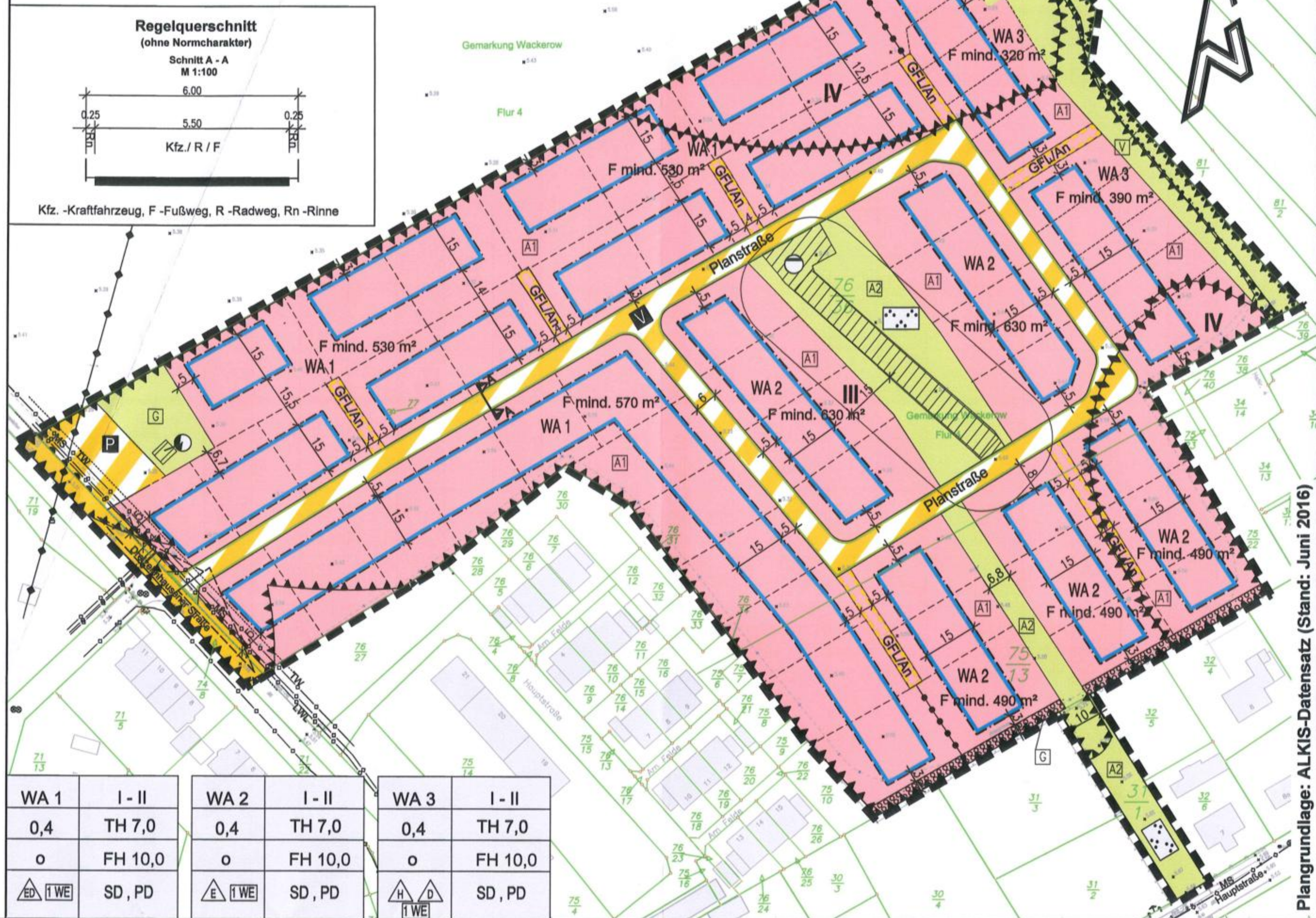


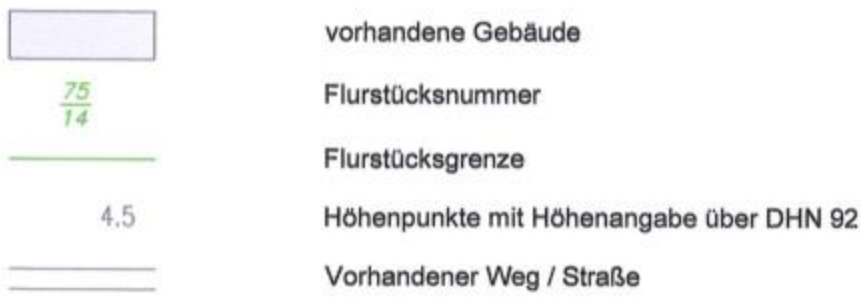
"Wohnbebauung zwischen der Dreizehnhausener Straße und dem Bahndamm"

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestand



II. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
I-II	Zahl der Vollgeschosse als mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend
FH	Firsthöhe - Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse rechtwinklig zu den Grundstücken
TH	Traufhöhe - Höhe der Traufe der baulichen Anlagen in m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche als Höchstmaß, maßgeblich ist die Höhe der Straßennachse rechtwinklig zu den Grundstücken

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

IWE maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
	Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	Baumpflanzung/ Parkartige Grünflächen/ Grünflächen/ Gehölzen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Versorgungsflächen / - Abstände mit der Zweckbestimmung:
	Elektrizität
	Versorgungsanlage; Löschwasserzisterne

9. Sonstige Planzeichen

	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Lärmschutzwand 5,0 m entlang der Bahntrasse
	Lärmpegelbereich für die Fläche gemäß DIN 4109
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

F mind. xx m² Mindestmaß für die Größe für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

	Planzeichen ohne Normcharakter
	SD/PD Satteldach / Pultdach (§ 86 LBauO M-V)
	Sichtdreieck

III. Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

	Oberirdische Versorgungsleitung
	Unterirdische Versorgungsleitung
	Parzellierungsvorschlag

Text (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende, gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
 - Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In den WA sind alle, gem. § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO, § 16 (6) BauNVO, § 19 (4) BauNVO

- Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
- Zulässige Firsthöhe
Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 10,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
- Zulässige Traufhöhe
Die Traufhöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 7,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.
- Zulässige Sockelhöhe
