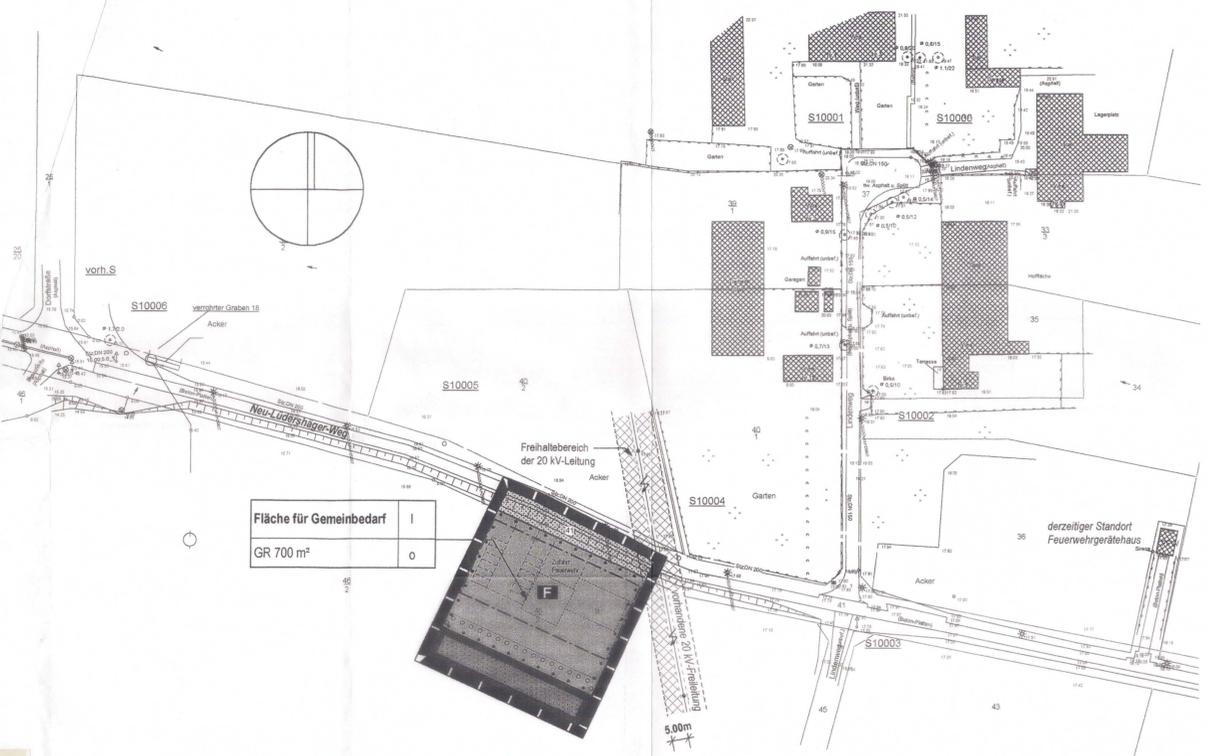


# Satzung der Gemeinde Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 3 (Neubau der Gemeindefeuerwehr in Neu Lüdershagen)

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1.000



Fläche für Gemeinbedarf	
GR 700 m <sup>2</sup>	I
	O

## Nachrichtliche Übernahmen

**Trinkwasserschutzzone**  
Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Andershof. Daraus ergeben sich höhere Anforderungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei den Erschließungsarbeiten. Die sich ergebenden Nutzungsbeschränkungen gemäß DVGW-Regelwerk W 101 und W 103 sind zu beachten und einzuhalten.

**Bodendenkmale**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archaische Funde möglich. Daher sind folgende Auflagen einzuhalten:  
(1) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.  
(2) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren.

## Hinweise

(1) Als Plangrundlage diente der Bestandslageplan der KWT GmbH in Grimmen für die Abwasserleitung in Neu Lüdershagen im Maßstab 1 : 500. Die Katastergrenzen wurden der amtlichen Flurkarte im Maßstab 1 : 2.000 mit Stand vom 06.12.2000 entnommen. Eine Herstellung der Grenzen in der Örtlichkeit erfolgte nicht.

## Planzeichenerklärung

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

### 1. Festsetzungen

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

GR	zulässige Grundfläche
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O	offene Bauweise
---	Baugrenze

**Flächen für Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

[Symbol]	Flächen für den Gemeinbedarf
[Symbol]	Feuerwehr

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

[Symbol]	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

[Symbol]	öffentliche Grünfläche
----------	------------------------

**Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

[Symbol]	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen gem. § 1 a BauGB
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
----------	---

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

[Symbol]	vorhandene Gebäude ohne örtliche Einmessung
[Symbol]	vorhandene Grundstücksgrenzen
36	Flurstücksnummern
[Symbol]	Böschungen
[Symbol]	vorgesehene Pkw-Stellplätze
[Symbol]	vorgesehene Anordnung des Gebäudes

planung: blanck./stralsund  
architektur städteplanung landschaftliche verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz GbS  
Dipl.-Ing. Olaf Blanck Dipl.-Ing. Rolf Botenbruch  
Papenstraße 29, D-18439 Stralsund  
Tel. 03831-28 05 22 Fax. 03831-28 05 23  
stralsund@planung-blanck.com

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990.

