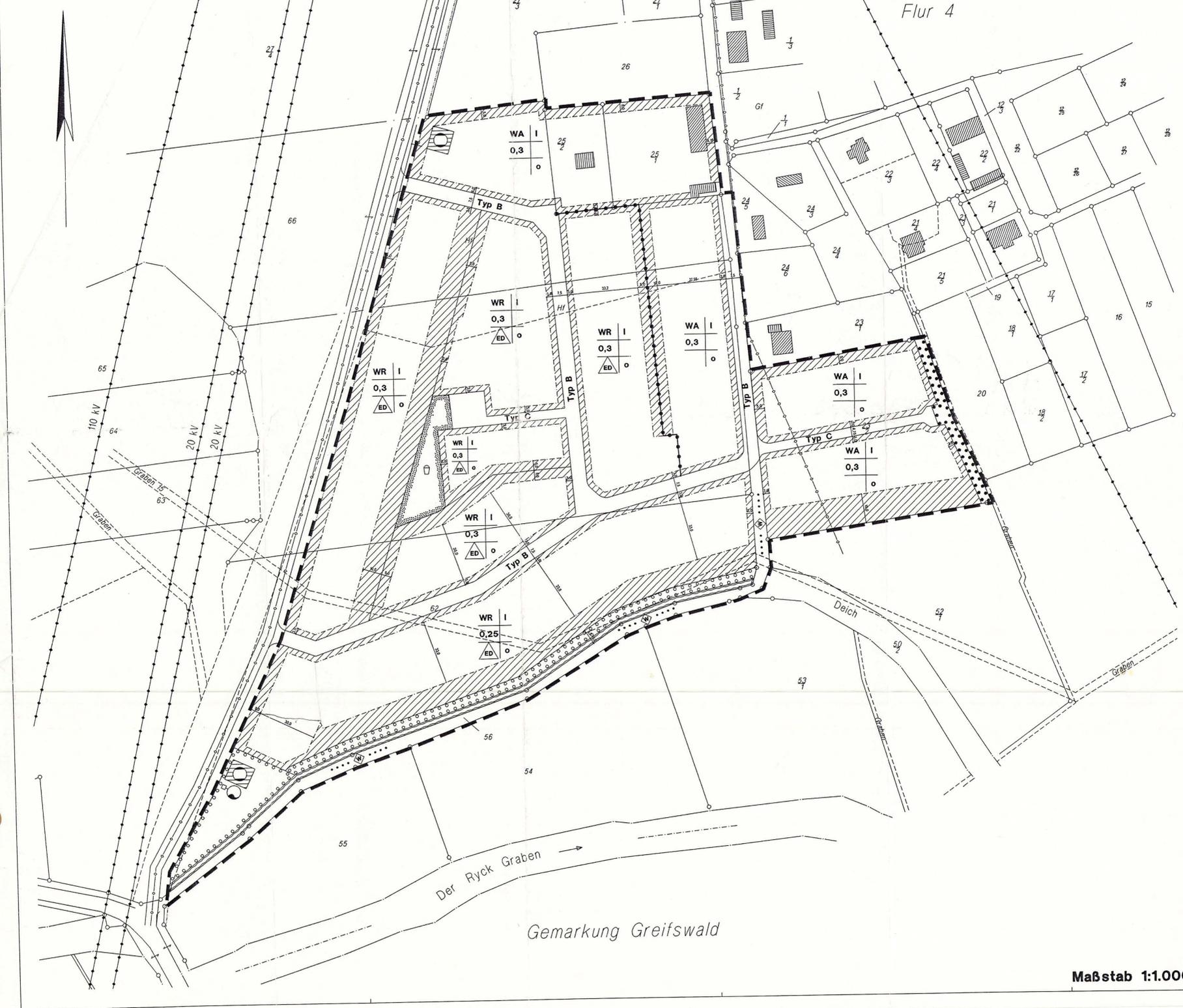


Teil A - Planzeichnung



Maßstab 1:1.000

Flur 4

Gemarkung Greifswald

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (15 Abs. 2 Nr. 1, 8 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 und 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 WR reine Wohngebiete (15 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete (15 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 0,25 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Hauptwanderweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
 Zweckbestimmung: Gas
 Wasser

HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
 oberirdisch (hier: 110 kV, 20 kV)
 unterirdisch (hier: Abwasser, Trinkwasser DN 250)

