

Satzung der Gemeinde Wildberg über den

vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2

"Wohnbebauung Wolkow-West"

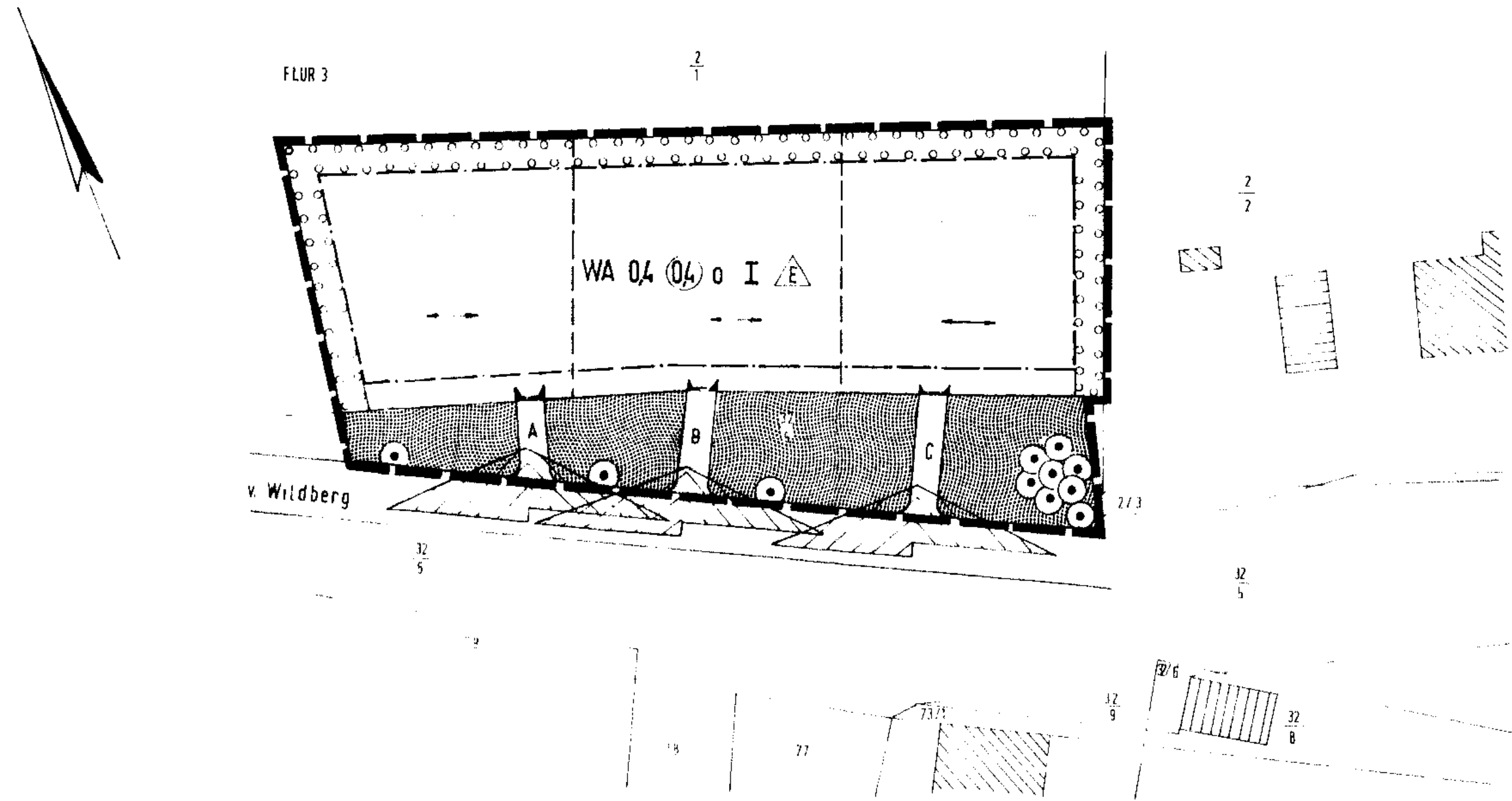
für Teilbereiche der Flurstücken 2/1 und 32/5 der Flur 3

Gemarkung Wolkow

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions-erleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M/V (LBauO M/V) vom 26.04.1994 (GVBl. S. 518 ber. S. 635) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Wildberg vom 04. 04. 95

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Wohnbebauung Wolkow-West" für Teilbereiche der Flurstücken 2/1 und 32/5 der Flur 3 der Gemarkung Wolkow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A : Planzeichnung M 1:500



