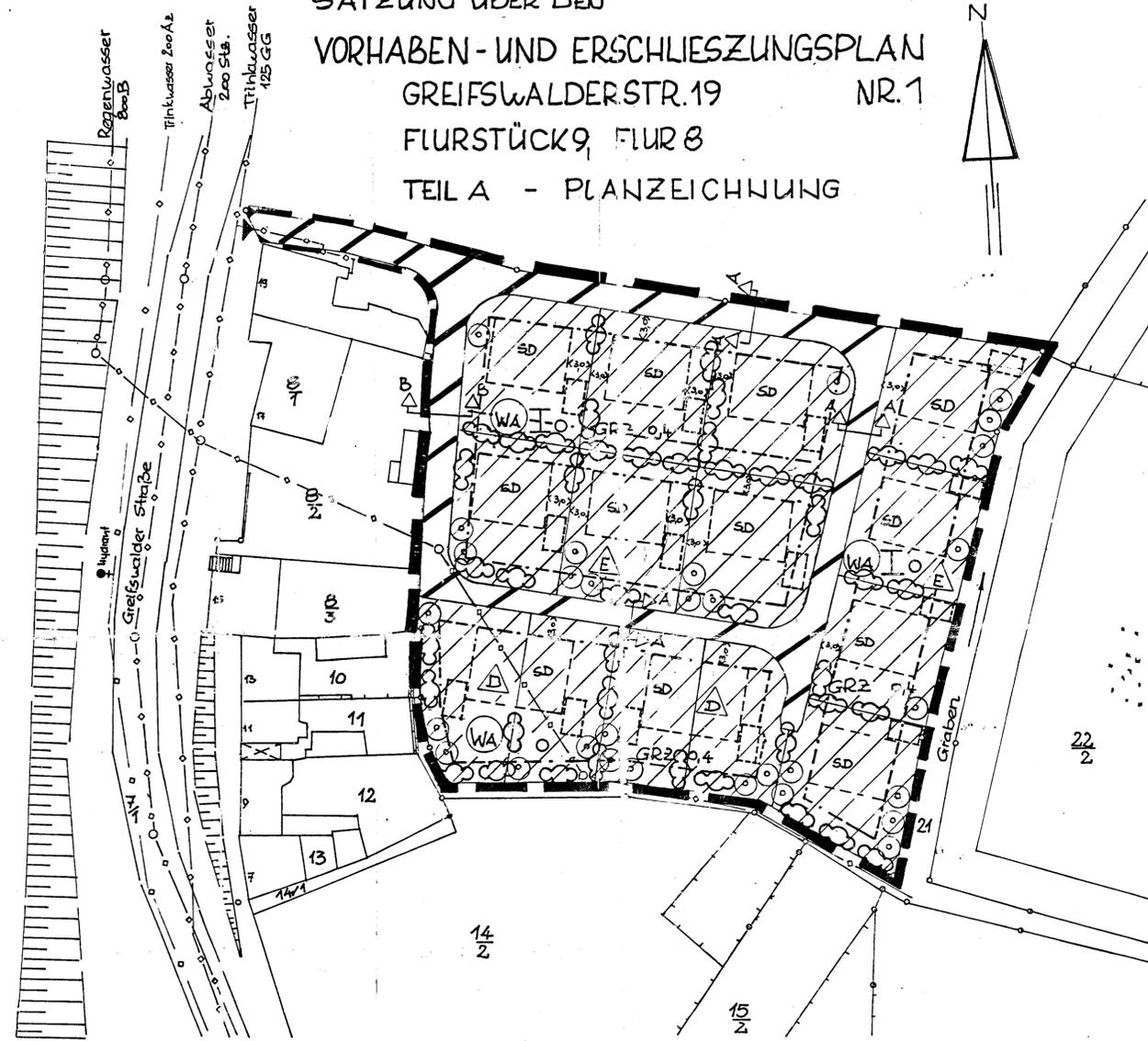


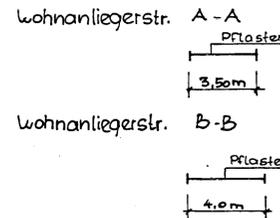
SATZUNG ÜBER DEN
VORHABEN- UND ERSCHLIEZUNGSPLAN
GREIFSWALDER STR. 19 NR. 1
FLURSTÜCK 9, FLUR 8
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Text - Teil B