GRÜNFLÄCHEN
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Spielplatz

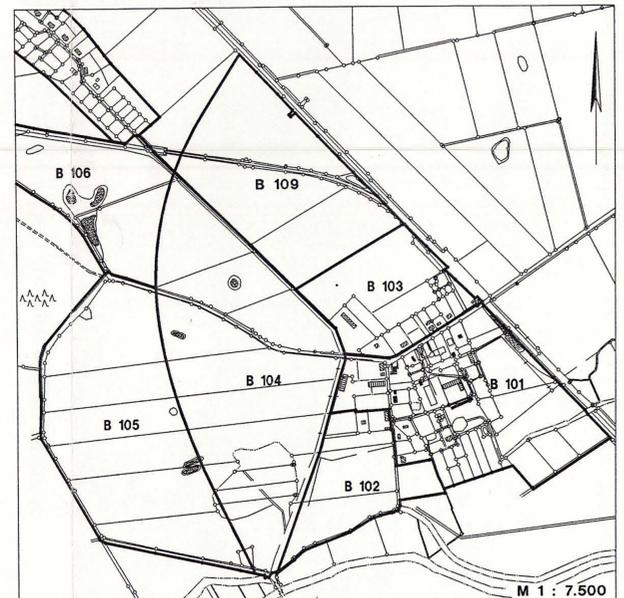
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSES
 Schutzstreifen zur Pflege und Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen mit Biotopen (B) Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen
 Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 nicht überbaubare Fläche
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Satzung der Gemeinde Wackerow über den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet „Am Ryck“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2293), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie nach § 86 der Bauordnung vom 26.04.1994 des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GS Meckl. Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.12.1994 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet „Am Ryck“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wackerow, den 20.03.95
 Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Flächen für das Anpflanzen und den Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- Reine Wohngebiete
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- Allgemeine Wohngebiete
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen.
- Örtliche Bauvorschriften
§ 6 Abs. 4 Baugesetzbuch
- Dachform und Dachneigung
In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigungen zwischen 28 und 50 Grad zulässig.
- Dachaufbauten (Gauben, Erker) sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten die Hälfte der dazugehörigen Gebäuseseite nicht überschreitet.
- Ausnahmen
Bei Dachaufbauten und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNutzungsverordnung sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- Sockelhöhe
Die Höhe von gemauerten oder verputzten Sockeln darf eine Höhe von 50 cm über der Oberkante des gewachsenen Bodens nicht überschreiten.
- Stellplätze
Die Höhe der Stellplätze ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, dabei gilt, dass je Wohninheit ein Stellplatz nachzuweisen ist.
- Stellplatzmaterial
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit 30% Fugentanteil, Rasensteine, Schotterterrassen o.ä.) zulässig.
- Hacke im östlichen Teil des Plangebietes
Für die bestehende Hacke im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzt.
- Randliche Eingrünung
Im Süden des Geltungsbereichs des B-Planes - zum Ryck hin - wird ein Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzt.
- Hausgärten
Je Hausgarten ist ein Hochstamm eines standortgerechten Gehölzes zu pflanzen (s. Artenliste des GOP).
- Straßenbegleitgrün
Je angefangene 200 qm Straßenverkehrsfläche des Typs B ist ein Hochstamm eines standortgerechten Gehölzes zu pflanzen, dabei hat eine Unterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen zu erfolgen (s. Artenliste des GOP).
- Spielplatz
Die randliche Abpflanzung hat mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu erfolgen (s. Artenliste des GOP).

Nachrichtliche Übernahmen:

- Bodendenkmal
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 102 sind mehrere ur- und frühgeschichtliche Fundplätze bekannt, die nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) geschützte Bodendenkmale sind. Jede Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmälen, die im Zusammenhang mit den zu erwartenden Erdgräben steht, ist gemäß § 7 Abs. 1a DSchG M-V genehmigungspflichtig.
- Gebiet liegt im Raum mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

STRASSENTYPEN (Querschnitte)

Typ B: Anliegerstraße
 F LKW/LKW, R F
 1,25 5,00 1,25
 7,50

Typ C: Anliegerweg
 KFZ, R, F
 4,75

F = Fußgänger
 LKW/LKW = Begegnungsfähige überhöhte Geschwindigkeit
 R = Radfahrer

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.1994 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsteil vom 09.02.94 bis zum 10.04.94 durch Abdruck in der ... erfolgt.
 Wackerow, den 10.04.94
 (Siegelabdruck) 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. 1 BauNVO beteiligt worden.
 Wackerow, den 24.03.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.94 durchgeführt worden. Außerdem hat eine Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 24.02.94 bis zum 24.03.94 stattgefunden.
 Wackerow, den 24.03.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.06.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wackerow, den 01.06.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.05.94 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Wackerow, den 16.05.94
 (Siegelabdruck) 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 16.05.94 bis zum 26.06.94 während folgender Zeiten ... ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in ...
 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.05.94 bis zum 26.06.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Wackerow, den 26.06.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.12.94 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Greifswald, den 23.01.95
 (Siegelabdruck) Der Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.94 geprüft.
 Wackerow, den 22.12.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden.
 Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 21.11.94 bis zum 22.12.94 während folgender Zeiten ... erneuert öffentlich ausgelegt. (Dieselbst bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu dem geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.)
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 14.11.94 ...
 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.11.94 bis zum 22.12.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Wackerow, den 22.12.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet südwestl. der Ortsteile Wackerow zwischen der Straße nach Greifswald und dem Deich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
 Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.12.94 ...
 Wackerow, den 22.12.94
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... Az.: ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
 Wackerow, den ...
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

12. 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.
 Wackerow, den ...
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggert.
 Wackerow, den ...
 (Siegelabdruck) Der Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in ...
 - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.05.94 bis zum 26.06.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Wackerow, den 26.06.94
 (Siegelabdruck) Der Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 wurde ausgearbeitet von:
 BEHRENDT, TAMM & PARTNER, Am Flemingberg 1a, 17498 Wackerow
 Wackerow, den 22.12.94
 (Siegelabdruck) Der Leiter des Katasteramtes



Gemeinde **WACKEROW**
 Landkreis **OSTVORPOMMERN**
 Bebauungsplan "Am Ryck" **102**

4.7.95