

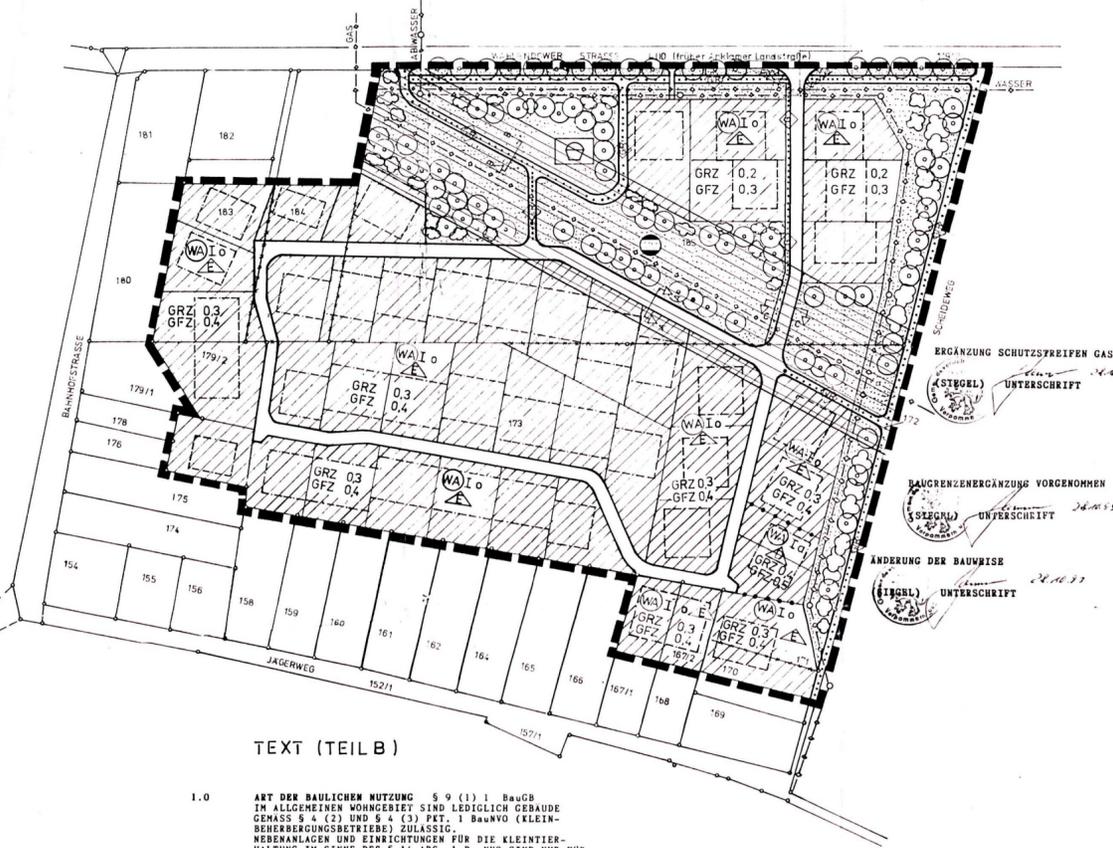
SATZUNG DER GEMEINDE BUDDENHAGEN ÜBER DEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**"AN DER ALTEN ANKLAMER  
LANDSTRASSE"**

RECHTSGRUNDLAGE FÜR DIE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE" IN BUDDENHAGEN IST DAS BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BUNDEGESETZBUCH I S. 2253, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ANLAGE I KAPITEL XIV ABSCHNITT II NR. 1 DES EINIGUNGSVERTRAGES VOM 31.08.1990 I.V.M. ARTIKEL I DES GESETZES VOM 23.09.1990-RGBI, 1990 II S. 885, 1112). NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN VOM 26.11.1992 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE WIRD FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE" IN BUDDENHAGEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

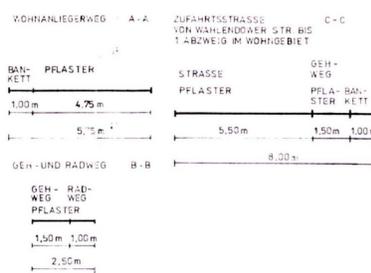
PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1:1.000