1. **Art der baulichen Nutzung**
 Im allgemeinen Wohngebiet sind lediglich Gebäude gemäß § 4 (2) und § 4 (3) Pkt. 1 der Bau NVO zulässig.
 Stellplätze bzw. Garagen für PKW sind den einzelnen Grundstücken zugeordnet und ausgewiesen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1. **Grundflächenzahl**
 Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO sind nicht zulässig.
 - 2.2. **Fassade**
 Für die Fassadengestaltung sind rote Klinkersteine einzusetzen.
 - 2.3. **Dachform**
 Als Dachform wird ein Steildach vorgeschrieben. Die Dachneigung beträgt maximal 45°.
 - 2.4. **Dacheindeckung**
 Es ist nur eine Hartdacheindeckung zulässig.
 - 2.5. **Begrünung**
 Es werden standortangepasste einheimische Laubbäume (Bäume und Sträucher) als Ersatz und Ausgleichsmaßnahme zur Ein- und Durchgrünung der überplanten Fläche gepflanzt. Der Standort der 30 Bäume für die Ersatzmaßnahme darf innerhalb der überplanten Fläche variiert werden.
 - 2.6. **Archäologische Auflage**
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Straßenquerschnitt M. 1:200



Satzung der Gemeinde Wolgast über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Wolgast, Greifswalder Straße 19 Flurstück 9

Aufgrund des BauGB-Maßnahmen G i.d.F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 und § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBL Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet Wolgast, Greifswalder Straße 19, Flurstück 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

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

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.3.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.03.94 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.03.94 bis zum 16.03.94 während folgender Zeiten (28.03.94 bis 02.04.94, 09.04.94 bis 13.04.94) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.03.94 im Amtsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.03.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 16.03.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wolgast, 16.03.94 Im Auftrag Dethloff

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 28.03.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung gebilligt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 28. MRZ 1994
 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Fiktion in Kraft getreten. Der Vorgang ist im Landkreis Ostvorpommern unter dem AZ 61-10105 - 02.06.94 registriert.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 31.08.94
 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ bestätigt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern)
 Der Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 07.6.1994
 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 28.03.94 in 22.06.94 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.03.94 in Kraft getreten.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den 20.1.1995
 Der Bürgermeister

Zeichenerklärung
 gemäß Planzeichenverordnung

Festsetzung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse



offene Bauweise



Einzelhäuser



Doppelhäuser



Baugrenzen



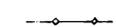
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)



Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen



unterirdisch vorhanden Wasser blau
 Abwasser braun

Gestaltung der baulichen Anlage



Gartenschild

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Einfahrt zum Wohnpark



Einfahrtbereich

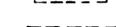


Flächen für Stellplatz oder Garage auch außerhalb der Baugrenzen



geplante Wohnhäuser

Begrünung



Bäume



Sträucher

Ingenieurbüro für Bauplanung	
Dipl.-Ing (FH) Annelie Lange, 17438 Wolgast, Am Paschenberg, Geb. 10 Zul.-Nr. 01-2-223	
Vorhaben: Errichtung eines Wohnparks	Maßstab: 1 : 500
Eigentümer: Peter Drechsler	Datum: 27.01.94
Darstellung: V. und E. Plan (3. Überarbeitung) Gemarkung Wolgast Flur 8, Flurstück 9	Blatt-Nr.: 1
	Unterschrift: <i>A. Lange</i>

Begründung

Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemarkung Wolgast - Flur 8, Flurstück 9

Greifswalder Straße 19

Bauherr: Herr Peter Drechsler
Tweelbäker Tredde 30
W-2900 Oldenburg / Krusenbusch

Bauplanung: Ingenieurbüro für Bauplanung
Dipl.Ing. Annelie Lange
Am Paschenberg, Geb. 10
O-2220 Wolgast

1. Allgemeines

Der Privateigentümer, Herr Peter Drechsler beabsichtigt, auf seinem Grundstück in Wolgast einen Wohnpark für 14 Stck. Eigenheime zu errichten.

Das Ingenieurbüro Lange in Wolgast ist von Herrn Drechsler mit der Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes beauftragt worden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VE - Planes befindet sich in Wolgast, Flur 8, Flurstück 9.

Er wird begrenzt:

Im Norden durch Gartenland, Privateigentum

Im Osten durch einen Entwässerungsgraben

Im Süden durch einen verrohrten Entwässerungsgraben

Im Westen durch bebaute Grundstücke aus der Greifswalder Straße.

Der genaue Geltungsbereich kann aus der Planzeichnung entnommen werden.

3. Vorhandene Bebauung

In dem Plangebiet befinden sich 2 Stck. Holzschuppen und 3 Stck. Massivbaracken die abgebrochen werden müssen.