Es ist eine maximale Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über Bezugspunkt zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.
- Die Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden, sind innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zulässig, soweit dies ohne Beeinträchtigung ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich ist.

4. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Garagen, Carports und Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Für die Stichstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger muss einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßengrenze eingehalten werden.
- Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sind innerhalb der Umgrenzung für Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün auszubauen.

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das auf privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den betreffenden Grundstücken erlaubnisfrei zu versickern. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke ist auszuschließen.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Ausgleichsmaßnahmen 1 (A1)
Auf jedem Baugrundstück mit einer Größe von bis 500 m² ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen. Für jede weitere 300 m² ist ein weiterer Laubbaum zu pflanzen (insgesamt 106 Bäume). Weitere 10 Bäume sind innerhalb der Planstraße im verkehrsberuhigten Raum in Pflanzinseln zu pflanzen.
- Ausgleichsmaßnahmen 2 (A2)
Grünflächen sind parkartig anzulegen.
- Ersatzmaßnahmen (E)
Auf der Ökokontofläche der Landgesellschaft ist die Renaturierung eines Quellbereiches und die Etablierung von Extensivgrünland im Quellhang Klotzow vorzunehmen.
- Gestaltungsmaßnahmen (G)
Pflanzung von Hecken ist als Pufferbereich zur vorhandenen Hecke im südlichen und nordöstlichen Teil des B-Plangebietes anzulegen.
- Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)
Es ist eine Bauzeileinschränkung im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zum Schutz von Brutvögeln vorzunehmen.
- Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)
Die Hecke (geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V) entlang der Bahntrasse ist erhalten.
- Schutzmaßnahmen (S1)
Die vorhandene Hecke entlang der Bahntrasse (geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V) ist gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) zu schützen.