**TEXT (TEIL B)**

- 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET SIND LEDIGLICH GEBÄUDE GEMÄSS § 4 (2) UND § 4 (3) TEIL 1 BauNVO (KLEIN- BEHEBERGUNGSBETRIEBE) ZULÄSSIG. BEHEBERGUNGSANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DIE KLEINTIER- HALTUNG IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO SIND NUR FÜR DEN EIGENBEDARF ZULÄSSIG.
- 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB GRUNDFLÄCHENZAHL ÜBERSCHRITTUNGEN DER GRUNDFLÄCHENZAHL IM SINNE DES § 19 BauNVO SIND NICHT ZULÄSSIG.
  - 2.1 FASSADE
  - 2.2 FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND HELLER PUTZ, HELLER KLINKEER ODER ROTER KLINKEER ZULÄSSIG.
  - 2.3 DACHFORM ALS DACHFORM WIRD ZWINGEND EIN STEILDACH MIT EINER NEIGUNG VON 30° - 51° VORGESCHRIEBEN.
  - 2.4 DACHEINDECKUNG DIE DACHEINDECKUNG HAT MIT ROTEN DACHZIEGELN, SCHINDELN ODER DACHFÄHNEN ZU ERFOLGEN.
- 3.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN
  - 3.1 EINFRIEDRUNGEN DIE GRUNDSTÜCKE MIT IHREN GRENZEN ZUR WAHLENDOWER STRASSE UND ZUM SCHEIDEWEG SIND DURCH EINE HECKE BZW. EINEN HOLZSCHERENZAUN MIT EINER HOHE VON MAX. 1,20 M ZU BEGRENZEN. DIE GRUNDSTÜCKE ZUR GRÜNLANDE SIND WIE VOR JEDOCHE MIT EINER HOHE VON MAX. 1,00 M ZU BEGRENZEN. ALLE ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN HABEN EINE HOHE VON 0,60 M NICHT ZU ÜBERSCHREITEN. ARTEN DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN KÖNNEN STRAUCHER, HOLZ- ODER METALLZIEGELZAUNE § 9 (1) 15 BauGB ANPFLANZUNGEN DIE IN DER PLANZEICHNUNG DARGESTELLTEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN SIND ANZULEGEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.
  - 3.2 SICHTDREIECK § 9 (1) 9 BauGB IN DEN IN DER PLANZEICHNUNG EINGETRAGENEN SICHTDREIECK SIND ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN GEMÄSS § 14 ABS. 1 UND 2 BauNVO UNZULÄSSIG.
  - 3.3 EINFRIEDRUNGEN, HECKEN UND BUSCHE DÜRFEN EINE HOHE VON 0,70 M NICHT ÜBERSCHREITEN.
  - 3.4 HAUSHÜLBEHALTER DIE STELLFLÄCHEN FÜR HAUSHÜLBEHALTER SIND INNERHALB DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN, VON DER STRASSE NICHT EINSEH- BAR, ANZUORDNEN. GGF. SIND ANPFLANZUNGEN VORZUSEHEN.
  - 3.5 WÄRMEVERSORGUNG ES IST EINE HEIZUNG MIT DER MÖGLICHKEIT DER SPÄTEREN UMSTELLUNG AUF ERDGAS VORZUSEHEN.
  - 3.6 ALLE BAUMASSNAHMEN INNERHALB DES SCHUTZBEREICHES DER GASFRIEDRUNG BEDÜRFT EINER GESONDERTEN ABSTIMMUNG MIT DER

STRASSENQUERSCHNITT M. 1:100



UNTERSCHRIFT

AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN VOM 10.12.1991. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH AUSHANG AN DER BEKANNTMACHUNGSTAFEL VOM 16.12.1991 BIS ZUM 24.01.1992 ERFOLGT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄSS § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB I.V.M. § 4 Abs. 3 BauZVO BETEILIGT WORDEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB IST AM 28.07.1992 DURCHFÜHRT WORDEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE VON DER PLANUNG BEZÜHRTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 11.07.1992 ZUR ABSICHT EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN HAT AM 17.09.1992 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 05.10.1992 BIS ZUM 06.11.1992 IM AMT WOLGAST LANZ IN WOLGAST, KLEINRÜCKENSTR. 05, BÜRO 21.09.1992 BIS ZUM 09.11.1992 DURCH AUSHANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

