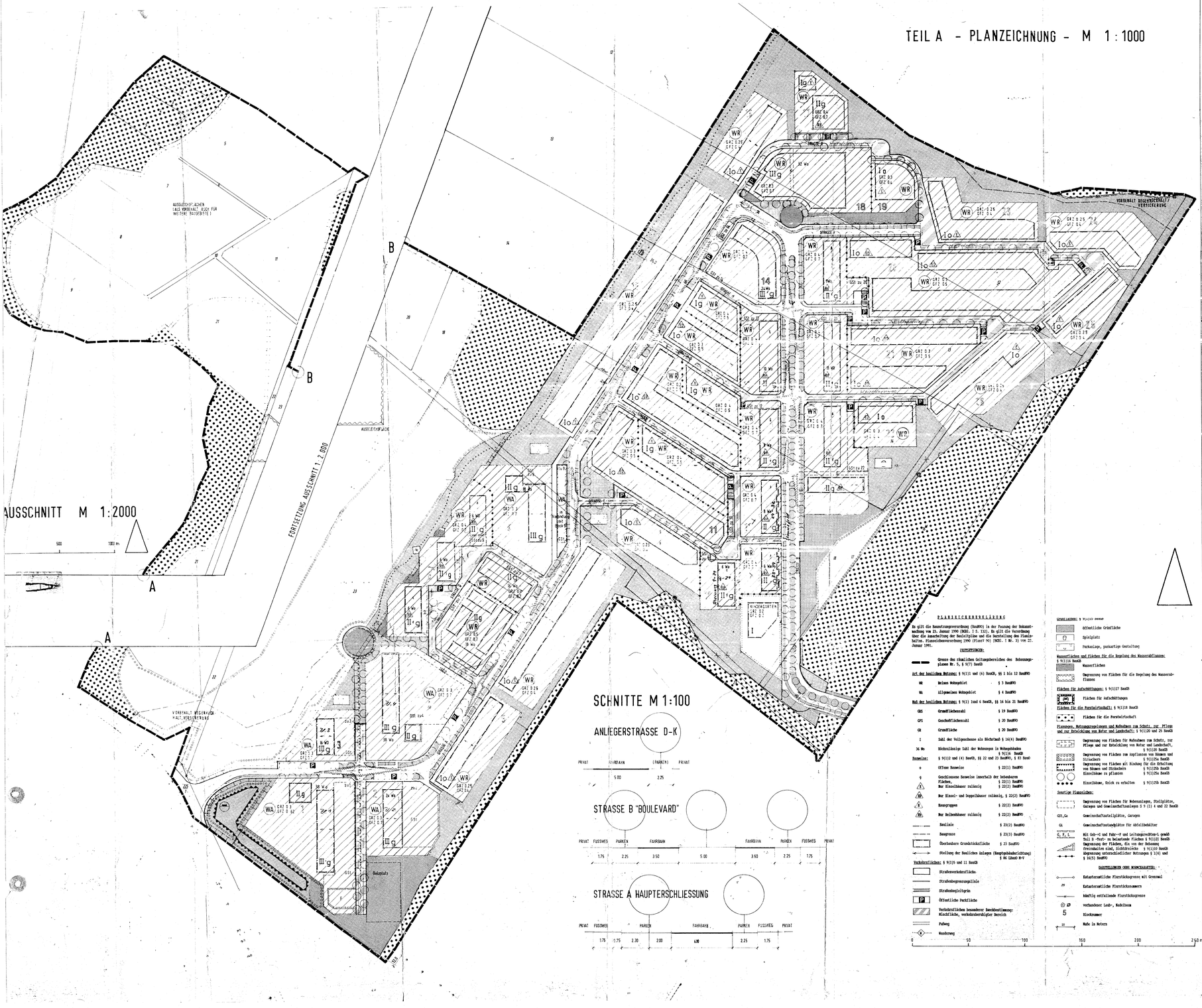


TEIL B - TEXT -

FESTSETZUNGEN ÜBER DIE NUTZUNG

1. Allgemeine Wohngebiet
§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

In WA-Gebieten sind gemäß § 1(5) und (6) BauNVo in Verbindung mit § 1(9) BauNVo
- in Block 1, 2, 3, und 5 die in § 4(2) Nr.2 und Nr.3 und § 4(3) BauNVo genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- in Block 9 die in § 4(3) Nr.2 und Nr.3 BauNVo genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig, die nach § 4(3) BauNVo genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9(1) Nr.6 BauGB

In Einzel- und Doppelhäusern sind gemäß § 9(1) Nr.1 und Nr.6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Die nach § 9(1) Nr.1 und Nr.6 BauGB in Teil A -Planzeichnung- festgesetzte Dichtezahl der Wohnungen kann um 20 % überschritten werden. Für jede zusätzliche Wohnung sind 2,5 Besonderstellplätze über den vorgeschriebenen Stellplatz hinaus nachzuweisen. Die Überschreitung kann auch für weitere Baugrundstücke genehmigt in Anspruch genommen werden.

