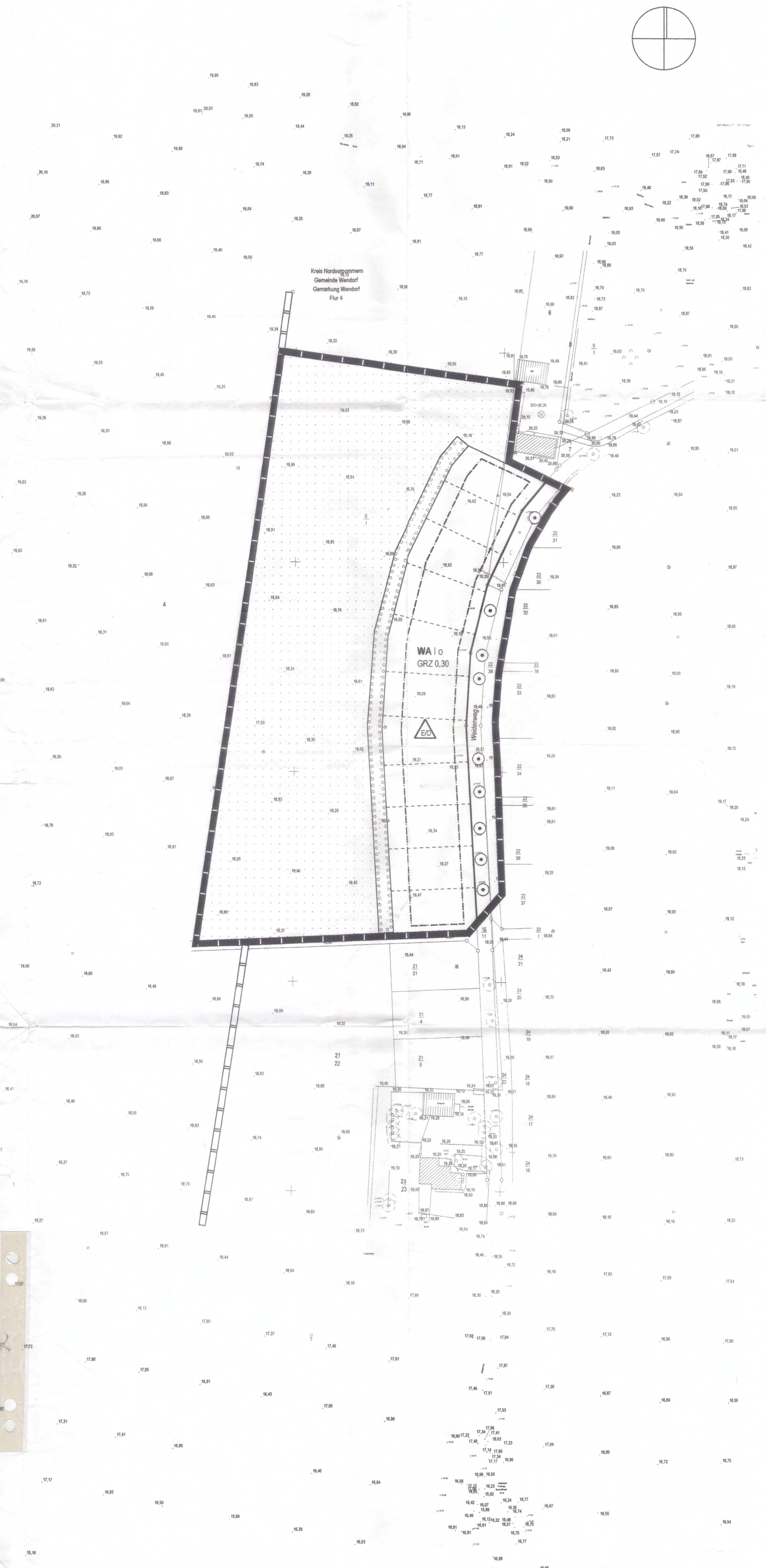


Satzung der Gemeinde Wendorf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Wohngebiet Neu Lüdershagen)

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV 90)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22, 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhalten von Bäumen
Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 2

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 und 4 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versiebeln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (Änderung in Erfüllung der mit Bescheid vom 13.12.1999 erteilten Auflage)

