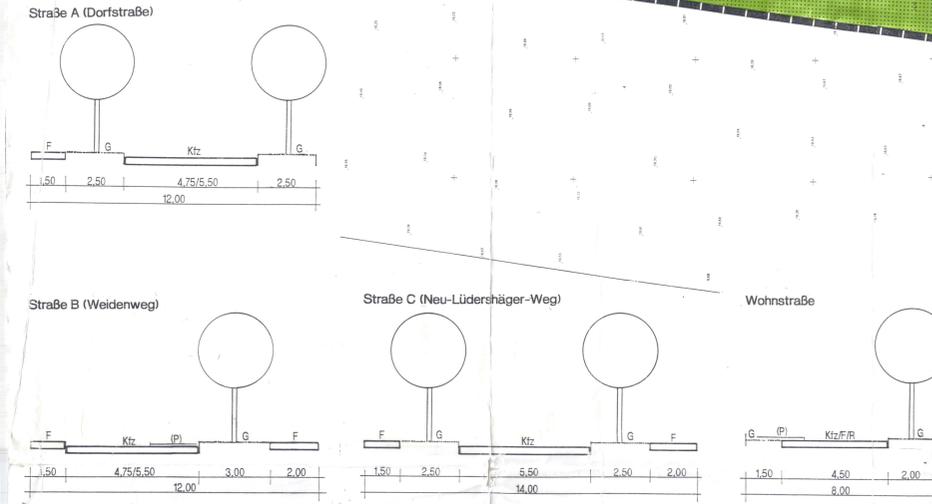


Straßenquerschnitte



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)
 - WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ: Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GRZ: Grundflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Hauptftrichtung
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsgrün
 - Gel- und Radweg
 - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spiel- und Sportplatz
- Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - künftig fortfallend
 - Flurstücksnummern
 - Böschungen
 - Zaun
 - Stromleitung oberirdisch

Teil B - Text

- Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 3, 4 BauNVO)
 - (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - 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.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - (1) Die festgesetzten Ausgleichsflächen (1) sind als Streuobstwiesen zu entwickeln. Dazu sind in unregelmäßigen Raster 7 mal 7 m einheimische hochstammige Obstbaumarten (Apfel) Birne, Kirsche, Zwetschge, Pflaume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bodenoberfläche ist als Grastfläche mit 15% einheimischem Wildkrautanteil anzuseen und einmal jährlich (im August) zu mähen, dabei ist die Mahnt abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
 - (2) Die festgesetzten Ausgleichsflächen (2) sind als Wildwiesen zu entwickeln. Dazu ist die Bodenoberfläche als Landschaftsrasen mit 15% einheimischem Wildkrautanteil anzuseen und zweimal jährlich (im Juni und August/September) zu mähen. Die Mahnt ist abzuräumen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmittel ist untersagt.
 - (3) An den Übergängen der Ausgleichsflächen zur freien Landschaft bzw. zu Straßen und Wegen oder Baugruben sind zweireihige Feldhecken zu entwickeln. Dazu sind im Abstand von 9 m folgende einheimische Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:
 - Aspe (populus tremula), Buche (Fagus sylvatica), Brombeere (rubus fruticosus), Bruchweide (salix fragilis), Hundrose (rosa canina), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hartriebe (carpinus betulus), Hartriebe (cornus sanguinea), Haselnuß (corylus avellana), Korbweide (salix viminalis), Liguster (ligustrum vulgare), Mandelweide (salix triandra), Pfaffenröhren (renunculus europaeus), Purpurweide (salix purpurea), Salweide (salix caprea), Scheide (grunz sarrasol), Schwarzer Holunder (sambucus nigra), Traubenseiche (quercus petraea), Vogelfirsche (prunus avium), Weißdorn (crataegus monogyna), Wildbirne (pyrus), einmal verschult, drei Pflanzen pro qm.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - (1) Die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - (2) Die zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden, wie Verdrückung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 BauO)
 - (1) Einfriedungen sind als Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzaune sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.
 - (2) Oberirdische Gas- und Oberleiter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - (3) Außenwände sind in den Baugruben nur zulässig als rotes/rotbraunes oder sandfarbenes Schottermauerwerk, glatterputztes Mauerwerk in den Farben Grau, Weiß oder Beige oder als Holzverschalungen.
 - (4) Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer, Krüppelwanddächer, Walmächer oder Pfegemaßnahmen sind mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - Zeldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 50 Grad auszuführen. Zulässige Dacheindeckungen sind: Ziegel, Betonplatten in rot bis braun, Schiefer, Gras. Bei Außenwänden aus rotbraunem Schottermauerwerk sind anstrichlose Dacheindeckungen zulässig. Für Nebengebäude und Garagen sind auch flächengleiche Dächer mit einer Dachneigung von 5 bis 30 Grad in abwechslender Dacheindeckung zulässig.**
 - (5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
 - (6) Bei Fassadenluchten sind spätestens nach 15 m Vor- und Rücksprünge von mindestens 2,0 m anzuordnen.

