



**Plangrundlage:**  
 Gemeinde: Klausdorf  
 Gemarkung: Klausdorf  
 Flur: 2  
 Auszug aus der amtlichen autonomen Liegenschaftskarte (ALK) (Maßstab 1:1000, abgeleitet aus dem Maßstab 1:3000) Stand Februar 2008  
 Herausgegeben durch den Landkreis Nordvorpommern, Fachgebiet Kataster und Vermessung (Katasteramt Stralsund)

**Maßstab 1:10.000**

**ingenieurgesellschaft für räumliche planung majcher, scheidt und partner**  
 Uckerunger Weg 74 - 26133 Oldenburg - Tel. 0441-41023 - majcher@online.de

**Liste der zu verwendenden Gehölzarten**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| - Acer campestre (Feldahorn)          | - Prunus spinosa (Schlehe)              |
| - Calpinus betulus (Hainbuche)        | - Rhamnus frangula (Faulbaum)           |
| - Quercus robur (Stieleiche)          | - Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere) |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche)        | - Rosa canina (Hundsrose)               |
| - Corylus avellana (Haselnuss)        | - Salix aurita (Ohrschweide)            |
| - Crataegus spec. (Weißdorn)          | - Salix caprea (Salweide)               |
| - Euonymus europaeus (Pflaumböhrchen) | - Salix cinerea (Grauweide)             |
| - Malus silvestris (Wildapfel)        | - Sambucus nigra (Holunder)             |
|                                       | - Viburnum opulus (Schneeball)          |

**Pflanzschema**  
**Baum- und Strauchpflanzung: 2-reihig (unmaßstablich) Schemalänge ca. 30 m, -breite 3,0 m**

Wendegleisland

**LEGENDE:**

|            |  |  |
|------------|--|--|
| Stieleiche | Holunder                               | Pflanzqualität:                        |
| Weißdorn   | Bäume: Zw. Heister, H = 200-250-300 cm |  |
| Schlehe    | Sträucher: Zw., H = 60-100-150 cm      |  |
| Wildrose   | Wildapfel                              | Pflanzabstand ca. 1,0 x 1,0 m          |
| Haselnuss  |  | Gehölzgruppen je Gruppe 4 bis 15 Stück |

**Planzeichenerklärung (gem. Planz. V. 90 )**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)**  
 Dorfgebiete (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1, §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**  
 Grundflächenzahl (z.B. 0,3)   
 FH 9 m ü.b. Straße   
 Firsthöhe als Höchstmaß, Bezugspunktsdefinition siehe textliche Festsetzung Nr. 2.   
 TH 4,5 m ü.b. Straße   
 Traufhöhe als Höchstmaß, Bezugspunktsdefinition siehe textliche Festsetzung Nr. 2.   
 nur Einzeilerhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22.23 BauNVO)**  
 Baugrenze   
 offene Bauweise   
 abweichende Bauweise, offen aber Gebäudelängen bis 170m zulässig   
 nur Einzeilerhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung   
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich   
 Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**  
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans   
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Planzeichen der Plangrundlage (ALK)**

Grenzpunkt   
 Flurstücksgrenze   
 Flurstücknummer   
 Gebäude

**sonstige Darstellungen**

aktueller Gebäudebestand (Quelle: Amt für Landwirtschaft, Flurnutzungsverfahren)

**Festsetzungen durch Text (Teil B)**

- Im Dorfgebiet sind die in § 5 Abs.2 Ziff.9 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) sowie die in Abs. 3 genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (gem. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO)
- Bezugspunkt für die festgesetzte max. Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Mittelachse des jeweiligen neu einzumessenden Baugrundstückes mit der Mittelachse der endausge- bauten Straßenverkehrsfläche. Bei mehreren zuzuordnenden Verkehrsflächen (Eckgrundstücke, etc.) ist das Mittel aus den sich jeweils ergebenden Bezugshöhen zu bilden und anzuwenden.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Neubebauung muss mindestens 2,6m ü. HN betragen (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB).
- Im Plangebiet muss das Mindestmaß der Baugrundstücke 600m² betragen (gem. §9 Abs. 1 Nr.3 BauGB).
- Im gesamten Plangebiet sind je angefangene 100 m² Grundfläche der entstehenden Neubebauung ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum 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).
- Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB) ist ein zweireihiger Gehölzstreifen (Feldhecke) überwiegend mit heimischen Gehölzen wie Stieleiche, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Holunder, Eberesche und Wildapfel anzupflanzen. Daneben ist die Pflanzung von dortypischen Gehölzen und Blütensträucher möglich. (siehe nebenstehendes Pflanzschema)
- Die Artenauswahl für die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation berücksichtigen. Für die Pflanzenauswahl siehe nebenstehende Pflanzenauswahlhilfe.
- Versorgungsleitungen sind im Plangebiet nur unterirdisch zulässig (gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).
- Die im Umweltbericht dargelegten und im städtebaulichen Vertrag festgelegten Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Grundstücksflächen im Plangebiet, auf denen der Eingriff erfolgt, zugeordnet.