(1) Auf den privaten Grundstücken ist pro 40 qm versiegelter Grundstücksfläche jeweils ein hochstämmiger oder halbstämmiger Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

(2) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine für nhrliche Feldgehölzhecke, 5 Meter breit aus standortheimischen Wildgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind im Abstand von 8 bis 10 Metern als Laubbäume Stammumfang 14/16 cm *Acer campestre* (Feldahorn), *Salix alba* (Silber-Weide), *Acer platanoides* (Spitzahorn) und *Tilia cordata* (Winterlinde), fachgerecht zu pflanzen. Vollflüchtig als Heister im Abstand von max. 1 Meter, Qualität 100/150 cm fachgerecht zu pflanzen sind *Sambucus nigra* (Holunder), *Corylus avellana* (Hasel), *Viburnum opulus* (Schneeball), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Salix caprea* (Sal-Weide), und zu insgesamt mindestens 40 % der Gesamtpflanzung *Rhamnus cartharticus* (Kreuzdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn) und *Rosa canina* (Hundsrose). Beidseitig ist ein 1 Meter breiter Außenstreifen zu einem krautgleichen Saum des Gehölzrandes zu entwickeln.

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauVO M-V)

(1) Einfriedungen sind als Laubhölzchen auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(3) Außenwände sind in den Baugelieten nur zulässig als weißes/rotes/rotes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, glatterputztes Mauerwerk in den Farben Grau, Weils oder Beige oder als Holzverschalungen.

(4) Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 50 Grad auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind: Ziegel und Beton- und Tonsteine in roten, rotbraunen oder braunen Farbtönen, Schiefer oder Gras. Bei Außenwänden aus rotem/rotem/rotem Sichtmauerwerk sind anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flächengleiche Dächer mit einer Dachneigung von 5 bis 30 Grad in abweichender Dacheindeckung zulässig.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(6) Bei Fassadenfluchten sind spätestens nach 15 m Vor- und Rücksprünge von mindestens 2,0 m anzuordnen.

Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzzone
Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigungen zu schützen. Zuweiterhandlungen werden nach dem Wassergesetz gehandelt.

Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde möglich. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3)