3. Sichtdreiecke § 9(1) Nr.10 BauGB

Innerhalb der in Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung, Bebauung und jeglicher Bewuchs oberhalb 80 cm, gemessen ab Straßenoberkante, unzulässig.

4. Verkehrsflächen
§ 9(1) Nr.11 und Nr.25 a BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Anliegerstraßen sind als Mischflächen ohne Bordsteinbegrenzungen verkehrsberuhigt anzulegen. Je anzufangendes Haus ist eine Bodenfläche von mindestens 5 m offen zu halten, die Befestigung in Erosionsfreiheitsreihen ist als Regenpflanter auszuführen.

Öffentliche Parkplätze

Unter den Bezeichnen der Straßen A und B ist Parken zulässig. Dies gilt nicht für den Mittelstreifen der Straße B. Unter den Bezeichnen entlang der Straßen D, E, F, G, H, I und K ist Längsparken ausnahmsweise zulässig.

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen und für Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Dies gilt für Gemeinschaftsstellplätze nur für die Bereiche, in denen diese an die Straßenverkehrsfläche grenzen.

5. Nebenanlagen
§ 9(1) Nr.4 BauGB, § 14 BauNVO

In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 14(1) BauNVo Nebenanlagen für die Kleinkinderhaltung ausgeschlossen.

In Vorgärten sind gem. §14(1) BauNVo Nebenanlagen ausgeschlossen.

Flächen für Versorgung der Innenbiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gem. § 14(2) BauNVO sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen ausnahmsweise zulässig.

In gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach § 9(1)14 BauGB und nach § 14(2) BauNVo die Aufstellung öffentlicher Abfallcontainer nur in einem Abstand von 30 m zum Anbaubaken und mit einer Mutzungsbeschränkung auf Zeiten werktags von 8 - 18 Uhr zulässig.

6. Stellplätze und Garagen
§ 9(1) Nr.4 BauGB §§ 12, 21a BauNVO

Außerhalb der Baugrundstücke festgesetzte Gemeinschaftsstellplätze in den Blöcken 9, 10, 11, 20 und 21 sind der Grundstücksfläche gemäß 21a BauNVO anteilig zuzuordnen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9(1) Nr. 20 BauGB

Begrünschaltung

Soweit für die Begrünschaltung ausgewiesene Flächen hierfür nicht benötigt werden, sind sie festgesetzt
- westlich der Blöcke 11 und 3 als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
- nördlich der Blöcke 23 und 24 als öffentliche Grünfläche.

Bodenversiegelflächen

Sind als Bodenversiegelflächen festgesetzten Bereiche der als ausgleichsflächen [illegible] zwischen und durch geeignete Maßnahmen in Richtung Sandtrockenrasen zu entwickeln. Eine Nutzung dieser Flächen ist unzulässig, sofern sie mit den Entwicklungsziel nicht vereinbar ist.

Ausgleichsmaßnahmenflächen

Die südlich und westlich der Baugebiets "Krützkamp" liegenden Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Pflanzflächen ist eine als ausgeglichene zwischenzeitlich Nutzung ausgebildete, ausgenommen 3 m hohe Aufschüttung zum Abrasenboden zu modellieren.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9(1) Nr.21 BauGB

Gemäß § 9(1) Nr.21 BauGB werden die in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Gebiete zugunsten der Allgemeinheit, des Fahrrechts zugunsten der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge festgesetzt. Die Wege sind von den Eigentümern herzustellen, zu pflegen und gesamtheit zu erhalten.

9. Dachgestaltung § 9(1) 23 BauGB

Die oberflächige Ableitung und Versickerung von Dachschlüf- und unbelasteten Oberflächenwasser ist für alle Grundstücken einzuplanen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Für alle Straßen und Stellplätze sind wasserdurchlässige Decken nicht zugelassen. Das Oberflächenwasser von diesen Flächen ist einer Regenwasserversickerungsfläche des Trennsystems zuzuleiten.

Bei der Anlage der Grünflächen darf kein standortfremder Oberboden verarbeitet werden.