Planlegende

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauN und § 5 16 - 20 BauNVO

04 Grundflächenszahl, GRS
06 Geschosserhöhenzahl, GRS
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauN und § 5 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

----- Flurstücksgrenze

4. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauN

□ Straßenverkehrsfläche
JA Grundstückszufahrt (A-C)
- Einfahrtbereich
▲ Sichtdreieck

5. Grünflächen

gem. § 9 (1) Nr. 15 BauN

■ Öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün
○ Vorhandene, zu erhaltende Bäume

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 25 BauN

□ Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauN)

II. KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

1. Ordnungsnummern

FLUR 3 Flurnummer
32/5 Flurstücknummer
Flurstücksgrenze

2. Vorhandene Gebäude

□ Vorhandene Bebauung

3. Sonstige Kennzeichnungen

Wolkow Ortsverbindungsstraße Wolkow - Wildberg (Kreisstraße DM 42)
geplante Grundstücksgrenzen

III. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sind folgende Gesetzesbest.:
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.11.1994 (BGBl. I, S. 3466)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVBl. M-V, S. 518 ber. S. 635)
- die Planungsbaunutzungsverordnung (PlanNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

IV. Hinweise

1. Der für die Bebauungsplanung zugrundegelegte Lageplan entspricht dem Stand April 1994.
2. Lagen- und Höhenangaben erfolgen in Metern.

Teil B : Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauN

1.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.

2. Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauN und § 5 22 und 23 BauNVO

2.1. Die Baugrenzen werden mit einem Mindestabstand von 3,0 m zum Flurstück 32/5, Flur 3, Gemarkung Wolkow festgesetzt.
2.2. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unversetzte Gebäudeteile ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bis 0,5 m zulässig.
2.3. Beim Bau von Winkelhäusern ist die definierte Flurstücksgrenze unversetzt.
2.4. Garagenbauten sowie die Errichtung von Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2.5. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauN und 14 BauNVO überbaut werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Errichtung von Garagen und Carports. Dessen Zulässigkeit regelt der Punkt 2.4. des Teil B - Textlichen Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan.

2.6. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist jeweils innerhalb eines Jahres nach der Realisierung des Hochbauvorhabens gärtnerisch anzugestatten. Es ist zu sichern, dass Mischgrün/Grünbepflanzungen bzw. reich strukturierte Hausgrünanlagen entstehen.

3. Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauN

3.1. Im Bereich der definierten Sichtdreiecke sind Bebauungen, Einfriedungen bzw. Bepflanzungen über 0,70 m Höhe über Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht zulässig.

4. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauN

4.1. Je angefangene 25 m² versiegelte bzw. teilversiegelte Grundstücksfläche ist ein einzelstehender Laubbau gem. Artenliste bzw. eine 10 m lange, 2-reihige, freistehende Hecke aus einheimischen Sträuchern entsprechend Artenliste (mit mind. 1 Strauch pro m²) zu pflanzen.
4.2. Die Pflanzung ist im Bereich der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche vorzunehmen. Ist diese Fläche nicht groß genug, sind die darüber hinaus notwendigen Pflanzungen im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche zu realisieren.
4.3. Das zur Anwendung kommende Pflanzmaterial muß folgenden Ansprüchen genügen:
Laubbäume: Stammumfang 14 cm - 16 cm
Sträucher: leichte Heister
4.4. Artenliste
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind zur Bepflanzung der Grundstücksflächen folgende einheimischen Laubbäume zu verwenden:

4.4.1. Obstbäume, hochstämmiger Wuchs; Kulturformen aber auch Ur- und Wildformen
4.4.2. auf trockenen Standorten:
Acer campestre
Betula pendula
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Ilex aquifolium
Quercus robur
Feldahorn
Sandbirke
Hainbuche
Kornel
Buche
Stieleiche
4.4.3. auf feuchten Standorten:
Alnus glutinosa
Betula pubescens
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Quercus robur
Schwarzerle
Moorbirke
Hainbuche
Gm. Buche
Zitterpappel
Stieleiche
4.4.4. Sträucher:
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Hornum europaeum
Rhamnus frangula
Rosa canina
Salix aurita
Salix elaeagnus
Salix caprea
Sambucus nigra
Prunus padus
Viburnum opulus
Roter Hartriegel
Haselnuß
Himbeere
Hagebutte
Pfaffenhütchen
Faulbaum
Hundrose
Hornveilchen
Schwarzeide
Schwarzer Holunder
Taubensilene
Gm. Schneeball