Übersichtsplan M 1 : 10000



- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 66 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (Meckl. St. Nr. 250) - 3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf vom 09.06.1994 und mit Genehmigung des Landkreises Stralsund folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet Neu Lüdershagen in der Gemarkung Wendorf, Flur 4, zwischen der Dorfstraße im Osten, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 5, 6 und des Sport- und Spielplatzes im Norden, der östlichen Grenze der Flurstücke 4, 20 und 17 im Westen sowie der südlichen Begrenzung der Flurstücke 18/2, 48 und dem Neu-Lüdershäger-Weg im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- Verfahrensvermerke:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung durch Aushang vom 08.06.1993 bis 22.06.1993 erfolgt.
Neu Lüdershagen, den 22.06.1993
Krenz, Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Neu Lüdershagen, den 24.11.1992 und 24.03.1994
Krenz, Bürgermeister
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.03.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neu Lüdershagen, den 29.03.1994
Krenz, Bürgermeister
 - Die Gemeindevertretung hat am 05.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung beschlossen und die Genehmigung bestimmt.
Neu Lüdershagen, den 05.05.1994
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 20.05.1994 bis zum 03.06.1994 während folgender Zeiten (Mo und Di 8.00 - 12.00 Uhr, Do 8.00 - 12.00 Uhr, Fr 8.00 - 18.00 Uhr, Sa 8.00 - 12.00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß Gelegenheit zur Erörterung besteht, vom 06.05.1994 bis zum 07.06.1994 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Neu Lüdershagen, den 07.06.1994
Krenz, Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 29.06.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagesicheren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Fällung nur nach erfolgter Kontrolle der rechtsverbindlichen Flurkarte nur im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht hergeleitet werden.
Stralsund, den 30.06.94
Jahn, Leiter des Katasteramtes
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.06.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neu Lüdershagen, den 10.06.1994
Krenz, Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.06.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.06.1994 gebilligt.
Neu Lüdershagen, den 09.06.1994
Krenz, Bürgermeister
 - Die Genehmigungsfiktion dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Fristablauf am 3.08.1994 eingetreten. Dies wurde mit Beschluß des Landkreises Nordvorpommern vom 19.08.1994 mitgeteilt.
Neu Lüdershagen, den 19.08.1994
Krenz, Bürgermeisterin
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Neu Lüdershagen, den 20.08.1994
Krenz, Bürgermeisterin
 - Das Eintreten der Genehmigungsfiktion (Genehmigung durch Fristablauf) des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan aufbauend während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 04.11.1994 bis zum 21.11.1994 durch Aushang 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 Einspruchsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.1994 in Kraft getreten.
Neu Lüdershagen, den 22.11.1994
Krenz, Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 2

für das Wohngebiet in der Gemarkung Wendorf, Flur 4, zwischen der Dorfstraße im Osten, der nördlichen Begrenzung der Flurstücke 5, 6 und des Sport- und Spielplatzes im Norden, der östlichen Grenze der Flurstücke 4, 20 und 17 im Westen sowie der südlichen Begrenzung der Flurstücke 18/2, 48 und dem Neu-Lüdershäger-Weg im Süden

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urheberrechtsgesetzes vom 9.09.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planverfasser:
Planungsgruppe Blanck, Architektur • Stadplanung • Landespflege • Verkehrsweesen
Jungfernstieg 14, 18437 Stralsund Tel. (03831) 28 05 23 Fax. (03831) 28 05 23