist der Stellplatz für Behälter abzuplanzen.
- 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 Wohngebiet 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) bis zu einer Höhe von 1,00 m im Bereich von Straßeneinmündungen (Schotterbereiche) bis 600 m zulässig.
- 8.2 Als Material für die Einfriedung ist nur Holz in natur oder weißem Farbton bzw. weiß zulässig.

9. Werbeanlagen / Außenleuchten

- 9.1 Werbeanlagen sind nur an der Statte der Leistung zulässig.
- 9.2 Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 0,45 m und eine Gesamtfäche von 1 m² nicht überschreiten.
- 9.3 An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe, waagrecht 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 Speisekarten-Aushang gastronomischer Betriebe zulässig. Ihre Größe darf 0,5 m² nicht überschreiten. Die konstruktiven Elemente müssen in Holz ausgeführt werden.
- 9.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig.
- 9.7 Werbeanlagen dürfen nur mit Einzellichtern mit einer Gesamtlichtstrom von max. 2000 Lumen angestrahlt werden.
- 9.8 Ausstrahlern müssen blendend, angebracht sein und nur in warmweißem Licht (bis 3000 Kelvin) Lichtfarbe bis zu einem Lichtstrom von 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 vorliegende Bebauungsplan findet die Bauordnungsverordnung von 1990 Anwendung.
2. Der südöstliche Teil des Plangebietes liegt im hochwassergefährdeten Bereich, Schäden resultierend aus Hochwasserereignissen gehen zu Lasten der Eigentümer bzw. Nutzer der Flächen.
3. Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Baubfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Baustelleneinbauten, Bodenauflagen) dürfen nach § 18 Abs. 3 M-V vom 4.8.92 nicht auf Deponien für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind abgelagert werden. Können die Baustelle 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 Spalte 2 des Anhangs der 4 BImSchV) zwischenzulagern. Eine Abstimmung mit der Umweltamt der Kreisverwaltung Stralsund ist ebenfalls erforderlich bei der Entsorgung von Abfällen, bei deren

unschädliche brennende Behandlung Schadstoffe freigesetzt werden können (z.B. Asbestzement) Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sind dem Entsorgungsbereich zu überlassen (§ 3 Abs. 3, § 2 Abs. 3 Ziff. 5 M-V). Dabei ist die Abfallsatzung des Kreises Stralsund zu beachten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Altlastverdachtsstandort 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 abnormer Geruch, anormale Farbung, Austritt von Gasen, etc. festgestellt, sind die entsprechenden Behörden (Umweltamt, Kreisverwaltung, Abfallwirtschaft) zu informieren. Die Entsorgung von Abfällen ist nach § 11 Abs. 3 M-V vom 4.8.92 zu erfolgen. Die Entsorgung von Abfällen ist nach § 11 Abs. 3 M-V vom 4.8.92 zu erfolgen.

4. Im Plangebiet befinden sich aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen geschützte Gehölzbestände, die sind geschützten Baumbäume entsprechend § 4 Naturschutzgesetz M-V, geschützten Fledermaus- und Fledermaus- sowie Ufervegetation von Kleingewässern entsprechend § 2 Naturschutzgesetz M-V und Waldstandort sowie Einzelbäume gem. Baumschutzordnung vom 28.05.81, Gesetzblatt Teil 1 Nr. 22 (DDR).

5. Das Plangebiet grenzt an ein Bundeswasserstraß. Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, in oder unter oder unter Wasserwasserstraßen oder an ihren Ufern ist dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund anzugeben. Von einer Bebauung sind folgende Räume freizuhalten:
1. Am Oberfeuer ein Raum von 25 m um das Oberfeuer, oberhalb einer Höhe von 6,00 m.
2. Bei der Richteuerlinie von 50 m, oberhalb einer Höhe von 3 m.
3. Bei der Richteuerlinie von 50 m und 500 m hinter dem Oberfeuer darf keine Bebauung mit selbstleuchtenden Flächen erfolgen. Beleuchtungsprojekte sind dem WSA vorzulegen / einzureichen.

ingenieurgemeinschaft
majcher, schmidt und partner
Innerring 7a · 26133 Oldenburg · Tel. 0441/41023 · fax 41024