Die Verwendung mineralischer Dungmittel sowie chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

10. Längsschutz § 9(1) Nr.24 BauGB

Die Außenbauteile von aufenthaltsräumen der Blöcke 1 und 3 sowie aller zu den Straßen A und B und zu den Gemeinschaftsstellplätzen in Block 11 und 20 den liegenden aufenthaltsräume müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich III (LPB) II mindestens erfüllen.

Die Außenbauteile aller zum Bebauplan liegenden Aufenthaltsräume müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III mindestens erfüllen.

11. Pflanzgebote § 9(1) Nr.25 BauGB

Die straßenbegleitenden öffentlichen Parkflächen sind in Abstand von in der Regel 10 m entlang der Straßen A und B, von in der Regel 12 m in den Straßen C - K durch eine Baum zu überstellen.

Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 5 m² offen zu halten. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung des Gesamtcharakters verschoben werden.

12. Bibelnlage baulicher Anlagen
§ 9(2) BauGB und § 18 BauNVO

Die Sockelhöhen baulicher Anlagen dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von 0,7 m über Gehweg und von 0,5 m über endgültiger überkante Terrain nicht überschreiten. Die Sockelhöhen sind definiert durch die Oberkante Rohgeschoßfußboden.

Die Traufhöhen dürfen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Höhe von
- 6,0 m über Gehweg für zweigeschossige Gebäude
- 6,0 m über Gehweg für zweigeschossige Gebäude
- 5,5 m über Gehweg für zweigeschossige Gebäude

nicht überschreiten. Die Traufhöhen dürfen ausnahmsweise um 10 % überschritten werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9(6) BauGB

1. Waldabstand

Nach den Waldgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist eine Bebauung innerhalb eines Abstandes von 50 m von Wald nicht zulässig. Aufgrund einer Ausnahmeregelung des Landwirtschaftsministers ist eine Bebauung der Flächen in einem Abstand von weniger als 50 m und über 30 m vom Wald zulässig, sofern die betroffenen Waldbesitzer durch öffentlich rechtlichen Vertrag und Eintragung einer entsprechenden Grundlastbarkeit von Haftungs- und Schadensersatzansprüchen freigestellt werden.

2. Flächen mit Schutzstatus

Die nach anderen rechtlichen Vorschriften geschützten Flächen entlang des Landgraben (Bisdorfschwelle) und des ehemaligen Kolonnenweges (Sandtrockenrasen) sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Eisern ist der Rest des Kolonnenweges aufzuheben und von weiteren Nutzungen freizuhalten.

3. Belastungen des Untergrundes

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, hat der Grundstückseigentümer die Arbeiten unter vorübergehendem Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet (§§ 3 und 5 ABfG).

4. Bodendenkmale

Bei evtl. Funden, die insbesondere im Bereich der Bachniederungen zu erwarten sind, oder bei auffälligen Bodenverfärbungen ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.§ 11 BGBl. Nr.6 (1992, Mecklenburg-Vorpommern Nr.23 vom 18.12.1992, S.999 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer oder zufällig Tätige, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Beginn schriftlich und verständlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, von Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten Zugang zum Kennen und eventuell auftretende Funde gem. § 11 BGBl 6-4 unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauabläufe vermieden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG § 86 LBauO M-V

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.3 "Krützkamp".

§ 1 Baugestaltung

(1) Baukörper

Soweit geschlossene Bauweise festgesetzt ist, sind die Baukörper mindestens alle 18 m durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern.

(2) Dächer

1. Es sind nur Steildächer von 30 - 45 Altgrad für den Hauptbaukörper zulässig. Die Dachneigung ist innerhalb einer Baugruppe bei Doppelhäusern einheitlich auszubilden. Begrünte Dächer mit geringeren Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig. Für nebengeschossige Gebäude sind Ausnahmen zulässig.

2. Auf Gemeinschaftsstellplätzen sind Überdachungen der Stellplätze in Holzkonstruktion und für Gruppen von maximal 4 Stellplätzen zur ausnahmsweise zulässig.

3. Die nebengeschossigen Gebäude auf den Blöcken 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 22 sowie 3 (südlicher Teil) sollen Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Altgrad erhalten. Ausnahmen sind zulässig.

(3) Material und Farbe

1. Die Farbe der Dachdeckung ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene begrünte Dächer.

2. Innerhalb des gesamten Baugebietes sind Pappen, Bleche und Kunststoffe für Gebäudeoberflächen und Deckungen von Steildächern ausgeschlossen.

3. Im Baugebiet sind Verwaschungen, Putz und/oder Bolz (nur in Verbindung mit vorgenannten Baustoffen) vorgeschrieben. Die Farbe der Gebäudeoberflächen ist für Verwaschungen in den rotbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt.

