



Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich
M. 1:10.000

Textliche Festsetzungen

- Von den das Baugebiet umschließenden Straßen sind Grundstückszufahrten nicht zulässig.
- Die Flächen zwischen den im Plan dargestellten Sichtlinien und den Straßenbegrenzungslinien sind gemäß EAE von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- In den im Plan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abweichend von Ziff. 5.1 sind Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Müllbehältern außerhalb der Baugrenzen zur Erschließungsstraße hin - im sog. Vorgarten - zulässig, sofern der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie hin mindestens 1 m beträgt.
- Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrten ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche als Aufstellfläche freizuhalten; diese Aufstellfläche darf zur Straße hin nicht abgesperrt werden.
- Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind den Bodenverhältnissen entsprechend und der vorhandenen Vegetation des angrenzenden Biotops angepaßt, mit heimischen Gehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen.
- Die Sockelhöhe der Wohngebäude ist nur im Bereich von mindestens 15 cm bis höchstens 60 cm zulässig.
- Eine von Ziffer 8.1.1 abweichende, jedoch dieser möglichst nahekommende Sockelhöhe kann bei Errichtung von Gebäuden mit gegeneinander in der Höhenlage versetzten Teil-Geschoßebenen zugelassen werden.
- Dachteile bis zu 30 % der gesamten Dachfläche sind abweichend von der zeichnerischen Festsetzung mit einer anderen Firstrichtung zulässig.
- Kniestöcke (Drempel) sind bis 50 cm Höhe zulässig, wenn die Traufe (hier: Unterkante Dachrinne) nicht höher als 3,0 m über Oberkante Fertigfußboden des darunter befindlichen Vollgeschosses liegt. "Kniestock" wird definiert als Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand über die Rohdecke des darunterliegenden Vollgeschosses hinaus.
- Höhere als die nach Ziff. 8.2.2 zulässigen Kniestöcke können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf höchstens ein Drittel der betroffenen Dachseite begrenzt.
- Gauben und Dachanschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.
- Bei Gebäuden, für die als Dachform Satteldach oder Walmdach festgesetzt ist, sind Gebäudeteile bis zu 30 % der insgesamt überbauten Fläche mit einer abweichenden Dachform (z.B. Flachdach) zulässig.
- An den im Plan festgesetzten Verkehrsflächen sind Grundstückeinfriedungen nur bis 1,0 m Höhe und im Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig und von außen einzupflanzen.
- Als Grundstückseinfriedung entlang des Baugebiet umgrenzenden Straßen sind nur Mischrandstrukturen zulässig. Im übrigen gilt Ziff. 9.1. Die äußere Einfriedung ist mit heimischen Gehölzen anzulegen, zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

Die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans:

- Wiederherstellung eines Feuchtbiotops durch Anhebung des Wasserstandes um ca. 50 cm im Umfeld des Grabens 65 zwischen den Straßen Loesentitz - Maltzien und Zudar - Maltzien. Die Maßnahme beinhaltet:
 - Errichtung eines kleinen Staubauwerkes am Graben 65 nahe der Straße Zudar - Maltzien
 - teilweise Öffnung des Grabens nördlich des Plattenweges Maltzien - Loesentitz
- Anpflanzen von standorttypischen Bäumen und Sträuchern in einem 15 bis 60 m breiten Bereich angrenzend an den renaturierten geschützten Biotop nach § 20c Bundesnaturschutzgesetz bis ca. 130 m vor der Landstraße II 0 nach Maltzien.

* Zur Pflanzung sind folgende Gehölzarten geeignet:

- Gruppe: Im Hauptbereich der Pufferzone in Richtung 20c - Biotop werden folgende Arten zur Pflanzung vorgeschlagen:
 - Alnus glutinosa - Schwarzerle
 - Betula pubescens - Moorbirke
 - Frangula alnus - Faulbaum
- Gruppe: Im Randbereich zur Straße und Wohnbebauung bietet sich in größeren Trupps die Verwendung der Stieleiche - Quercus robur - an.
- Gruppe: Punktuell ist ebenso die Pflanzung von
 - Korbweiden - Salix viminalis
 - Silberweiden - Salix alba
 am Rande einer Erlenzpflanzung geeignet.
- Gruppe: Zur Unterpflanzung und Auflockerung des Gesamtbildes bietet sich die Einordnung der Gemeinen Traubenkirsche - Prunus avium - an. Der Schneeball - Viburnum opulus - könnte im Randbereich unregelmäßig eingeordnet werden. Durch seine rahmenweißen Blüten, leuchtend roten Beeren und scharlachrote Herbstfärbung kann sicher eine besonders schöne und landschaftstypische Komposition erreicht werden.