MONTAGS BIS DONNERSTAGS VON 9.30 - 11.30 UHR UND VON 13.00 - 15.00 UHR UND FREITAGS NACH § 3 Abs. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGEGLEGEN. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDIENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSPERIODEN VON JEDEM MANN SCHRIFTLICH ODER ZUR WECHSELSTUNDE VORGERACHT WERDEN KÖNNEN, IN DER ZEIT VOM 21.09.1992 BIS ZUM 09.11.1992 DURCH AUSHANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DER KATASTERNMÄSSIGE BESTAND AM 16.12.92 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHWENDET. HIN SICHTLICH DER LAGERRECHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR GIBT, DA DIE RECHTSVERBÜNDLICHE VERGEBUNG ANGELEITET WERDEN.

WOLGAST (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 16.12.92

KATASTERTAM

DIE GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN HAT DIE VORGERACHTEN BEDIENKEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AM 26.11.1992 GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 2, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 26.11.1992 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN VOM 26.11.1992 GEBILLIGT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 26.11.1992

DER BÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 16.11.1993 AZ.: I 691-512-183-01.11.1993 MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN ERTEILT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 20.11.1993

DER BÜRGERMEISTER

DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BUDDENHAGEN VOM 23.10.1993 ERTEILT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT VERFÜGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE VOM 05.03.1994 AZ.: I 691-512-183-01.11.1993 BESTÄTIGT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 22.03.94

DER BÜRGERMEISTER

DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 22.03.94

DER BÜRGERMEISTER

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEM MANN EINGEGEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN INHALT AUSKUNFT ZU ERHALTEN IST, SIND IN DER ZEIT VOM 22.03.94 - 22.03.94 BIS ZUM 05.05.94, 30% DURCH AUSHANG ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MANGELN DER ABWAGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN (§ 215 Abs. 2 BauGB) UND WEITER AUF FALLIGKEIT UND ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGS- ANSPRÜCHEN (§ 54, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) HINWIESEN WORDEN.

DIE SATZUNG IST AM 23.03.1994 IN KRAFT GETRETEN.

BUDDENHAGEN (MECKLENBURG/VORPOMMERN) DEN 01.07.94

DER BÜRGERMEISTER

**ZEICHENERKLÄRUNG  
GEM. PLANZEICHNERORDNUNG**

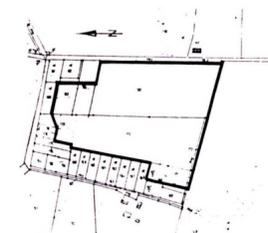
**I. FESTSETZUNGEN**

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	(§ 9 (1) 1 BauGB)
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 (1) 1 BauGB)
	GRUNDFLÄCHENZAHL	(§ 19 BauNVO)
	GEHOSSFLÄCHENZAHL	(§ 20 BauNVO)
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	(§ 18 BauNVO)
	HÖCHSTGRENZE	(§ 18 BauNVO)
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 (1) 2 BauGB)
	OFFENE BAUWEISE	(§ 22 (2) BauNVO)
	ABWEICHENDE BAUWEISE	(§ 22 (4) BauNVO)
	NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG	(§ 22 (2) BauNVO)
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	(§ 22 (3) BauNVO)
	BAUGRENZE	(§ 23 (3) BauNVO)
	VERKEHRSPFLÄCHEN	(§ 9 (1) 11 BauGB)
	STRAßENVERKEHRSPFLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	GEH- UND RADWEG	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	(§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
	SCHUTZSTREIFEN GAS	
	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	(§ 9 (1) 13 BauGB)
	UNTERIRDISCH, VORHANDEN	
	NAHER BEZEICHNET	
	WASSER	
	ABWASSER	
	GRÜNFLÄCHEN, MASSNAHMEN ZUR ERHALTUNG DER LANDSCHAFT	(§ 9 (1) 15 BauGB)
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	
	ANPFLANZUNG VON BAUMEN	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON STRÄUCHERN	(§ 9 (1) 25a BauGB)
	SPIELPLATZ	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	(§ 9 (7) BauGB)
	DES BEBAUUNGSPLANES	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	(§ 9 (1) 10 BauGB)
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	(§ 16 (5) BauNVO)

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
	SICHTDREIECK

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000



USEDOM			
ALLGEMEINES WOHNGEBIET			
"AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE"			
BAUHERR: GEMEINDE BUDDENHAGEN			
DARSTELLUNG: BEBAUUNGSPLAN NR. 2			
MASSTAB	GEZEICHNET	GEÄNDERT	
1:1000	22.6.92	23.07.92	
BEARBEITET		BLATT-NR.	1