Vom Westen nach Süden wird das zu überplanende Gebiet von einer Regenwasserleitung (B 800) auf einer Länge von ca. 40 m überquert.

Zur vollen Ausnutzung des Plangebietes ist die Regenwasserleitung umzuverlegen.

Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um ein ebenes Gelände, welches gleichmäßig vom Westen zum Osten abfällt.

4. Aussage zum VE - Plan

Die Beplanungsfläche soll als Wohnpark errichtet werden. Laut Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 5650 qm.

Im Bebauungsplan ist die Fläche für 10 Stck. Eigenheimparzellen mit einer Größe von 315 qm - 389 qm und 2 Stck. Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 261 qm - 304 qm je Doppelhaushälfte vorgesehen.

Für die einzelnen Baugrundstücke sind Baugrenzen festgelegt worden, die bei der Anlage der Gebäude nicht überschritten werden dürfen. Eine Ausnahme bilden die Flächen für Stellplätze und Garagen.

Die Gebäude sollen eingeschossig, ohne Keller, mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet werden.

Dachform und Dacheindeckung sind im Bebauungsplan, Text Teil B, festgelegt.

Die Grundfläche der Einzelhäuser beträgt ca. 11 m x 9 m, die der Doppelhäuser ca. 14 m x 11 m.

Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl wurde vom jeweiligen Grundstückszuschnitt ausgegangen.

Festsetzungen im VE-Plan wurden auf der Grundlage der Bau-Nutzungsverordnung, des Baugesetzbuches und der Planzeichnungsverordnung getroffen.

~~Zur Einfassung und Bepflanzung der einzelnen Eigenheimparzellen werden vom Planer keine Festlegungen erteilt.~~

Handwritten signature and date: 8/2/94

5. Verkehrstechnische Erschließung

Die straßenseitige Anbindung des Wohnparks an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Zufahrt zur Greifswalder-Straße 19.

Im Plangebiet selbst soll der fließende Verkehr durch die Anlage einer Wohnanliegerstraße erfolgen.

Die Straße ist 4,0 m bzw. 3,50 m breit anzulegen und abzupflastern.

6. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet der Greifswalder-Straße am Plangebiet ist vollständig erschlossen. Wasser-, Abwasser-, Gas- und E-Leitung liegen im Straßenbereich.

Laut Standortzustimmung II/087/93 durch HGW Hanse Gas GmbH Greifswald ist die Versorgung des Wohnparks mit Gas durch Anschluß an die Greifswalder Straße möglich.

- Standortzustimmung G32-053/93 der HEVAG liegt vor. Eine 0,4 KV Freileitung liegt in der Greifswalder Straße.

Die Elt-Erschließung des Wohnparks ist gesondert mit der HEVAG abzustimmen.

- Standortzustimmung vom 06.05.93 der Peene-Wasser GmbH liegt vor. Die Ver- und Entsorgung (Trink-, Regen- und Schmutzwasser) kann über die vorhandenen Leitungen in der Greifswalder Straße abgesichert werden.

In der Greifswalder Straße liegen zwei Trinkwasserleitungen (200 Az, 125 GG), eine Schmutzwasserleitung (200 Az) und eine Regenwasserleitung (800 B). Letztere durchquert das geplante Grundstück. Der Grundstückseigentümer plant eine Umverlegung der Leitung in dem Sinne, daß diese Leitung nicht überbaut wird und die Mindestabstände zur Bebauung eingehalten werden.

Löschwasser: In der Greifswalder Straße, gegenüberliegend der Nr. 15 befindet sich ein Hydrant, angeschlossen an die Trinkwasserleitung 200 Az.

Das zur Brandbekämpfung erforderliche Löschwasser kann von diesem Hydranten entnommen werden. Die Entfernung Wohnpark zu diesem Hydranten beträgt ca. 100 m.

- Mit Schreiben vom 04.05.93 erteilt Telekom, Baubezirk 25 Wolgast, ihre Standortzustimmung für den Wohnpark.

Beabsichtigte Erdarbeiten sind spätestens 5 Arbeitstage vor Baubeginn anzuzeigen.

Die Wärmeversorgung der Eigenheime soll mit Gas (Stadtgas oder Erdgas) vorgenommen werden.

Grundsätzlich ist bei den neu anzulegenden Erschließungsleitungen darauf zu orientieren, daß diese im Straßenkörper untergebracht werden.

Handwritten signature: W. W. W. W.