**Nachrichtliche Eintragungen:**

- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die Bauutzungsverordnung von 1990 Anwendung.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Klausdorf, sowie die übergeordneten Vorgaben des §27 des Landesnaturschutzgesetzes Anwendung.
- Im Plangebiet sind Bodenfunde möglich.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Für das Plangebiet liegen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in nicht als kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
- Für nach §26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) geschützte Bäume ist die untere Naturschutzbehörde der Landkreises zuständig.
- Im Falle, dass eine Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, wie z.B. Mineralöle, getriggert werden sollte, ist dies rechtzeitig vorher der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern gemäß §20 Abs.1 des Wassergesetzes M-V anzuzeigen.
- Wird eine Nutzung von Erdwärme vorgesehen, ist rechtzeitig vor Vorhabensbeginn eine Bohr- und Nutzungsanzeige für Geothermiesonden nach §33 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu stellen.

**Hinweis zur möglichen Hochwassergefahr im Plangebiet**  
 Das Bemessungshochwasser für das Plangebiet beträgt 2,6m ü.HN (zzgl. Wellenaufschlag). Die Geländehöhe des Plangebietes beträgt ca. 2,5m ü.HN, das Gelände fällt nach Osten leicht unter den Wert von 2,5m ü. HN ab. Der Prophylaxe dient die textliche Festsetzung Nr. 3.

Satzung der  
**Gemeinde Klausdorf**  
 über den  
**Bebauungsplan Nr. 7 - "Am Prohner Landweg"**

**PRÄAMBEL**  
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (letzte Änderung vom 21.12.2006) in der derzeit gültigen Fassung hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Klausdorf diesen Bebauungsplan Nr. 7 "Am Prohner Landweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

**Verfahrensvermerk**  
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 28.08.2007 bis zum 07.09.2007 erfolgt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, das Landratsamt des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz) beteiligt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 13.12.2001 durchgeführt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2008 über die Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

6. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2001; den Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

7. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 18.03.2002 bis zum 23.04.2002 während folgender Zeiten (Mo., Mi, Do 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di, 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Fr, 8:00 bis 12:00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenleien, Parkstraße 2, 18445 Altenleien nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich Ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 28.02.2002 bis 15.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

8. Die Gemeindevertretung hat am 26.09.2002; den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

10. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 07.07.2008 bis zum 07.08.2008 während folgender Zeiten (Mo., Mi, Do 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di, 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Fr, 8:00 bis 12:00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenleien, Parkstraße 2, 18445 Altenleien nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich Ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 24.10.2007 bis 08.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2009 geprüft.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

12. Die Gemeindevertretung hat am 22.05.2003; den geänderten Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

13. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

14. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 18.08.2003 bis zum 02.09.2003 während folgender Zeiten (Mo., Mi, Do 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di, 8:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Fr, 8:00 bis 12:00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenleien, Parkstraße 2, 18445 Altenleien nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich Ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 21.07.2003 bis 06.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

15. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 06.09.2007 durchgeführt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

16. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

17. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf am 06.09.2007 geprüft.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

18. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

19. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf am 27.03.2008 geprüft.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

20. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2008; den Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

21. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 18.12.2008 benachrichtigt worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

22. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung, haben in der Zeit vom 02.06.2008 bis zum 07.07.2008 während folgender Zeiten (Mo., Mi, Do 9:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Di, 9:00 bis 12:00 Uhr, 13:00 bis 16:00 Uhr; Fr, 9:00 bis 12:00 Uhr) im Bauamt des Amtes Altenleien, Parkstraße 2, 18445 Altenleien nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich Ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 30.05.2008 bis 30.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

23. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2008 geprüft.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

24. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.7 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 09.10.2008 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

25. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plangebietes Nr. 7 ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung des Bestandes mit der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4.000 abgeleitet) vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Stralsund, den 18.11.2008

26. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt.  
 Klausdorf, den 18.12.2008

27. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Begründung des Plans während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und bei der über Inhalt Abschrift zu erhalten ist, sind bis 13.01.2009 bis 18.01.2009, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist damit am 27.01.2009 in Kraft getreten.  
 Klausdorf, den 06.01.2009