(2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

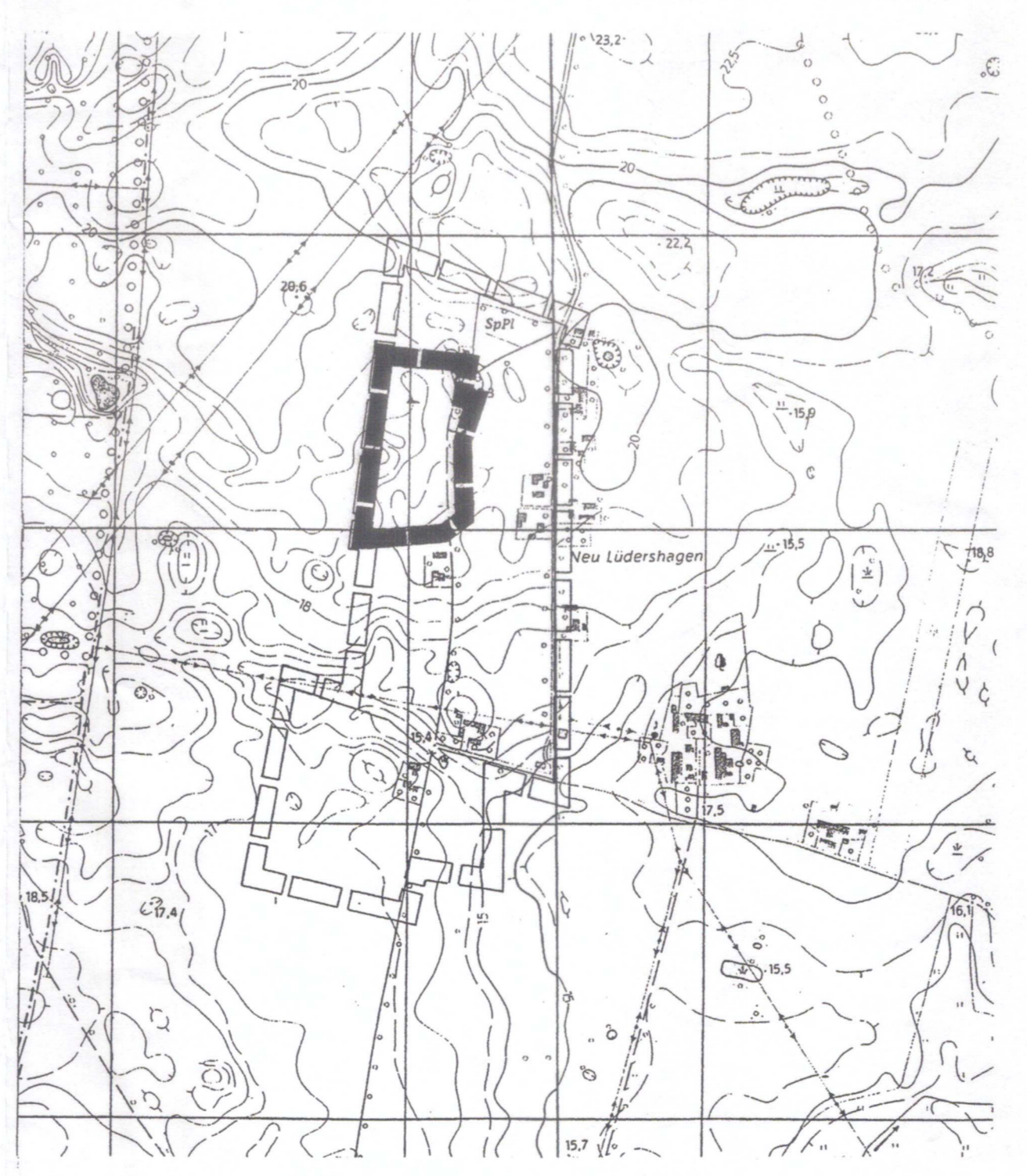
Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtes vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf vom 13.12.1999 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Nordvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2, 5. Änderung für einen Teil des Flurstückes 5/1 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, entlang des Weidenweges, innerhalb des seit dem 21.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, zuletzt geändert durch die seit dem 01.05.1998 rechtskräftige 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.1999 Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang von 21.08.1999 bis zum 04.09.1999 erfolgt.
Neu Lüdershagen, den 21.08.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 21 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPG) beteiligt worden.
Neu Lüdershagen, den 21.08.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neu Lüdershagen, den 04.08.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 08.08.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Neu Lüdershagen, den 08.08.1999
Krenz, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 20.08.1999 bis zum 30.09.1999 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 Amt Niepars, Bauamt, Gartenstraße 13 b, 18442 Niepars, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anmerkungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 20.08.1999 bis zum 21.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neu Lüdershagen, den 20.08.1999
Krenz, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 10.11.1999 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.
Hansstadt Stralsund, den 10.11.1999
Krenz, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschrittenen Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.1999 gebilligt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neu Lüdershagen, den 13.12.1999
Krenz, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 13.12.1999 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.1999 gebilligt.
Neu Lüdershagen, den 13.12.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügen des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 13.12.1999, AZ: mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
Neu Lüdershagen, den 13.12.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Genehmigenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden mit Verfügen des Landrates des Kreises Nordvorpommern vom 13.12.1999, AZ: bestätigt.
Neu Lüdershagen, den 13.12.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Neu Lüdershagen, den 13.12.1999
Krenz, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit den Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 01.01.2001 bis zum 31.03.2001 durch Aushang 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.03.2001 in Kraft getreten.
Neu Lüdershagen, den 18.03.2001
Krenz, Bürgermeister

Übersichtsplan, M 1 : 10.000



planung: blanck./stralsund
architektur stadplanung landspflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz GbR
Dipl.-Ing. Otaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Bottrbruch
Ossenreysstraße 49 a, D-18439 Stralsund
Tel. 03831-28 05 22 Fax: 03831-28 05 23
planung.blanck.stralsund@t-online.de

Satzung der Gemeinde Wendorf über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2

für einen Teil des Flurstückes 5/1 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, entlang des Weidenweges, innerhalb des seit dem 21.11.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2, zuletzt geändert durch die seit dem 01.05.1998 rechtskräftige 3. Änderung

13.12.1999