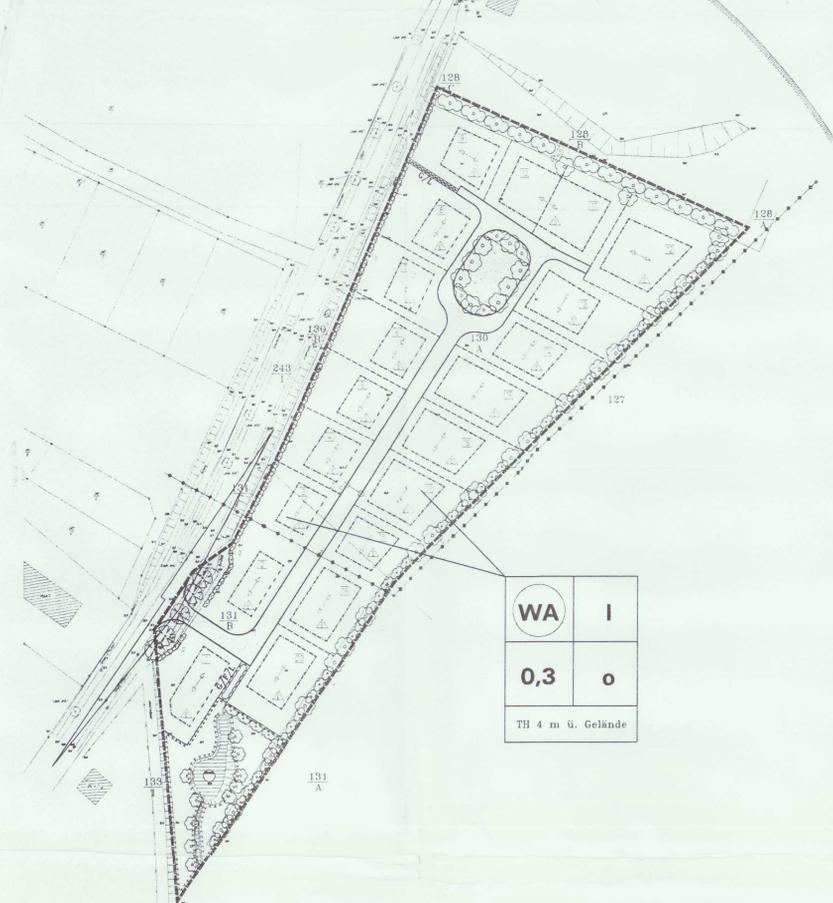
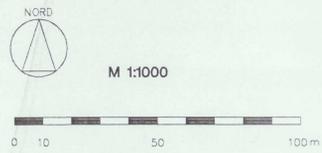
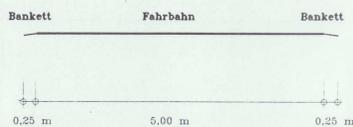


SATZUNG DER GEMEINDE GROSS WOKERN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER ZIEGELEI" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3), WIRD NACH BE-
SCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERSITZUNG UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHE-
REN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER
ZIEGELEI", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:



STRASSENQUERSCHNITT M 1:50



HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:
Lage- und Höhenplan Groß Wokern, Flur 1 digitalisierte Vermessung M 1:500 vom 25.03.1996
Dipl. Ing. Ralf Hermerding, öffentl. best. Verm. - Ing. Rostocker Straße 43-49 17166 Tetow

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A) ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

TH 4 m ü. Gelände Höchstgrenze Traufhöhe über Gelände

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Baulinie	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
--	------------------------	-----------------------

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	oberirdische Leitungsführung	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
--	------------------------------	-----------------------

GRÜNFLÄCHEN

	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
--	------------------------	-----------------------

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	Abwasser	§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB
--	----------	-----------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzgebot für Hecken, Sträucher	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	Grundstücksnummer	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Sichtdreieck	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Wohngebäude
	Böschung
	Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung Trinkwasserschutzzone III	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
--	---	-----------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet 0,3 festgesetzt, um mit der Neubebauung den dörflichen Charakter zu bewahren.
- Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise zulässig. Sonst trifft § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zu.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern umfasst die Befugnis, städtische Leitungen, Fahr-, Fuß- und Radfahrwege zu errichten und zu erhalten.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN (LBAU M-V) UND NACH § 9 ABS. 2 BAUGB

- Erdgeschößfußbodenhöhe**
Es ist nur eine Erdgeschößfußbodenhöhe von 0,30 - 0,50 m über Niveau der Straßenecke des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Außenwände**
2.1 Es sind nur Mauerwerk, Putz und Glas- und Holzflächen zulässig.
2.2 Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.
- Dächer**
3.1 Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig.
3.2 Für freistehende Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer nur bei Carports.
3.3 Es ist nur eine Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln in den Farbgebungen rot, rotbraun, braun und dunkelbraun zulässig. Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dachdeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.
3.4 Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster auf einer Dachseite zulässig. Eine Reihung von mehr als 2 Dachflächenfenstern ist unzulässig.
- Nebengebäude**
4.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.
4.2 Nebengebäude dürfen an der Erschließungsstraße nicht vor der Baulinie der Wohnhäuser angeordnet werden, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.
- Nebenanlagen**
Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen in Vorgärten oberirdisch nicht aufgestellt werden. In den hinteren Bereichen der Grundstücke sind sie einzugraben.
6.1 Einfriedungen sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken oder aus Holz und im rückwärtigen Bereich als Maschendrahtzaun zulässig.
6.2 Einfriedungen aus Holz und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
6.3 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.
7.1 Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.
7.2 30% der Fläche sind als Stellplatz und Zuweg nutzbar. Die Stellplätze sind als befahrbare Rasenfläche auszubilden. Zulässige Befestigungsmaterialien sind Rasenwaben, Pflasterterrassen und Schotterterrassen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:
- Beschränkung der Flächenbefestigung auf das funktionell notwendige Maß
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie unter 7.2 festgesetzt
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.
- Das Gelände für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Rasen und heimischen Bäumen zu begrünen. An der Nord- und an der Ostseite ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen Arten anzulegen: Arten, Menge und Qualität wie in Pkt. 4.3. Zur Rasenanmaht ist eine heimische artenreiche Gras - Kräuter - Mischung zu verwenden. Der Rasen ist extensiv zu pflegen (keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung, 2 Rasenschnitte pro Jahr mit Entfernung des Schnittgutes). 14 Bäume der Qualität HmB 12-14 folgender Arten sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: 7 Silberweiden (Salix alba), 4 Hainbuchen (Carpinus betulus), 3 Eichen (Quercus robur). Es ist zulässig, innerhalb dieses Festsetzungsbereiches ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Überböschung ist in einem Bereich von 1/5 der Uferlänge mit einer Böschungseignung von 1:5 zu formen. Der Überlauf zum anschließenden Feuchtgebiet ist als offener Graben auszubilden.

4. PFLANZBINDUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jeweils 1 mittel- bis großkroniger Baum (Hauubaum) aus nachfolgend aufgeführten heimischen Arten der Qualität HmB 12-14 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:
Dirke (Betula pendula)
Winterlinde (Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergulme (Ulmus glabra)
sowie Kultursorten der genannten Arten.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird für die Bäume an der Straße Rotblühende Robkastanie, Esculus x carnea, der Qualität HmB 14-16 und für die Bäume in der Strauchfläche Robkastanie, (Aesculus hippocastanum) der Qualität HmB 14-16 festgesetzt. Für die Strauchpflanzung sind folgende Arten der Qualität Str 60-100 und der Menge 1 Stk/qm zu verwenden:
Flieder (Syringa chinensis) 20%
Gefüllter Schneeball (Viburnum opulus "Roseum") 20%
Weißdorn (Crataegus monogyna) 20%
Virginische Rose (Rosa virginiana) 40%.
- Entlang der Westgrenze ist im Anschluß an den Fahrradweg eine Formschnitthecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Heckenpflanze wird Hainbuche, (Carpinus betulus) der Qualität He 2 x v 125-150, 2 Stk/qm festgesetzt. Das anzustrebende Endmaß der Formschnitthecke beträgt 1 m Breite an der Basis und 1,50 m Höhe. Pflanzung und Anwachspflege übernimmt die Gemeinde als Vorleistung.
- Für die Baum- und Strauchpflanzung entlang der Ost- und Nordgrenze werden folgende heimische Arten festgelegt:
Bäume: 4 Hainbuchen (Carpinus betulus), 4 Vogelkirschen (Prunus avium) 8 Stieleichen (Quercus robur) und 4 Spitzahorn (Acer platanoides) der Qualität HmB 14-16.
Sträucher: 10% Hartriegel (Cornus sanguinea), 10% Hasel (Corylus avellana), 10% Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), 20% Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), 10% Heckenrose (Rosa canina), 10% Zaunrose (Rosa rubiginosa), 10% Holunder (Sambucus nigra), 20% Schneeball (Viburnum opulus) der Qualität Str 60-100, Menge: 1 Stk/qm.
Auf den Privatgrundstücken übernimmt die Gemeinde die Pflanzung und Anwachspflege als Vorleistung.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB

- Bei der Begrünung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke darf die Menge der Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.
- Garagen und Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühling) zu realisieren.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf den Grundstücken 1 bis 9 sind alle Außenbauteile, die zur Kreisstraße 42 innerhalb des Baufeldes hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Seite 13, Tabelle 6, mit folgendem Schalldämm-Maß auszubilden: R'w, res in dB für Wohnungen 30 dB.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 21.03.96. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, erfolgt durch Veröffentlichung im Amtsblatt Tetow-Land am 20.04.96.
Groß Wokern, am 21.03.96
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 26.03.96 beteiligt worden.
Groß Wokern, am 26.03.96
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.04.96 auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt worden.
Groß Wokern, am 27.04.96
- Die Gemeindevertretersitzung hat am 28.05.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Groß Wokern, am 28.05.96
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 19.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.
Groß Wokern, am 19.06.96
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.06.96 bis zum 20.07.96 während folgender Zeiten:
Montags 09:00 - 12:00 u. 13:30 - 18:30
Dienstags 09:00 - 12:00 u. 13:30 - 18:30
Mittwochs 09:00 - 12:00 u. 13:30 - 18:30
Donnerstags 09:00 - 12:00 u. 13:30 - 18:30
Freitags 09:00 - 12:00
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.06.96 im Amtsblatt Tetow-Land öffentlich bekanntgemacht worden.
Groß Wokern, am 23.05.96
- Der katastermäßige Bestand am 20.06.96 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Landkreis Güstrow
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
Postfach 1405
19264 Güstrow
Tel.: 03996 / 15 54 89 Fax: 15 54 06
Tetow, am 20.06.97
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 20.08.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Groß Wokern, am 20.08.96
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.08.96 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 20.08.96 genehmigt.
Groß Wokern, am 20.08.96
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.97 Az. VII 233/97 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Groß Wokern, am 11.09.96
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 23.11.97 erfüllt. Die Hinweise sind bescheinigt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.02.98 Az. VII 233/97 Az. VII 13-53.02/98 genehmigt.
Groß Wokern, am 03.02.98
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Groß Wokern, am 20.01.97
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.01.97 im Amtsblatt Tetow-Land bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 54, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.01.97 in Kraft getreten.
Groß Wokern, am 20.01.97

GEMEINDE GROSS WOKERN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER ZIEGELEI"