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

1. Dach

1.1. Für das Baugebiet des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit Sattel-, Wal- bzw. Krüppelwalddächern mit Dachneigungen zwischen 22° und 30° zulässig.
1.2. Ungleiche Dachneigungen auf einem Gebäude sind unzulässig.
1.3. Dachaufbauten und Dachabschneitte dürfen 1/3 der Traufkante der betreffenden nachfolgenden nicht überschreiten und müssen zum seitlichen Gebäudeabschluß mindestens 1,5 m Abstand halten.
1.4. Die Dachschräge wird gemessen in der senkrechten Ebene der Außenwand von der Decke bis zur Sparre und sollte 0,75 m betragen.
1.5. Für die Dachdeckung sind nur rote, rotbraune bzw. anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Dachsteine zulässig. Schornsteinköpfe sind dem Umfang nicht bei Verwendung heller Farbtöne für die Verkleidung; in diesem Falle ist die Farbgebung des Schornsteinkopfes in jedem Fall dem Farbtönen des Daches anzupassen.

2. Außenwände von Baukörpern

2.1. Bei Außenputz sind ausschließlich helle Farbtöne, bei Verblendmauerwerk helle, rote, rotbraune bzw. bräunliche Farbtöne zu verwenden.

3. Sockelausbildung

3.1. Die Sockelausbildung der Gebäude dürfen im Mittel nicht höher als 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Kreisstraße DM 42) liegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Grundverhältnisse wider erwarten hoch liegen.

4. Garagen

4.1. Garagenbauten sind in ihren Erscheinungsform der Gestaltung des Gebäudes anzupassen.

III. Nachrichtliche Hinweise

1. Bodendenkmalfolge

1.1. Die Einzelbauvorhaben sind vor Baubeginn mit dem Landesamt für Bodendenkmalfolge abzustimmen.
1.2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalfolge spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalfolge bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 Deutsches M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
1.3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Deutsches M-V (DTM) M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, § 97 ff.) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalfolge oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Bauherr, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie auffällige Funde, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Altlasten

2.1. Sollte während der Bauarbeiten der Verdacht auf Altlasten entstehen, ist das Umweltamt des Landkreises Dörmitz zu informieren.

3. Baumschutz

3.1. Zum Schutz der Alleenbäume vor Beeinträchtigungen sind vor und während der Baumaßnahmen, die DIN 18202 und die STV-Baumpflege zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im "Landkurier" des Amtes Kastrof See vom 17.11.1995 erfolgt.

Wildberg, d. 14.05.1996

2. Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BauN in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

3. Entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 17.11.1995 ist auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

4. Die von der Planung begünstigten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und zur Auslegung bestimmt.

Wildberg, d. 14.05.1996

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.01.1996 bis zum 02.02.1996 während folgender Zeiten

Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.30 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 17.30 Uhr
Mi. geschlossen
Do. geschlossen
Fr. 7.30 Uhr - 11.30 Uhr

in Amt Kastrof See, Raum, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz sowie jeweils Dienstags, 11.30 Uhr - 14.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Wildberg nach § 9 Abs. 2 BauN öffentlich auslegen. Die Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.12.1995 im "Landkurier" des Amtes Kastrof See ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

7. Der katastermäßige Bestand am 10.05.95 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der Lagerflächen Darstellung der Drangpunkte feststehende Flurstücke im Maßstab 1:500 vorliegt. Regre-

geprüften aufgrund des Schriftstückes vom 25.09.95

Wildberg, d. 10.09.96

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 04.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Sitz. 6) geändert worden.

Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.01.1996 bis zum 02.02.1996 während folgender Zeiten

Mo. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 15.30 Uhr
Di. 7.30 Uhr - 12.00 Uhr; 12.30 Uhr - 17.30 Uhr
Mi. geschlossen
Do. geschlossen
Fr. 7.30 Uhr - 11.30 Uhr

in Amt Kastrof See, Raum, Waldstraße 11, 17091 Tützpatz sowie jeweils Dienstags von 11.30 Uhr bis 14.00 Uhr in der Gemeindeverwaltung Wildberg ortsüblich auslegen. (Dabei ist bestimmt worden, das Bedenken und Anregungen nur zu den genannten und ersparten Teil (nicht verändert werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 12.12.1995 im "Landkurier" des Amtes Kastrof See ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wildberg, d. 14.05.1996

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.02.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.02.1996 gebilligt.

Wildberg, d. 14.05.1996

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.96, Nr. 17/17-96-96 mit Nebenbestimmungen und -Genehmigungen erteilt.