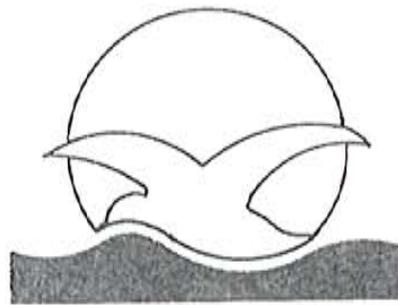
# BEBAUUNGSPLAN NR. 2

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

"AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE"

DER GEMEINDE BUDDENHAGEN  
LANDKREIS OSTVORPOMMERN

## 1. ÄNDERUNG



---

## BEGRÜNDUNG

---

BUDDENHAGEN, IM DEZ. 1996

DER BÜRGERMEISTER

BEARBEITER :  
USEDOM - PROJEKTENTWICKLUNGSGES. MBH  
17449 TRASSENHEIDE  
KAMPSTRASSE 16  
TEL. (038371) 28100

## Inhaltsverzeichnis

- 1.0 ALLGEMEINES
  
- 2.0 BESONDERE MERKMALE
  - 2.1 Lage und Begrenzung
  - 2.2 Flächenausweisung
  - 2.3 Vorhandene Bebauung
  
- 3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN
  - 3.1 Bebauungsplanausweisung
  - 3.2 Grünplanung
  
- 4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE
  
- 5.0 VERKEHRSEITIGE ERSCHLIESSUNG
  - 5.1 Fließender Verkehr
  - 5.2 Ruhender Verkehr
  - 5.3 Fußgänger- und Radverkehr
  
- 6.0 VER- UND ENTSORGUNG
  
- 7.0 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG
  
- 8.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN
  
- 9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUR 1. ÄNDERUNG DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2**  
**FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET**  
**"AN DER ALTEN ANKLAMER LANDSTRASSE"**  
**IN BUDDENHAGEN/KREIS WOLGAST**

**1. ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan Nr. 2 "An der alten Anklamer Landstraße" wurde 1992 aufgrund der § 1, 2 und 8 ff. BauGB in der ab 01.07.1987 gültigen Fassung und aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Buddenhagen entwickelt.

Die Namensgebung des Bebauungsplanes - "An der alten Anklamer Landstraße" - wurde von der Gemeinde gewählt, da sich das Plangebiet an dieser alten Landstraße befindet, die heute den Namen "Wahlendower Straße" trägt.

**Zusatz 1. Änderung:**

Die 1. Änderung zur Satzung gemäß § 13 BauGB wurde aus folgenden Gründen erforderlich:

a) der Geltungsbereich des Plangebietes wurde durch Einbeziehung des Flurstückes 173/32 (alt Teilfläche aus Flurstück 169) erweitert

b) im Anschluß sollte die Parzelle 173/31 unter Hinzunahme des Flurstückes 173/32 in zwei Grundstücke geteilt werden

Dieses Planungsziel mußte jedoch nach der Beteiligung der Forstbehörde aufgegeben werden, da durch die geplante zusätzliche Flurstücksteilung ein Heranrücken der Baugrenzen an den Wald einhergegangen wäre, wozu das Forstamt Jägerhof keine Zustimmung erteilte.

c) in Text (Teil B) Punkt 2.3 - Dachform wurde die Ergänzung aufgenommen, daß die Festsetzungen nicht für Nebengebäude gelten

**2. BESONDERE MERKMALE**

**2.1 Lage und Begrenzung**

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns der Gemeinde Buddenhagen. Es wird im Norden durch Einzelhausbebauung an der Bahnhofstraße, im Osten durch die Wahlendower Straße, im Süden durch den Scheideweg mit sich anschließendem Aufforstungsgelände und im Westen durch Einzel- und Doppelhausbebauung am Jägerweg begrenzt.

**2.2 Flächenausweisung**

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 172;173/2- 173/41; 183/1 - 183/3; 185/1 - 185/18 der Flur 3 der Gemarkung Buddenhagen. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 58.000 m<sup>2</sup>.

### Zusatz 1. Änderung:

Die zwischenzeitlich erfolgten Flurstücksteilungen zur Parzellierung wurden in der Planzeichnung dargestellt.