7.8 Pflanzliste

Baumarten:

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Corylus colurna
Prunus aria
Prunus padus
Quercus petraea
Salix alba
Salix viminalis
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Ulmus laevis

Obstgehölze:

Juglans regia
Malus in Sorten
Prunus in Sorten
Prunus in Sorten

- Walnuss

- Apfel

- Pflaume

- Sauer- bzw. Süßkirsche

Straucharten:

Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus avium
Prunus spinosa
Rosa canina
Salix caprea
Salix cinerea
Viburnum opulus

Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Wildapfel
Vogel-Kirsche
Schlehe
Hunds-Rose
Sal-Weide
Grau-Weide
Gemeiner Schneeball

7.9 Pflanzenqualität

Hochstämme:
H. 3xv, mDb; 18-20 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Drahtballen; Stammumfang in 1 m Höhe 18-20 cm)
Sträucher:
I. Str. 2xv, 60-100 (leichter Strauch, 2 x verpflanzt; ohne Ballen, Höhe 60-100 cm)
Heister:
I. Hei. 2xv, 150-175 (leichter Heister, 2 x verpflanzt; ohne Ballen, Höhe 150-175 cm)

8. Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und Kosten § 1a Abs. 3 und § 135a und b BauGB

Die Kosten der Ersatzmaßnahme (E), außerhalb des Plangebietes, sind vom Erschließungsträger zu tragen. Dies ist im Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde zu vereinbaren.

- Durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Höhe mindestens 5,0 m) sind die Wohngebäude gegen den Schienenlärm abzusichern.
- Durch geeignete Grundrisse sind schutzwürdige Wohnräume (Wohnräume, die dem ständigen Aufenthalt dienen) auf der lärmabgewandten Gebäuseite anzuordnen.
- Durch die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte an den Fassadenbauteilen, ist ungestörtes Wohnen in den Innenräumen zu gewährleisten. Dazu sind die ermittelten Lärmpegelbereiche sowie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu beachten.
- Schutzbedürftige Räume, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer kontrollierten Lüftungsanlage zu versehen, die eine Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde gewährleistet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 86 LBauO M-V

- Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen oder in Ziegel-Sichtmauerwerk herzustellen. Anteilig (bis zu 30 % pro Gebäude) sind Glas-, Holz- und Metallflächen zulässig.
- Für die Hauptgebäude in den WA 1 bis WA 3 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen.
- Die Höhe des Versatzes des Pultdaches im Firstbereich darf nicht weniger als 0,80 m und nicht mehr als 1,50 m betragen.
- Dacheindeckungen sind in naturroten, rotenbraunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig.
- Für die Dächer und Fassaden von Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden, geringe Farbabstufungen sind zulässig.
- Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke und die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.
- Die Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Die Einfriedung der Grundstücke in den Verkehrseinzugsbereichen sind jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 7 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSch M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wackerow vom 29.06.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt 07/2016 des Amtes Landhagen am 20.07.2016 erfolgt.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V beteiligt worden.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt 07/2016 des Amtes Landhagen am 04.08.2016 durchgeführt worden.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2017 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 06.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Wackerow hat am 21.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 27.10.2016 bis zum 29.11.2016 während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Montag 8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.10.2016 im Mitteilungsblatt 10/2016 des Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 27.10.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den 20.6.2017 Dipl.-Ing. Olaf Böhne

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 11.01.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.01.2017 von der Gemeindevertretung Wackerow als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Wackerow vom 11.01.2017 gebilligt.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom 23.05.2017 Az.: 00939-17-40 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.06.2017 im "Mitteilungsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 30.06.2017 in Kraft getreten.

Wackerow, den 01.07.2017 Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, sowie nach § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wackerow vom 11.01.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 103 für das Gebiet "Wohngebiet zwischen der Dreizehnhausener Straße und der Bahn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