4. Nebengebäude und Garagen sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Die Verwendung von Bolz ist zulässig, soweit es den Allgemeinen Baurecht entspricht.

5. Die Außerten sind in Material und Farbe den benachbarten Straßenoberflächen anzugleichen.

(4) Einfriedungen

1. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nur aus Stahlstreckmaschen Betonstahlmatten, massivgemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschnittenen Hecken bestehen.

2. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 100 cm sein. Für die Vorgärten der Reihenhäuser sind keine Einfriedungen zulässig.

3. Für die geschnittenen Hecken sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden.

4. In begründeten Einzelfällen sind Ausnahmen von obigen Festsetzungen zulässig.

5. Anlang der Planstraßen C und D sind als Einfriedungen Hecken vorgeschrieben.

§ 2 Ordnungswidrigkeiten

(1) Werbung der Gebäude

Gebäudeansicht mit einem Fensteranteil unter 20 % sowie Carports und Garagen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Die Dächer von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Müllbehälter sind durch berankte Pergolen oder geschnittene Hecken einzugrünen.

(2) Anpflanzung von Bäumen

1. Es besteht für den gesamten Geltungsbereich ein generellen Anpflanzungsverbot für Koniferen (Nadelbäume). Ausgenommen sind davon nur die Wacholder und Schwarzkiefer.

2. Für alle festgesetzten Bauanpflanzungen (Anliegerstraßen, Plätze, Grünflächen) werden ausschließlich bodenständige Baumarten verwendet, wobei in Ausnahmefällen aus qualitativen Gründen Abweichungen möglich sind.

3. Für mindestens jeden siebten Gemeinschaftsstellplatz ist ein im Pflanzplan festgestellender Laubbaum zu pflanzen.

(5) Gestaltung der Freiflächen

1. Alle öffentlichen und privaten Gemeinschaftsgrünflächen ohne Bindungen für Bepflanzungen sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Betriebsgrundsprachen naturnah zu gestalten. Es dürfen nur bodenständige Pflanzen verwendet werden.

2. Die in öffentlichen und privaten Gemeinschaftsgrünflächen festgesetzten abwerfbaren Anschlüsse und Gestaltungsplanungen werden mit bodenständigen Gehölzen durchgeführt.

3. Die privaten Gemeinschaftsgrünflächen sind landschaftsverträglich zu gestalten. Der Anteil an Rasenflächen darf 50 % der Anlagenlänge nicht überschreiten.

4. Im an äußeren Rand der Bebauung liegenden Bereichen der Einfriedlinie- und Reihen hinter bilden den Übergang zur freien Landschaft und sind extensivpflanzen anzulegen. Diese Gärten sind ab der straßenmäßigen Begrenze mit mindestens ohne Baum 1. Ordnung und ohne Baum 2. Ordnung oder zwei Obstbäumen (als Hochstämme) zu bepflanzen. Für die Gestaltung dieser Grundstücke sind darüber hinaus ausschließlich bodenständige Laubgehölze zu verwenden. Auf den an Rand der Bebauung liegenden Grundstücken sind ab der landschaftsseitigen Baugrenze Nebenanlagen nur ausnahmsweise, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

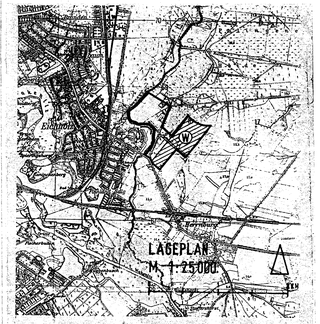
(6) Fachgerechte Ausführung

Alle Maßnahmen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 3 Sonstige Festsetzungen

(1) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 84(1) Nr.1 der Landesbauordnung, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Bauabsicht durchführt oder durchführen läßt, die gegen die §§ 1 und 2 dieser Satzung verstößt.



SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF
über den
BEBAUUNGSPLAN Nr.3 "Krützkamp"
einschließlich der
1.vereinfachten Änderung (18.10.1994)
2.vereinfachten Änderung (12.12.1994)
3.vereinfachten Änderung (9.1.1995)
4.vereinfachten Änderung (6.2.1995)

Der B-Plan wurde am 25.08.94 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.

Der B-Plan wurde durch die Gemeinde am 28.02.95 öffentlich u. dauert ab 25.02.95 rechtskräftig.

Amt Schönberg-Land
Leiter Bauamt

Stralsund, d. 5.03.95

Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr.3 "Krützkamp"

Verfasser : Dipl.Ing.H.G.Mark
Stadt- und Regionalplanung
23562 Lübeck,Stavenstr. 39
Tel./Fax 0451 - 74499