### 1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)

Auf den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Errichtung von Gebäuden, Stellplätzen und sonstigen baulichen Anlagen für eine Feuerwehr zulässig. Bezogen auf die Grundfläche der baulichen Anlagen kann ein untergeordneter Teil der Gebäude als Gemeinderaum genutzt werden.

### 2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind auf dem Baugrundstück insgesamt 10 Laubbäume, 3 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 16 - 18 cm der Arten Bergahorn (Acer pseudoplatanus) oder Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

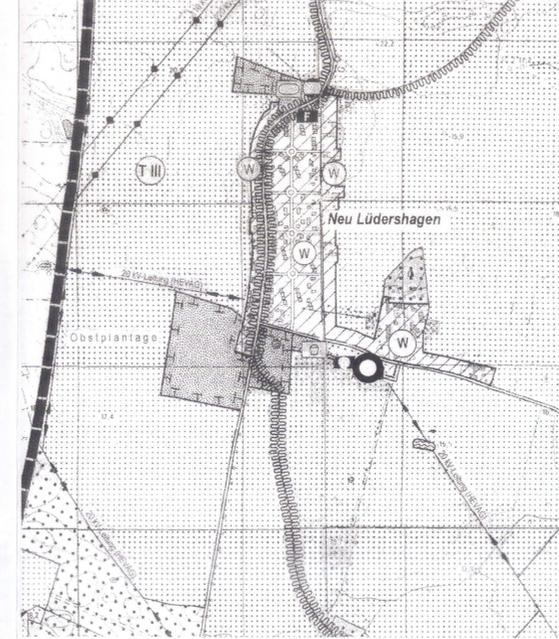
(2) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Hierfür sind folgende Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus patraea), Esche (Fraxinus excelsior), 2 mal verpflanzt, Stammdurchmesser 12 - 14 cm  
- Eberesche (Sorbus aucuparia), Wildbirne (Pyrus pyraeaster) und Wildapfel (Malus sylvestris) als Heister, 2 mal verpflanzt, 150 - 200 cm hoch,  
- sowie Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Eunonymus europaeus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Brombeere (Rubus fruticosus), Traubenkirsche (Prunus padus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana) und Schneeball (Viburnum opulus) als Sträucher, 3 Triebe, 80 - 100 cm.  
Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je m<sup>2</sup> bei einem Anteil jeder Art von 10%. Die Bäume sind in einem Anteil von 30% zu pflanzen.

(3) Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind 350 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen als Wiese zu entwickeln.

(4) Das gemäß 2(2) anzupflanzende Feldgehölz darf im Falle einer Einzäunung des Grundstücks nicht in die Einzäunung miteinbezogen werden. Für die Pflanzungen ist ein Verbotsschutz herzustellen.

## Übersichtsplan, M 1 : 10.000

(Auszug aus dem Flächennutzungsplan)



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wendorf vom ... und nach Erklärung der Anzeigebehörde, daß Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht werden, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für jeweils einen Teil der Flurstücke 41 und 46/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang vom ... bis zum 02.07.2001 erfolgt.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) beteiligt worden.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.01.2001 durchgeführt worden.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 07.02.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.02.2001 bis zum 28.03.2001 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 18.00 Uhr; Fr 8.00 bis 12.00 Uhr im Amt Niepars, Bauamt, Gartenstraße 13 b, 18442 Niepars, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 08.02.2001 bis zum 26.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 06.12.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtsverbindliche Flurkarte nur im Maßstab 1 : 2.000 vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Hansestadt Stralsund, den 16.10.2001  
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde von der Gemeindevertretung am 12.09.2001 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 gebilligt.

Neu Lüdershagen, den 05.11.2001  
Krenz, Bürgermeisterin

10. Bei der im Anzeigeverfahren erfolgten Prüfung des Bebauungsplanes durch den Landrat des Kreises Nordvorpommern wurden Rechtsverletzungen nicht festgestellt.

Neu Lüdershagen, den 30.01.02  
Krenz, Bürgermeisterin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neu Lüdershagen, den 30.01.02  
Krenz, Bürgermeisterin

12. Die Beschlussfassung der Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 01.01.02 bis zum 30.01.02 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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Erwerbsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.01.02 in Kraft getreten.

Neu Lüdershagen, den 30.01.02  
Krenz, Bürgermeisterin

12.09.2001

## Satzung der Gemeine Wendorf über den Bebauungsplan Nr. 3

für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in Neu Lüdershagen, umfassend jeweils einen Teil der Flurstücke 41 und 46/2 der Flur 4, Gemarkung Wendorf