



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)

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

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

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

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)

Sonstige Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
WA I	0,3
WA I	0,4
ED	0

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

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 Geländeoberfläche, ist zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind in besonderen 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. Vorhandene Baum- und Strauchbestand in diesen Bereichen wird entsprechend angerechnet.
- Im gesamten Plangebiet sind je angefangene 100 m² Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubbau und zwei Sträucher zu pflanzen. Alternativ zu den Strauchpflanzungen kann für je 2 Sträucher ein weiterer Laubbau gepflanzt werden.
- Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die Pflanzenauswahl siehe Pflanzenauswahlstabelle in Begründungstext.
- In dem Bereich, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist, ist der vorhandene Teich mit Schilf- und umgebenden Baum-, Strauch- und Heckenbestand gegen beeinträchtigende Maßnahmen zu schützen und der Erhalt zu sichern.
- 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 Bebauungsplans festgesetzt, daß für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teilung von Wohnungseigentum (gem. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Dauervermietungen (gem. § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Dauervermietungen (gem. § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) und Dauervermietungen (gem. § 30 des Wohnungseigentumsgesetzes) dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

Nachrichtliche Eintragungen:

- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung.
- Die während der Durchführung von Baumaßnahmen anfallenden unbelasteten Bauabfälle (Bauschutt, Straßenaufbruch, Bauteilabfälle, Bodenaushub) dürfen nach § 18 Abs.1 Nr.1 und 4 bis 8 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 Spalte 2 des Anhangs der Kreisverwaltung Stralsund 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 AbfZustVO M-V. Dabei ist die Abfallsatzung des Kreises Stralsund zu beachten).
- Das Plangebiet liegt im nach § 3 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern einstweilig unter Schutz gestellte Landschaftsschutzgebiete Vorpommersche Boddenküste.
- Im Plangebiet befinden sich aufgrund 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 1 Nr. 22 (DDR). Vor geplanten Abholzungen ist der Kreis Stralsund (untere Naturschutzbehörde) zu benachrichtigen und eine Genehmigung des LK einzuholen.
- Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Landesamt für Bodenkundpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Der Beginn der Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich dem Landesamt für Bodenkundpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde Stralsund anzuzeigen.

GEMEINDE KLAUSDORF

Bebauungsplan Nr. 5 - Klausdorf Nordost

Urschrift

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. 5 (Klausdorf Nordost), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Dr. Rütting
Bürgermeister

Gemeinde Klausdorf
Landkreis Stralsund

PRÄAMBEL

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.01.1993.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.01.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung beherrschten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.93 - 17.08.1993 und vom 27.12.1993 bis zum 28.01.1994 während der Dienstzeiten im Amt Altenpleen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Gedanken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.07.1993 im Amtsblatt Nr. 3 öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.1993 und 17.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.1994, Az. 22.04.161.10, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungsanändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.04.94 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.02.1995, Az. 22.04.161.10, bestätigt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Die Erteilung des Bebauungsplans sowie der Stellungnahmen zum Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt erhalten ist, sind am 11.04.1995 im Amtsblatt Nr. 4 des Amtes Altenpleen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Möglichkeiten der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.04.1995 in Kraft getreten.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dr. Rütting
Bürgermeister

Gemeinde Klausdorf
Landkreis Stralsund

Dr. Rütting
Bürgermeister

ingenieurgesellschaft
majcher, scheidt und partner
Iärchenring 7 a, 2900 Oldenburg

oldenburg, den 24.03.94

ingenieurgesellschaft
majcher, scheidt und partner
Iärchenring 7a 26133 Oldenburg tel. 0441/41023 fax 41024