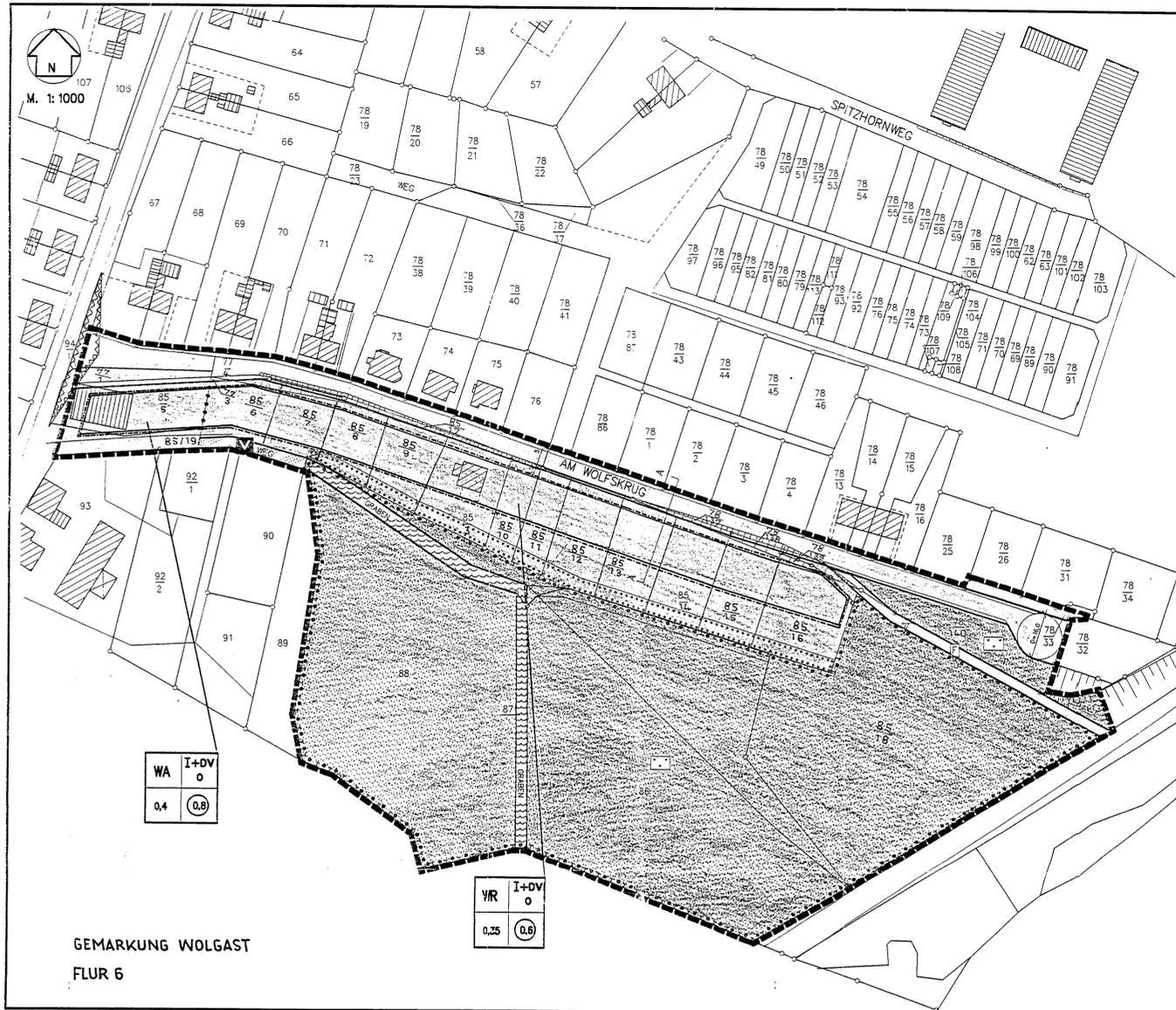


SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.12 "TANNENKAMP II"

TEIL A: PLANZEICHNUNG Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHNERKLÄRUNG

es gilt die PlanzV 1990

1. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- 0,35 Grundflächenzahl (§ 19 (2) BauNVO)
- 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 (1) BauNVO)

3. BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich - Wohnweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

5. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- Wiese- Ufervegetation

7. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserfläche Zweckbestimmung: Graben (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)

9. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz der Ufervegetation / Feuchtwiesen (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur Errichtung eines Knicks (§ 9 (1) Nr.25a BauGB)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen
- wegfallende Grenze
- Flurstücksnummer
- in Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke
- Schnitt des Straßenprofils
- Bemessung in m
- Böschung
- Dachvollgeschöß (siehe Teil B: Textliche Festsetzungen Nr.4)
- F Fußweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.07.94 mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Tannenkamp II" der Stadt Wolgast bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den Hinweisen (Teil C) erlassen.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB):
 - Innerhalb der reinen Wohngebiete (WR) sind die nach § 3 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
 - Im allgemeinen und reinen Wohngebiet ist ein ausgebautes Dachgeschöß als zweites Vollgeschöß (nach BauO) zulässig.
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 83 (BauO):
 - Die maximale Traufhöhe beträgt 3,50 m für die Gebäude
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,20m höher als die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßen- oder Wegeabschnittes hergestellt sein.
 - Die Dachneigung aller Hauptgebäude wird auf 35-45 festgesetzt.
 - Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Sattel- Warm- oder Mansarddach auszubilden.
 - Grundstückseinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Sie können auch in Form einer lebenden Hecke erfolgen.
 - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,00m Breite zulässig.
 - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen zwischen dem Wohngebiet und den Feuchtwiesen ist eine Weidenpflanzung von 5,00m Breite mit einheimischen Hölzern wie Grauweide (salix canera), Urweide (salix aurita), Reifweide(salix daphnoides) vorzunehmen. Die Hölzer sind von den Eigentümern zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Flächen zwischen den gartenseitigen Baugrenzen und den Feuchtwiesen als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen der einheimischen Arten zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Freisitze in einer Größe von max. 15,00m.
 - Das Regenwasser der privaten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

TEIL C: HINWEISE

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und den Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, DVORL M-V Nr. 23 vom 28. Dez. 1993, S. 975 ff.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigespflicht besteht gem. § 11, Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.07.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Stadt Wolgast bis zum 13.07.94 erfolgt.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 13.07.94 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 13.07.94 ist nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB Maßnahmen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Die mit der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 13.07.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

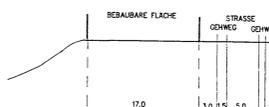
Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

SCHNITT DER STRASSE AM WOLFSKRUG

M. 1:200

A-A



Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B und C) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 13.07.94 bis zum 13.07.94 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:
montags - dienstags von 9⁰⁰ bis 13⁰⁰ 13⁰⁰ bis 16⁰⁰
freitags von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Do 12⁰⁰ bis 18⁰⁰
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.07.94 in der Zeit vom 13.07.94 bis zum 13.07.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 13.07.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Leiter des Katasteramtes

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.07.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B und C) sowie der Begründung in der Zeit vom 13.07.94 bis zum 13.07.94 während folgender Zeiten erneut ausliegen:
montags - dienstags von 9⁰⁰ bis 13⁰⁰ 13⁰⁰ bis 16⁰⁰
freitags von 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ Do 12⁰⁰ bis 18⁰⁰
Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.07.94 in der Zeit vom 13.07.94 bis zum 13.07.94 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 13.07.94 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.07.94 gebilligt.

Wolgast, 13.07.94

Vanill
Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B und C), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom 07.01.1995 Az. VII 2524/94 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 07.01.1995

Wolgast, 18.01.1995

Vanill
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den scheidungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 18.01.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.01.1995 Az. VII 2524/94 bestätigt.

Wolgast, 18.01.1995

Vanill
Bürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B und C), wird hiermit ausgearbeitet.

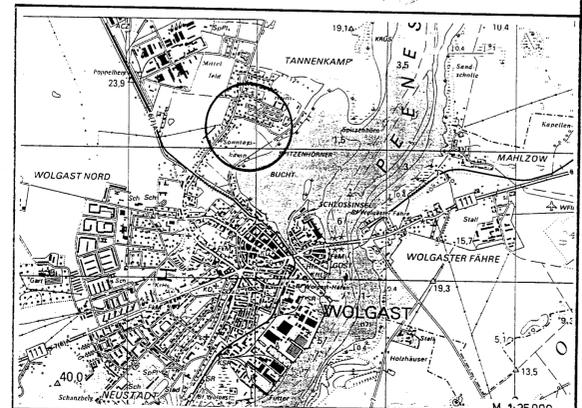
Wolgast, 18.01.1995

Vanill
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 18.01.1995 in der Zeit vom 18.01.1995 bis zum 18.01.1995 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.01.1995 in Kraft getreten.