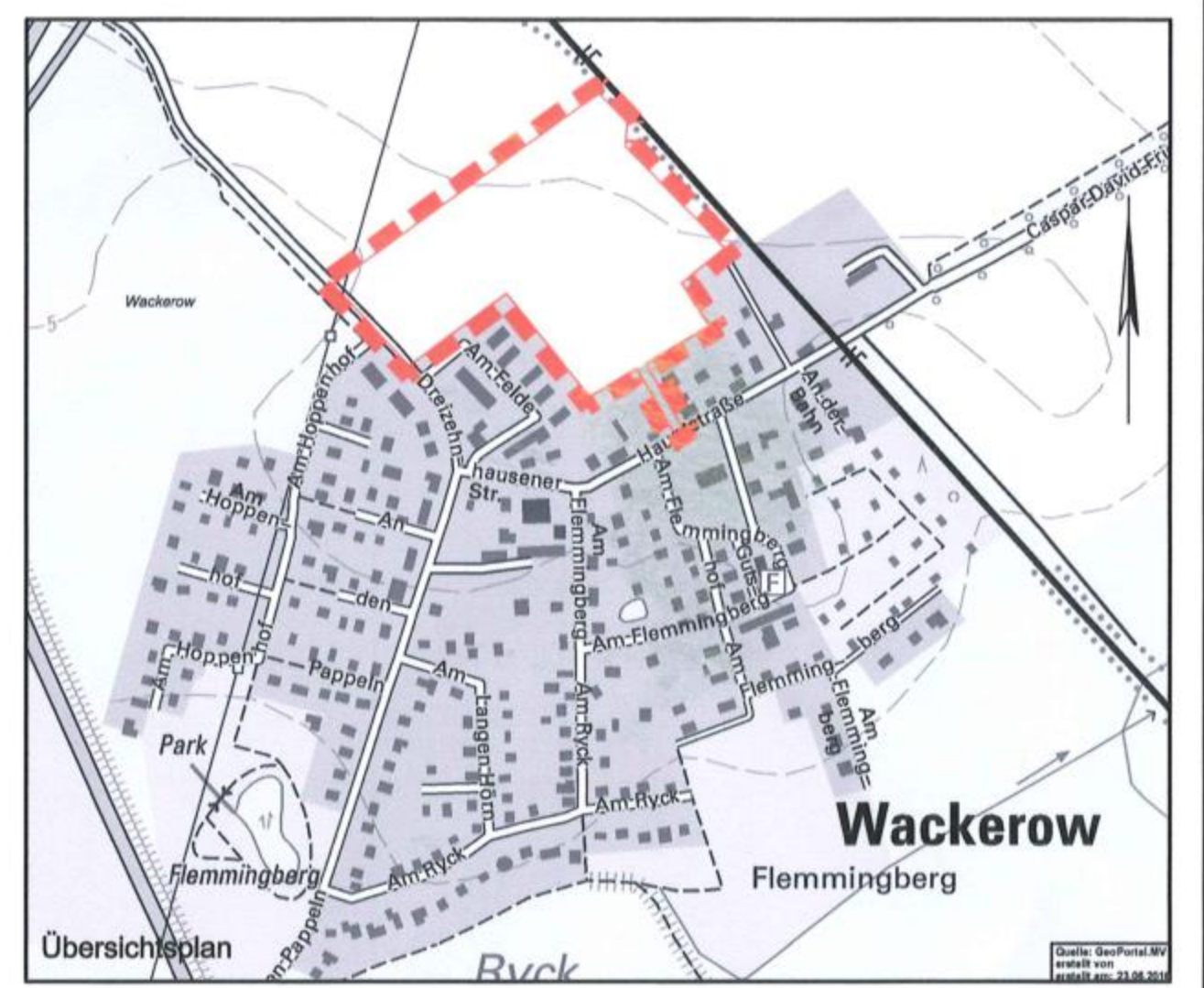
Wackerow, den 13.06.2017 Der Bürgermeister



Gemeinde Wackerow

Landkreis Vorpommern Greifswald, Gemeinde Wackerow
Bebauungsplan Nr. 103 "Wohnbebauung zwischen der Dreizehnhausener Straße und dem Bahndamm"
Gemarkung Wackerow, Flur 4

M 1 : 1.000



Beauftragung: Bearbeitung:
VPE Ingenieurgesellschaft
Arbeitsgemeinschaft:
PIS mbH
Markt 20-21
17489 Greifswald
INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Pöppelweg 28
Telefon: (03834) 9050-0 • Fax: (03834) 9050-55
Stand : Januar 2017