



Versorgungsfläche
cc. Verfügung von
03.04.1997
AE 1 64.1108
04.02

Lärmpegelbereich I
(alle Fronten)

Vornahmefläche Radweg

Sumpfbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Schallschuttmassnahmen
Nördlich des geplanten Mischgebets- und Wohnbereiches des Bebauungsplanbereichs der Parzelle 27 und 301 der Flur 4 (Lehmanngasse) Nr. 10 in der Gemarkung Wackerow verläuft die Bahnlinie Gohlwald - Strönd. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsflächen ermittelten bauweisen Anlagen können gegenüber den Bauzuständen keine Erreichungswerte hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzmaßnahmen festgestellt werden.
Die Berechnungen haben ergeben, dass das gesamte Gebiet in den Lärmpegelbereich I, II bzw. III einzuordnen ist. Für die Bereiche I und II gilt, dass zur Erreichung der geforderten Immissionsschutzwerte ein bauliches Schutzmaß von 30 dB einzuhalten ist. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist nachzuweisen.
Im gesamten Bereich wird der Orientierungswert der DIN 18 005 von nicht mehr als 45 dB(A) (WA), bzw. 50 dB(A) (MI) aufgrund des Schalleinwirkungsmaßes zum Teil deutlich überschritten. Bei geeigneten Fenstern ist die Einhaltung der Orientierungswerte möglich. Um für die bei Schalleinwirkung notwendige Beibehaltung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schall- und Vibrationen der Einsatz von schalldämmenden Lüftungsvorrichtungen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.
Die Außenwände (Terrasse, Balkon) sind auf der dem Schall abgewandten Gebäude-Seite im Innern der Gebäude anzubringen.
Die erforderlichen Schutzbestimmungen gehen aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hervor.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für das Anpflanzen und den Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a - b BauGB)
- Die festgesetzten privaten und öffentlichen Pflanzstreifen sind in ihrer ausgewiesenen Breite flächendeckend mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.
- In Abhängigkeit von der Flächenverriegelung auf den betreffenden unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 1 Baum, auch Obstbäumen (2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) sowie 15 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) aus vorwiegend einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
- Die gemäß § 4 BauNVO auszuweisende zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 sowie § 6 Abs. 3 im Mischgebiet (MI).
- Vergnügungsbetriebe
Die als Ausnahme in Dörfern gemäß § 3 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsbetriebe sind in jedem Fall nicht zulässig sein.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf wird überwiegend Funktionen als Grünfläche übernehmen. Der sich dort um das Gutshaus befindende Gehölzbestand ist erhaltenswert. Bäume mit einem Stammumfang ab 10 cm gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden sind entsprechend der Baumschutzverordnung der ehemaligen DDR vom 25.08.1981 besonders geschützt.
- Für die Flurstücke 14/1, 14/2, 14/3 und 15/1 gelten folgende Höhenfestsetzungen:
- Firsthöhe (einschließlich Sockel) max. 7,50 m über Geländeoberkante (GOK) gewachsener Boden
- Sockelhöhe max. 50 cm über GOK gewachsener Boden
- Drenzhöhe max. 1 m
- Zaunhöhe max. 1 m über GOK gewachsener Boden
Es dürfen keine Bäume angepflanzt werden.
Die Firsthöhe muß parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (ca. Nord-Süd) verlaufen.
- Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 1, der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO)
- Dachform und Dachneigung
In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 25 und 50 Grad zulässig.
- Dachaufbauten (Gäuben, Erker) sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.
- Ausnahmen: Bei Dachaufbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Nachrichtliche Übernahme
Gemäß dem vorläufigen gutachtlichen Landschaftsprogramm des Umweltministeriums befindet sich das Gebiet im Raum mit besonderer Bedeutung für die Landschaftsgestaltung.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 101 wurde ausgearbeitet von
htp
Bauingenieurgesellschaft
Tams & Partner mbH
14798 WACKEROW
AM LÄNDGEBIET 10
Wackerow, den
23.01.97 94A12904.DWG Dipl.-Ing.