Wildberg, d. 10.09.96

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.96 erfüllt. Die Nebenbestimmungen sind mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.96 gebilligt.

Wildberg, d. 10.09.96

13. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 07.07.96, Nr. 17/17-96-96 mit Nebenbestimmungen und -Genehmigungen erteilt.

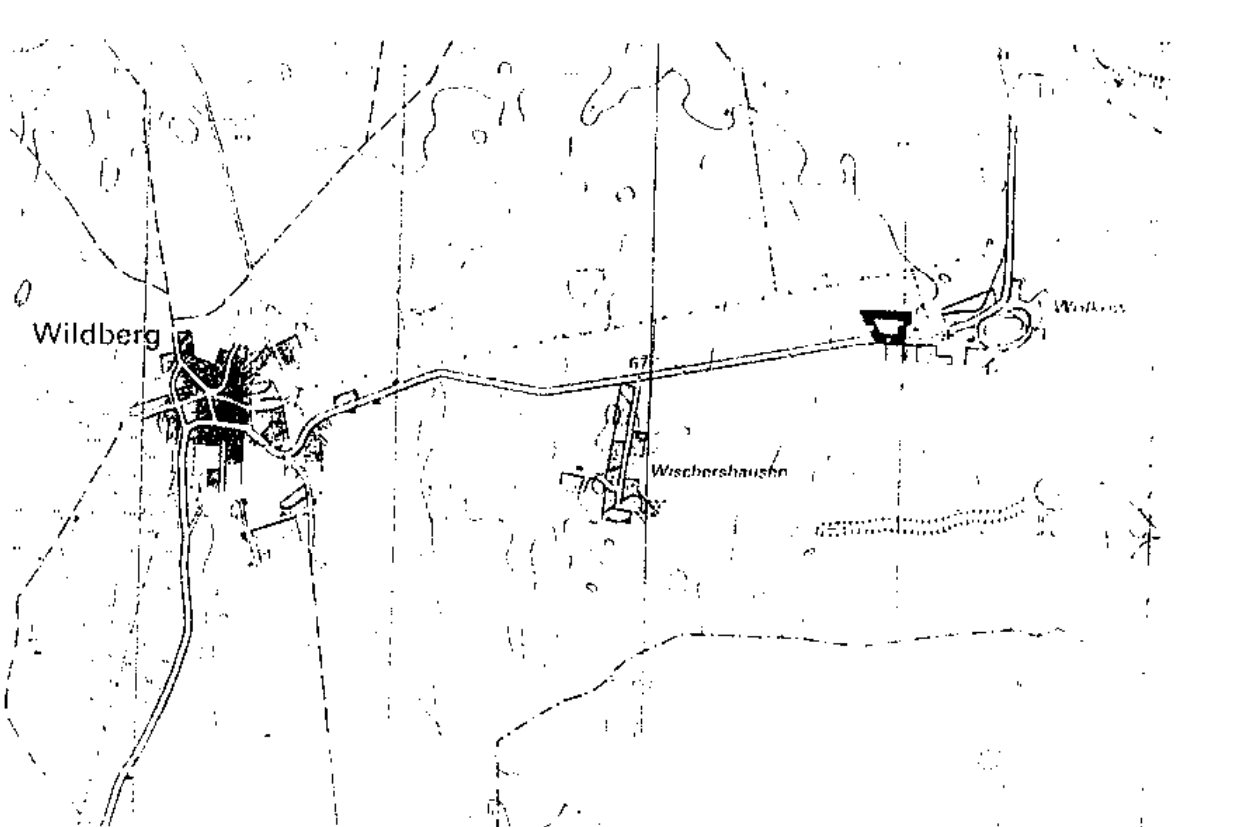
Wildberg, d. 10.09.96

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Planstundungen eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.07.96 im "Landkurier" des Amtes Kastrof See 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 BauN) und weiter auf Fälligkeit und Erlassung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 und 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauN) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 02.10.96 in Kraft getreten.

Wildberg, d. 02.10.96

Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 25.000



vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wildberg

PROJEKT: WOHNBEBAUUNG WOLKOW-WEST
BAUHER: GEMEINDE WILDBERG
DATUM: OKT 1995 / APR. 96
MASSSTAB: 1:500
BLATT NR.:
ANLAGE:
BEARBEITET: JA / MU

VERFAHRSAKTE BLATT-NR 117

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlenteich 7 · 17109 Dörmitz · Tel. 03998 / 222047 · Fax. 03998 / 222048