### 2.3 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist fast vollständig mit Eigenheimen bebaut.

Von Nordosten nach Südwesten wird das zu überplanende Gebiet von einer Gasleitung gequert, die der Verbundnetz Gas AG gehört. Entlang der Wahrendower Straße verläuft eine Wasserleitung (80 AZ) und parallel dazu eine Entsorgungsleitung (DN 200 Stz.), die in westlicher Richtung abknickt und entlang des Scheideweges in den Jägerweg einmündet.

Bei der Bebauungsplanfläche handelt es sich um ein völlig ebenes Gelände, welches durch Stilllegung der Landwirtschaft keiner Nutzung mehr unterliegt.

### 3.0 STÄDTEBAULICHE LEITGEDANKEN

#### 3.1 Bebauungsplanausweisung

Die Fläche des Plangebietes ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen. Da die Gemeinde beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich die Ansiedlung von Eigenheimen sowie Einrichtungen gemäß § 4 (2) und (3) Abs. 1 (Kleinbeherbergungsgewerbe) zuzulassen, wurde eine Differenzierung der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Gemeinde Buddenhagen hat am 10.12.1991 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefaßt, um die städtebaulichen Grundlagen für eine Bebauung im Plangebiet zu schaffen.

Es sollen lediglich eingeschossige Hochbauten zugelassen werden, um die Einpassung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die Erhaltung des dörflichen Landschaftscharakters zu gewährleisten.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden von der Gemeinde 42 Eigenheimparzellen mit einer Größe von 700 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> und 1 Doppelhaus mit einer Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte vorgesehen.  
Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden auf der Grundlage des Baugesetzbuches, der Bau-Nutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung getroffen.

Für die einzelnen Baugrundstücke wurden keine Baulinien (Bauflichtungen) sondern lediglich Baugrenzen festgelegt, die bei der Anlage von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden dürfen.

Für das Maß der baulichen Nutzung bezüglich Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wurden je nach Grundstückszuschnitt Höchstgrenzen festgelegt.

Festsetzungen im Text (Teil B) des Bebauungsplanes für Dachform, Dacheindeckung, Einfriedungen etc. wurden vorgenommen, um einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung zu begegnen.

### 3.2 Grünplanung

Im gesamten Plangebiet gibt es keinen Bestand an Bäumen und Sträuchern, da die Fläche wie bereits unter Punkt 2.3 ausgeführt, früher für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wurde und jetzt eine Stilllegungsfläche darstellt.

Für die Anlage von Grünzonen mit parkähnlichem Charakter boten sich besonders die Flächen östlich und westlich der vorhandenen Gastrasse an, da diese Sicherheitsabstandsflächen ohnehin von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Bei der Planung von Anpflanzungen in diesem Bereich wurde östlich der Gastrasse ein Korridor ausschließlich mit Rasenflächen vorgesehen, um eventuelle Wartungsarbeiten an der Leitung zu ermöglichen.

Weitere Grünzonen sind in den öffentlichen Grundstücksbereichen entlang der Wahlendower Straße und dem Scheideweg geplant.

An der nordwestlichen Plangebietsgrenze zwischen Gastrasse und Wahlendower Straße wurde eine Grünzone mit Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Diese Fläche soll den Charakter eines Dorfplatzes erhalten.

#### Zusatz 1. Änderung:

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind bereits im Plangebiet in 2. Bauabschnitten realisiert.

### 4.0 STÄDTEBAULICHE WERTE

Gesamtfläche des Plangebietes	rd.	58.000 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	rd.	1.600 m <sup>2</sup>
Straßen und Wege	rd.	4.600 m <sup>2</sup>

Grünflächen	rd. 14.400 m <sup>2</sup>
Nettobauland	rd. 39.000 m <sup>2</sup>

## 5.0 VERKEHRSSSEITIGE ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Fließender Verkehr

Die Gemeinde Buddenhagen beabsichtigt, die straßenseitige Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz von der Wahlendower Straße (LIIIO) vorzunehmen. Da die LIIIO lediglich als unbefestigter Landweg existiert, bittet die Gemeinde Buddenhagen das Straßenbauamt Stralsund aufgrund der vorgesehenen Baumaßnahmen in ihren Planungen den Ausbau der Wahlendower Straße vorzusehen.