M 1 : 1.000

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
O,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH Firsthöhe in m über Geländeoberkante
OK Geländeerikante
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
o offene Bauweise
Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 9 BauNVO)
Flächen für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
- Verkehrsf lächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsf lächen Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
- Grünflächen
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 9 BauNVO)
Grünflächen pr. + privat
öf. + öffentlich
Dauerkleingärten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 9 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Stellplatz)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (hier: Spielplatz)
vorhandene bauliche Anlagen
Grenzpunkte Grenzlinie Flurstücksummer
erhaltenswerter Baum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für das Anpflanzen und den Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a - b BauGB)
- Die festgesetzten privaten und öffentlichen Pflanzstreifen sind in ihrer ausgewiesenen Breite flächendeckend mit standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.
- In Abhängigkeit von der Flächenverriegelung auf den betreffenden unbebauten Grundstücken ist pro 100 qm versiegelter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück die Pflanzung von mindestens 1 Baum, auch Obstbäumen (2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm) sowie 15 qm Strauchpflanzung (2 x verpflanzte Qualität) aus vorwiegend einheimischen und standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.
- Die gemäß § 4 BauNVO auszuweisende zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausgeschlossen werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 sowie § 6 Abs. 3 im Mischgebiet (MI).
- Vergnügungsbetriebe
Die als Ausnahme in Dörfern gemäß § 3 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsbetriebe sind in jedem Fall nicht zulässig sein.
- Die Fläche für den Gemeinbedarf wird überwiegend Funktionen als Grünfläche übernehmen. Der sich dort um das Gutshaus befindende Gehölzbestand ist erhaltenswert. Bäume mit einem Stammumfang ab 10 cm gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden sind entsprechend der Baumschutzverordnung der ehemaligen DDR vom 25.08.1981 besonders geschützt.
- Für die Flurstücke 14/1, 14/2, 14/3 und 15/1 gelten folgende Höhenfestsetzungen:
- Firsthöhe (einschließlich Sockel) max. 7,50 m über Geländeoberkante (GOK) gewachsener Boden
- Sockelhöhe max. 50 cm über GOK gewachsener Boden
- Drenzhöhe max. 1 m
- Zaunhöhe max. 1 m über GOK gewachsener Boden
Es dürfen keine Bäume angepflanzt werden.
Die Firsthöhe muß parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze (ca. Nord-Süd) verlaufen.
- Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 1, der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauNVO)
- Dachform und Dachneigung
In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 25 und 50 Grad zulässig.
- Dachaufbauten (Gäuben, Erker) sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.
- Ausnahmen: Bei Dachaufbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

- Die Höhe von genaueren oder verputzten Sockeln darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.
- Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, dabei gilt, daß je Wohnplatz ein Stellplatz nachzuweisen ist.
(§ 24 Abs. 4, Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern)
- Diejenigen Baulflächen, denen in der Planzeichnung ein Lärmpegelbereich zugeordnet ist, sind von Schallemissionen durch die Eisenbahn besonders betroffen. Entschuldigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionsschutzmaßnahmen sind geltend gemacht werden. Auf Punkt 3.8 der Begründung wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.1994. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Erlassung der Bekanntmachungstafeln vom 11.02.1994 bis zum 11.03.1994 sowie durch Abdruck in der Ostsee-Zeitung erfolgt.
Wackerow, den 10.03.1994
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem Erlass des Wirtschaftsministers von Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1991 beteiligt worden.
Wackerow, den 01.06.1994
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 03.03.1994 durchgeführt worden. Außerdem hat eine Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 21.11.1996 bis zum 24.03.1994 stattgefunden.
Wackerow, den 24.03.1996
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 13.05.1994 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.05.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 26.05. - 26.06.1994 stattgefunden.
Wackerow, den 26.06.1994
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 28.06.1996 beschlossen, daß das Bebauungsverfahren nunmehr fertiggestellt werden soll. Bis wird beauftragt, auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen sowie zusätzlicher Vorgaben, die Überarbeitung des Entwurfs vorzunehmen.
Wackerow, den 27.06.1996
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 25.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Sie hat sich dabei der Auffassung des STAJN angeschlossen, daß auf die Erstellung eines Grundungsplans verzichtet werden kann, wenn dafür ein Planangebot für die noch unbebauten Grundstücke als textliche Festsetzung in den B-Plan übernommen wird.
Wackerow, den 22.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.11.1996 bis zum 10.01.1997 in den Räumen des Amtes Landhagen und der Projektsteuerungsgesellschaft Wackerow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, in der Zeit vom 12.11.1996 bis zum 10.01.1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wackerow, den 10.01.1997
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.11.1996 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Greifswald, den 28.11.1996
Der Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.01.1997 geprüft und gegenseitig abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wackerow, den 17.01.1997
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 101 für das Gebiet der alten Ortsteile zw. Grimmer Str., Bahnlinie, Ryckniederung und den B-Plangebieten 102 und 104, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.01.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan 101 mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.01.1997 ergibt:
Wackerow, den 17.01.1997
Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.04.97, Az.: G-11/96/101, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Wackerow, den 04.04.97
Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.04.97, Az.: G-11/96/101, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.04.97, Az.: G-11/96/101, bestätigt.
Wackerow, den 29.04.97
Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit abgelehnt.
Wackerow, den 29.04.97
Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahme der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 17.01.1997, Az.: G-11/96/101, durch Aushang 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 die Möglichkeit und Erdsachen von Entschuldigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.03.1994 in Kraft getreten.
Wackerow, den 24.03.94
Der Bürgermeister