Wolgast, 18.01.1995

Vanill
Bürgermeister



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.12 "TANNENKAMP II"

BEARBEITUNGSFASE: ENTWURF	PROJEKT-NR.:	PROJEKTARBEITER:
MASSTAB: 1:1000	GEZEICHNET: de Vries	DATUM: 26.01.94

INGENIEURBÜRO FÜR BAUTECHNIK
Gerrit Braumann
DIPLOM-INGENIEUR
PAPENHÖHE 172 25335 ELMSHORN TEL. 04121 / 5610 + 5629 + 50330

BEBAUUNGSPLAN DER STADT WOLGAST

Tannenkamp II Nr. 12

Begründung

Satzungsbeschluß 12/93

Gliederung:

1. Allgemeines
2. Lage und Geltungsbereich
3. Bestand
 - 3.1 Vorhandene Bebauung
 - 3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur
 - 3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes
4. Allgemeine Ziele der Planung
5. Planinhalt /Begründung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Gestalterische Festsetzungen
 - 5.3 Verkehrliche Erschließung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
 - 5.5 Grünordnung und Landschaftspflege
6. Flächenzusammenstellung
7. Bodenordnung und Kosten der Erschließung



Stadt Wolgast
Der Bürgermeister

13.07.94



1. Allgemeines

Die Stadt Wolgast beabsichtigt der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern durch die Ausweisung entsprechender Wohngebiete zu begegnen, um damit die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten.

Das Gelände südlich der Straße Am Wolfskrug bietet sich zur Bebauung an, da die nördliche Seite der Sackgasse bereits mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut ist. Das geplante Baugebiet ist im Flächennutzungsplanentwurf vom März 1991 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Stadt Wolgast beschloß am 10.05.1993 den Bebauungsplan Tannenkamp II Nr.12 aufzustellen. Der Bebauungsplan lag vom 19.07.1993 bis zum 19.08.1993 öffentlich aus.

2. Lage und Geltungsbereich

Die Siedlung Tannenkamp liegt nördlich der Wolgaster Innenstadt. Der am südlichen Rand dieser Siedlung gelegene Planbereich liegt im Tal/Hangbereich des Peenestromes, hier der Spitzhörner Bucht.

Die Straße Am Wolfskrug mündet in den Tannenkampweg, der die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz an die Wolgaster Innenstadt darstellt. Weiterhin ist über den Tannenkampweg und die Greifswalder Straße eine direkte Verbindung nach Greifswald gegeben.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Wolgast, : 77/1, 77/2, 78/29, 85/1, 85/3, 85/4, 86, 87, 88.

3. Bestand

3.1 Vorhandene Bebauung

Im Norden des Planbereiches sind an der Straße Am Wolfskrug mehrere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in 1-geschossiger Bauweise, mit z. Teil ausgebauten Dachgeschossen, vorhanden. Südlich der Straße Am Wolfskrug ist lediglich ein bebautes Grundstück. Westlich des Plangebietes sind an der Straße Tannenkampweg zahlreiche bebaute Grundstücke vorhanden.

3.2 Vorhandene Erschließung und Infrastruktur

Die vorhandene Straße Am Wolfskrug ist zu großen Teilen ausgebaut. Am Ende der Straße befindet sich eine Wendemöglichkeit. Im Anschluß an den Wendepunkt verläuft ein Fußweg, der vom Dreilindengrund über den Jungfernstieg - als Uferweg am Peenestrom - zur Innenstadt führt.

Die vorhandene Bebauung entlang der Straße Am Wolfskrug ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Nur ein Teil der Grundstücke sind an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen, alle anderen Grundstücke entsorgen das Abwasser in eine Mehrkammersammelgrube.

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist sichergestellt.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs sind durch die Nähe zur Innenstadt gesichert. Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule, Kindergarten, Kirche) sind ausreichend vorhanden.