Der fließende Verkehr im Plangebiet soll durch Anlage von Wohnanliegerwegen erfolgen. Hierbei ist vorgesehen, einen 5,50 m breiten gepflasterten Zufahrtsweg von der Wahlendower Straße bis zum ersten Abzweig im Wohngebiet anzulegen, der mit einer Breite von 4,00 m weitergeführt wird und durchgängig einen straßenbegleitenden 0,75 m breiten Gehweg erhält.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Eine öffentliche Parkfläche ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung der Stellplätze hat auf den einzelnen Grundstückspartellen zu erfolgen.

### 5.3 Fußgänger- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr soll über einen straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 0,75 m mit Verbundpflaster erschlossen werden.

Außerdem beabsichtigt die Gemeinde die Anlage von kombinierten Geh- und Radwegen zur Verkehrsberuhigung parallel zur Wahlendower Straße und zur Erschließung zwischen Wohnanliegerweg und dem geplanten Dorfplatz sowie einen entsprechenden Ausbau des Scheideweges zwischen Wahlendower Straße und Jägerweg.

Die Anlage der Geh- und Radwege ist mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

### Zusatz 1. Änderung:

Die verkehrsseitige Erschließung des Plangebietes ist abgeschlossen.

## 6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung kann durch Anschluß und Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes erfolgen. Eine entsprechende Zusicherung liegt bereits von der Nordwasser GmbH vor. Hierzu sind die im Jägerweg und in der Wahlendower Straße befindlichen Leitungen (AZ 80) durch eine 90er PE-Leitung zum Ring zu schließen. Die vorhandene Abwasserleitung DN 200 Steinzeug befindet sich nach Aussage der Nordwasser GmbH in gutem Zustand und ist für die anfallenden Abwassermengen ausreichend dimensioniert. In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur hat die Einleitung der Abwässer in die vorhandene Kläranlage zu erfolgen. Für die Elektroerschließung kann als Anschlußpunkt der vorhandene Trafo am Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Wahlendower Straße angesehen werden. Die Erstellung der Erschließungskonzeption ist von der HEVAG nach Bestätigung des Bebauungsplanes zugesagt. Bezüglich der Gasversorgung besteht keine Möglichkeit eines direkten Anschlusses an die das Plangebiet kreuzende Ferngasleitung 98.06 DN 300, ND 25. Durch die Hanse Gas AG und die Verbundnetz Gas AG wird z.Zt. der mögliche Anschlußpunkt und die Wirtschaftlichkeit der Ortserschließung geprüft. Da frühestens 1994 mit dem Gasanschluß zu rechnen ist, wird den Eigenheimbauern eine individuelle Wärmeversorgung mit Ölheizung empfohlen.

Grundsätzlich sollen alle neu anzulegenden Erschließungsleitungen im Straßenkörper untergebracht werden.

### Zusatz 1. Änderung:

Die Baumaßnahmen zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind erfolgt.

## 7.0 KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die Ermittlung des Gesamterschließungsaufwandes erfolgt mit der Ausführungsplanung und der Vorlage der Angebote der Versorgungsträger.

Die Gemeinde trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## 8.0 ORDNUNGSMASSNAHMEN

Alle erforderlichen Ordnungsmaßnahmen werden in Verantwortung der Gemeinde Buddenhagen vorgenommen.

## 9.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Hinweise des Landkreises Ostvorpommern, Bauordnungsamt

1.  
Jedes Grundstück muß mit einer Breite von mindestens 3,00 m an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
2.  
Die Abstandsflächen der baulichen Anlagen müssen gemäß § 6 der LBauO M-V auf dem Grundstück liegen.
3.  
Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und zu unterhalten.
4.  
Gebäude mit Aufenthaltsräumen dürfen nur errichtet werden, wenn die Versorgung mit Trinkwasser und die einwandfreie Beseitigung des Abwassers/Niederschlagswassers dauernd gesichert ist.
5.  
Zur Brandbekämpfung muß eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen.  
(Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr)
6.  
Bauliche Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze und/oder Garagen in ausreichender Anzahl und Größe hergestellt werden. (z.B. je WE 1 - 2 Stpl.)  
Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mind. 3,00 m Länge vorhanden sein.

### Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Bl. 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

#### **Hinweise der Abfallbehörden**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - Abf-ws) vom 21.12.1996 ist einzuhalten.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sind im Entsorgungsbüro des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft, Dorfstraße 3 b, in 17429 Neppermin, die entsprechenden Abfallbehälter zu beantragen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub und Bauschutt ist vor Ablagerung auf Schadstoffbelastung zu prüfen. Besteht durch die bisherige Nutzung ein begründeter Verdacht auf Schadstoffbelastung, hat durch eine Deklarationsanalyse eine exakte Bewertung und anschließend die Zuordnung zur Art der Entsorgung oder Behandlung zu erfolgen.

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende unbelastete Erdaushub nur mit Genehmigung der Ver- und Entsorgungsgesellschaft mbH OVP zu verbringen.

Der während der Baumaßnahme anfallende Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbemüll ist gemäß der Abfallsatzung zu entsorgen. Gleiches gilt für unbelastete Baustellenabfälle, diese sind sofort nach Anfall einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen, bzw. so zwischenzulagern, daß eine Beeinflussung der Umwelt ausgeschlossen ist.

Im Bereich der Baumaßnahme sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen (Altablagerungen, Altstandorte) bekannt.

Während der Baumaßnahme festgestellte Altablagerungen (illegale Abfallbeseitigung, vererdete Müllkörper usw.) sind der unteren Abfallbehörde sofort anzuzeigen.

Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten.

**Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Ueckermünde,  
Wasserwirtschaft**

Der Bau der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen bedarf der Genehmigung nach § 38 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg - Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669). Die Genehmigungspflicht gilt auch für die wesentliche Änderung und Stilllegung solcher Anlagen.

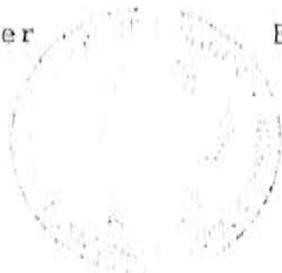
Vom Bauherren oder dem von ihm Beauftragten (Vorlage der Vollmacht erforderlich) sind die baureifen, vollständigen Planungsunterlagen in 2-facher Ausfertigung zur fachtechnischen Prüfung und zur Erteilung der Genehmigung nach § 38 LWaG beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde einzureichen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Sofern eine Ableitung von Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser in Gewässer II. Ordnung geplant ist, sind die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer bzw. eventuelle Verschmutzungen des einzuleitenden Wassers zu berücksichtigen (gfl. Regenklärung bzw. -rückhaltung).

Für die Benutzung des Grundwassers und der Gewässer II. Ordnung trifft die untere Wasserbehörde des Landkreises Ostvorpommern die wasserrechtlichen Entscheidungen.

Der Bürgermeister

Buddenhagen in Dezember 1996



# Der Landrat des Landkreises Ostvorpommern

als  
untere Bauleitplangenehmigungsbehörde

Landkreis Ostvorpommern, Damminer Straße 71-74, 17389 Anklam  
Landkreis Ostvorpommern, PF 1239 oder 1240, 17382 Anklam

Amt Wolgast-Land  
Bauamt  
Kleinbrückenstraße 6  
  
17438 Wolgast

Amt  für Planung und Wirtschaftsförderung	
Mündl. oder telef. Auskunft erteilt  Herr Brehmer	Zimmer / Telefon 10 03971/ 84242

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Aktenzeichen  
(bitte stets angeben)

Anklam, den

IV/61.1.6

09.06.1997

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „An der Alten Anklamer Landstraße“  
der Gemeinde Buddenhagen  
hier: Inkrafttreten der Satzung**

Sehr geehrter Herr Frost,

am 20.05.1997 ist im Amt für Planung und Wirtschaftsförderung der Nachweis über die rechtmäßige  
Bekanntmachung der o.g. Satzung eingegangen.

Die Satzung ist zum 22.04.1997 in Kraft getreten.

Damit liegen die Voraussetzungen vor, innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung die Bauanträge  
gemäß § 30 BauGB zu entscheiden.

Unter Beachtung der in § 64 LBauO M-V genannten Voraussetzungen ist die Errichtung und Änderung  
von Wohngebäuden geringer Höhe mit nicht mehr als zwei Wohnungen ohne Baugenehmigung zulässig.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Brehmer  
SB Bauleitplanung

Verteiler:

1. Amt f. P/W, Sachbereich Bauleitplanung
2. TK