Gemeinde Wackerow im Amt Landhagen
Beschl. Nr. 008/97 der Gemeindevertretung von Wackerow.
Die Gemeindevertretung von Wackerow hat auf ihrer Sitzung am 15.01.1997 über das Thema:
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung und Beschluß des Bebauungsplans Nr. 101 leitend Dorf als Satzung
beraten und ist zu folgendem Beschluß gekommen:
1. Der o.g. B-Plan beinhaltet im wesentlichen die alte Ortsteile von Wackerow. Er wird im Norden durch die Dorfstraße und im Nordosten durch die Röhrenstraße begrenzt. Im Westen schließt sich die Pflanzstraße an. An der Pflanzstraße und B 102 an, sowie die südliche Pflanzstraße entlang dem außerhalb gelegenen Flurstück 50/3, wo sich die Ryckniederung der Bereich um den Flanzenberg befindet.
2. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat ergeben, daß der zu öffentlicher Auslegung bzw. zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegte Entwurf des B-Plans als Satzung beschlossen werden kann. Er wird lediglich der Maßgabe Nr. 23 aus der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zugestimmt, daß in dem dort bezeichneten Baugelbiet sichergestellt sein muß, daß die Überbestimmung mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes gegeben sein muß. Das Planungsbüro UTP wird ersucht, diese Überbestimmung herzustellen und als textliche Festsetzung in den B-Plan zu übernehmen. Außerdem hat die Gemeinde darüber abzuwägen, ob die Belange des Naturschutzes, aufgrund der baulichen Erweiterung ausreichend berücksichtigt werden sind.
Sie hat sich dabei der Auffassung des STAJN angeschlossen, daß auf die Erstellung eines Grundungsplans verzichtet werden kann, wenn dafür ein Planangebot für die noch unbebauten Grundstücke als textliche Festsetzung in den B-Plan übernommen wird.
3. Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 u. 2 des Investitionsförderungs- u. Wohnbaugesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) und die Neufassung des Maßnahmengesetzes zum BGB vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 Landesbauordnung M.V. vom 24.04.94 (GBl. Meckl. 21-30), der Planzeichnung und vom 18.12.90 (BGBl. I S. 558) und mit der Genehmigung der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird die Satzung über den B-Plan 101 für den gesamten Geltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
gesetzliche Anzahl der Gemeindevertretung: 7, davon anwesend: 5
Bei der Abstimmung wurden Ja-Stimmen: 5, Nein-Stimmen: 0, Stimmenthaltenen: 0 gezählt.
Bemerkung: Es waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beteiligung und Abstimmung aufgrund des § 23 Abs. 7 der Kommunalverfassung ausgeschlossen.
Stellv. Bürgermeister
Der Bürgermeister

Gemeinde WACKEROW
Landkreis OSTVORPOMMERN
Bebauungsplan 101