Die zur Straße nach Giewitz geforderte Pufferzone stellt den geplanten Bereich zwischen der unter Naturschutz stehenden Länderallee und der Wohnbebauung dar. Dabei sollte beachtet werden, daß die Länderallee nicht unterpflanzt wird. Angebracht wäre die Schaffung einer Wildwiese, die den Übergang zu den einzelnen Vorgärten schafft. Es wird empfohlen, als Einfriedung dieser Vorgärten Staketenzaune oder Hecken aus Laubgehölzen zu verwenden. Geeignet sind dafür folgende Arten:

- Ligustrum ovalifolium - Liguster oder
- Carpinus betulus - Hainbuche

Bei der Bepflanzung des Wohngebietes sollten grundsätzlich standort- und landschaftstypische Gehölze zum Einsatz kommen!

Inhalt
nach BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 19 (2); 19 (4) in Verbindung mit § 83 der Bauordnung vom 20.07.1974 (BauNVO)

Planzeichen (nicht verwendete Planzeichen gestrichelt)

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete GE Gewerbegebiete SO Sondergebiete

MK Kerngebiete GI Industriegebiete MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 Geschößflächenzahl z.B. III als Höchstgrenze
z.B. 3,0 Baumassenzahl z.B. III-V als Mindest- u. Höchstgrenze
z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B. III zwingend

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, ergänzende Planzeichen

offene Bauweise nur Einzelhäuser Bauweise
geschlossene Bauweise nur Doppelhäuser zulässig Baugrenze
GH Gartenhofhäuser als abwechslungsreiche Bauweise gem. BauNVO-§ 22 (4) nur Doppelhäuser zulässig SD Satteldach
WA nur Hausgruppen zulässig EDI nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig WD Walmdach z.B. 30-40° als Mindest- u. Höchstgrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf
Flächen für Sport- u. Spielanlagen

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen für den öffentlichen Bereich
Flächen für Fußgänger nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig
Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdisch unterirdisch

Grünflächen

öffentlich Parkanlage Spielplatz

Flächen für Aufschüttung, Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern
Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
Aufschüttung
Abgrabung Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
Stützmauer

Katastersignaturen

Gemeindegrenze Flurgrenze
Gemarkungsgrenze Flurstücksgrenze
Parzellierungsvorschlag geplante Flurstücksgrenze

Satzung
der
Gemeinde Zudar
über den
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1
Wohnhausiedlung Loesentitz

Nr. 1:1000

Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 I S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.02.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnhausiedlung Loesentitz" bestehend aus Planzeichnung und Text erlassen.

Weitere Rechtsgrundlagen:
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 192)
Planzeichenverordnung (PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff)

Verfahrensvermerke

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Auftrag von Herrn Frank Wagner Vilsbeler Landstr. 247, 6000 Frankfurt/Main, entworfen.

Entwurfsbearbeitung:
Meckenheim, den 13.4.1992 Büro für Städtebau Spanglin-Gerlach-Glauner-Kistler u.P. Neuer Markt 18 5309 Meckenheim
gesehen: Frankfurt, den 13.4.1992 Frank Wagner

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Zudar, den 22.10.1992 Radde, Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind in Schreiben vom 28.09.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zudar, den 22.10.1992 Radde, Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.10.1992 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Bestätigung erlassen.
Zudar, den 22.10.1992 Radde, Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Text sowie der Begründung haben in der Zeit vom 21.10.1992 bis 25.10.1992 montags bis freitags von 7.00 - 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Besuchen und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.4.1992 bis zum 22.10.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Zudar, den 22.10.1992 Radde, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.10.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zudar, den 23.10.1992 Radde, Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 23.10.1992 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bergen, den 23.10.1992 Lehmann, Leiter des Katasteramtes Rügen

6. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde am 15.10.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.10.1992 bekanntgemacht.
Zudar, den 23.10.1992 Radde, Bürgermeister

7. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Text wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.2.1993 Az.: II 602a-578-115-2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Zudar, den 01.04.1993 Radde, Bürgermeister

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.03.1993 Az.: II 602a-578-115-2 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen vom 20.04.1993 Az.: II 602a-578-115-2 bestätigt.
Zudar, den 04.06.1993 Radde, Bürgermeister

9. Die Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wird hiermit ausfertigt.
Zudar, den 28.06.1993 Radde, Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 28.06.1993 bis 23.07.1993 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 Entschädigungsansprüchen (§ 144, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.06.1993 in Kraft getreten.
Zudar, den 04.06.1993 Radde, Bürgermeister

Änderungen

Änderungen aufgrund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung sind nicht vorgenommen/rot eingetragen und als solche gekennzeichnet.

Änderungen und Ergänzungen aufgrund von Maßgaben, Auflagen und Hinweisen in der Genehmigungsverfügung des Innenministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 25.2.1993 sind grün eingetragen und als solche gekennzeichnet.
(Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.03.1993)