3.3 Topographie und Beschaffenheit des Geländes

Das Gelände zeichnet sich durch eine Tal/Hanglage an der Spitzhörner Bucht aus. Von Norden fällt das Gelände zum südöstlich gelegenen Peenestrom hin ab.

Im südlichen Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Feuchtwiesenkomplex, der zur Zeit als landwirtschaftliche Wiesenflächen, z. Teil als Pferdekoppeln genutzt werden.

Zur näheren Untersuchung des Plangebietes wurde für das Flurstück 85/4 ein Bodengutachten erstellt. In der Zusammenfassung dieses Gutachtens wird festgestellt, daß im Bereich der geplanten Bebauung das Gelände "durch eine oberflächige Aufschüttung (ca. 2,00m) und darunter lagernde, bindige, schwach humose Sande in lockerer Lagerung und weichplastischer Konsistenz gekennzeichnet" ist. Die Gründungsverhältnisse wurden als kompliziert eingeschätzt. Dabei wurden in den Aufschüttungsbereichen im wesentlichen Bauschutt und Füllboden gefunden und nur Hausmüllmengen in geringen Lagerungsdichten.

Das Bodengutachten empfiehlt aus Vorsicht und zum Schutz der Gesundheit der späteren Bewohner "daher die gesamte Aufschüttungsschicht auszukoffern und zu entsorgen". "Danach kann die Fläche mit lageweise aufgebrachtem und verdichtetem neuen Füllboden wieder aufgefüllt werden".

Die Grundstücke wurden vor ihrer Veräußerung durch die Stadt öffentlich beschrieben. Allen Grundstückskäufern war das o.g. Bodengutachten bekannt.

4. Allgemeine Ziele der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnbauflächen. Das unmittelbar aus dem Flächenutzungsplanentwurf der Stadt Wolgast entwickelte Wohngebiet bildet das städtebauliche Gegenüber zur nördlichen Bebauung der Straße Am Wolfskrug und einen Siedlungsabschluß zum Landschaftsraum des Peenestromes. Die Bebauung soll im Einklang stehen mit den Belangen von Natur und Landschaft.

Es sind 12 Baugrundstücke an der Südseite der Straße Am Wolfskrug geplant, zwei sind bereits bebaut.

5. Planinhalt/Begründung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Zielvorstellungen soll die Bebauung des Plangebietes dem Wohnen dienen.

Das 930 m² große Eckgrundstück zum Tannenkampweg ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, um die zur Zeit bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern.

Die weiteren Flächen sind als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,35 geplant. Durch textliche Festsetzungen wird im allgemeinen und im reinen Wohngebiet die wohnfremde Nutzung eingeschränkt, um eine ruhige Wohnnutzung mit geringem Verkehrsaufkommen zu erzielen.

Zur Verdeutlichung der geplanten lockeren Bebauung sind die in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen als Vorschlag in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Grundstücke sind zwischen 500 und 1000 m² groß.

Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß festgesetzt. Um den Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoß zu ermöglichen wurde eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.

Um eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten, wurden die Baugrenzen grundsätzlich mit 3,0 m Abstand von der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß textlicher Festsetzung innerhalb der überbaubaren Fläche zu plazieren, um eine zu dichte Bebauung zur Feuchtniederung hin auszuschließen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 83 BauO sollen die neue Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen, so daß ein Einfügen sowohl in die Ortsrandbebauung als auch in das Landschaftsbild erreicht wird.

Um den Bauherrn und den Entwurfsgestaltern ausreichend Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen zu lassen, wird nur ein allgemeiner Rahmen festgesetzt, wodurch individuell gestaltete Bauten entstehen können.

Um die genannten Ziele zu erreichen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Um der Hanglage und des damit verbundenen Landschaftsbildes gerecht zu werden und einer negativ beeinflussenden Höhenentwicklung der Gebäude vorzubeugen, wird die Höhenlage des Gebäudes - bezogen auf die Oberkante der Erdgeschoßfußbodens - festgesetzt. Sie darf maximal 0,20 m über der mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßen- und Wegeabschnittes liegen. Weiterhin werden die Traufhöhen auf 3,50 m begrenzt.
- Um eine harmonische Dachlandschaft zu erreichen, sind die Gebäude mit geeigneten Dachflächen zwischen 35 und 45 Grad herzustellen. Dabei werden Sattel-, Walm- oder Mansarddächer zugelassen.

- Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern und in den Graben einzuleiten.
- Um die besondere Lage der Baugrundstücke hinsichtlich der Feuchtwiesen zu berücksichtigen sind die gartenseitigen Grundstücksflächen zu begrünen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, sie können auch in Form einer lebenden Hecke erfolgen.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,0 m Breite zulässig, um die Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus dem bestehenden Straßennetz von der Straße Tannenkampweg. Diese Straße ist ausgebaut und verfügt über einen ausreichenden Querschnitt, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Die Straße Am Wolfskrug ist asphaltiert und die beidseitigen Fußwege werden in Betonsteinpflaster befestigt. Der Fußgängerweg in Verlängerung wird als Verbindung zur geplanten Promenade am Peeneufer und zum Hafen Wolgast beibehalten. Der Weg ist z.Teil unbefestigt.

Es bestehen keine Möglichkeiten im öffentlichen Straßenraum Parkplätze zur Verfügung zu stellen, da die Straße Am Wolfskrug nur 5,0m breit ausgebaut werden kann.

Für die vorgesehene Bebauung des Planbereiches ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nach den Richtlinien der BauO erforderlich

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasser der Baugrundstücke werden nach der notwendigen Anpassung bzw. der technisch dringend erforderlichen Erneuerung der Rohrleitungsquerschnitte in die zentrale Abwasserkanalisation der Stadt eingeleitet. Die Konzeption wird mit dem örtlichen Versorgungsträger Peenestrom GmbH abgestimmt.

Gemäß textlicher Festsetzung ist das auf den Privatflächen anfallende Regenwasser aus ökologischen Gründen auf den Baugrundstücken zu versickern und in den Graben einzuleiten.

Das Oberflächenwasser der Straßenverkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Trinkwasserleitung in der Straße Am Wolfskrug.

Die Erstbrandbekämpfung ist über die in der Straße vorhandenen Hydranten möglich. Das Plangebiet liegt außerdem in unmittelbarer Nähe zum Peenestrom. Zur Sicherstellung der weiteren Brandbekämpfung wird die bestehende Trinkwasserleitung überprüft und ggf. in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr und dem Versorgungsträger angepaßt.

Für die Bereitstellung von Telefon und anderen Kommunikationsmitteln ist die Deutsche Bundespost, Telekom zuständig. Um eine Koordination der Ausbaumaßnahmen zu gewährleisten, ist der Beginn und der Ablauf mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Ein Anschluß an die Gasversorgung besteht zur Zeit nicht, ist aber nach Angaben des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

Die Abfallbeseitigung des Haus- sowie des Sperrmülls übernehmen die Müllentsorgungseinrichtungen des Kreises. Die Entsorgung erfolgt über Einzelbehälter, die auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen sind.

5.5 Grünordnung/Landschaftspflege

Die landschaftlich hochwertige Lage des Baugebietes verlangt einen verantwortungsvollen Umgang mit der Natur. Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, nimmt die Erschließung und die festgesetzten Baugrenzen sowie deren Überbaubarkeit Rücksicht auf Natur und Landschaft.

Die bestehenden Feuchtwiesen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft (§9 Abs. 1, Nr. 20) und als Fläche mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Vegetation (§9 Abs. 1, Nr. 25 b) festgesetzt.

Nach Maßgabe der Landschaftspflegebehörde wird die Fläche eine Pflege erhalten. Zum Schutz und Ausgleich der neu versiegelten Flächen wird zwischen dem Baugebiet und der Landschaft auf den privaten Grundstücksflächen ein 5,0 m breites Pflanzgebot zum Anpflanzen von Weiden festgesetzt. Das Pflanzgebot ist nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in einer textlichen Festsetzung präzisiert.

6. Flächenzusammenstellung

Wohnbauflächen	8400 m ²
Verkehrsflächen	4060 m ²
Öffentliche Grünflächen	<u>24900 m²</u>
	<u>37360 m²</u>

7. Bodenordnung und Kosten der Erschließung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Grundstücke sind an Privateigentümer veräußert worden.

Die Erschließung ist zum Teil vorhanden. Die zusätzlich entstehenden Kosten für den erweiterten Ausbau der Anlagen können erst nach genauer Bestands- und Mängelerhebung zusammengestellt werden. Die Deckung der auf die Stadt entfallenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit im Rahmen des Gesamthaushaltes.