

Teil A - Planzeichnung
M 1 : 1.000



Wackerow
Flur 4

PLANZEICHNERKLÄRUNG

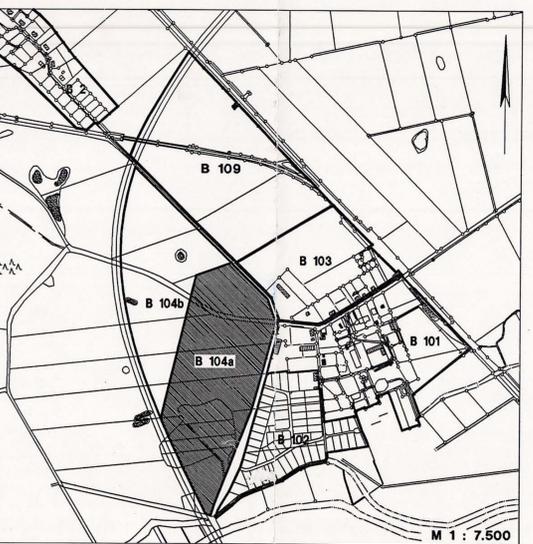
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO - BauN)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - WB Besondere Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,4 Geschossflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Einzelhäuser zulässig
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- o offene Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fußgängerbereich
 - Bushaltestelle

- 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- oberirdisch über 110 kV - Hochspannungseitung
- 9. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Grünfläche
 - Spielplatz
 - öffentliche Grünfläche
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Regenrückhaltebecken
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten
 - Anpflanzen von: Bäumen, Sträuchern
 - Erhaltung von: Bäumen, Sträuchern

- 15. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Flurstücknummer
 - bestehendes Gebäude
 - Umgränzung von Flächen für Nebenwege, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - Gist Gemeinschaftsstellplätze
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Nutzung des Möbels der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 im Besonderen - BauZ - §§ 1 bis 11 der BauNVO)
 - Planung Trosse Westumgränzung Greifswald
 - Vorhaltfläche für Verkehr u. Schallschutz

PFLANZLISTE
Auszug (Bäume):

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
- Betula pendula (Hängebirke)
- Betula pubescens (Moorbirke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Fraxinus alnus (Faulbaum)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Malus sylvestris (Wild-, Holz-Äpfel)
- Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)
- Populus tremula (Zitterpappel, Espel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Heckenkirsche)
- Pyrus pyrastrer (Wild-, Holz-Birne)
- Quercus petraea (Traubeneiche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Salix spec. (Weide)
- Sorbus aucuparia (Eibersche)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus laevis (Platter-Ulme)



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Wackerow hat in seiner Sitzung am 07.12.1995 beschlossen, daß der im Entwurf vorhandene Bebauungsplan 104 aufgehoben und in die Bereiche 104 A und 104 B aufgeteilt wird.
Wackerow, den 08.12.1995
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 vom Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1991 beteiligt worden.
Wackerow, den 06.02.1996
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplans 104 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wackerow, den 06.02.1996
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 05.02.1996 bis zum 05.03.1996 in den Räumen des Amtes Landtag und der Projektsteuerungsgesellschaft Wackerow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 24.01.1996 bis 05.02.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wackerow, den 24.01.1996
Der Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 05.02.1996 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regelaussprüche können nicht abgeleitet werden.
Greifswald, den 12.02.1996
Der Leiter des Katastramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.05.1996 geprüft und gegeneinander abzuwägen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wackerow, den 31.05.1996
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans 104 A ist auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses vom 31.05.1996 in Teilbereichen geändert worden. Die Gemeinde hat am 26.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplans 104 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wackerow, den 03.07.1996
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 08.07.1996 bis zum 07.08.1996 in den Räumen des Amtes Landtag und der Projektsteuerungsgesellschaft Wackerow nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 28.06.1996 bis zum 07.08.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wackerow, den 07.08.1996
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.1996 geprüft und festgestellt, daß erneut eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen wird.
Wackerow, den 25.09.1996
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans 104 A ist auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses in Teilbereichen 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 27.10.1996 bis zum 27.11.1996 in den Räumen des Amtes Landtag und der Projektsteuerungsgesellschaft Wackerow erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 27.10.1996 bis zum 27.11.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel sind die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.10.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.11.1996 geprüft und gegeneinander abzuwägen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.1996 gebilligt.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.11.1996, Az. 61.418.96, mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.1996, Az. 61.418.96, mit Nebenbestimmungen und Hinweis bestätigt.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 27.11.1996 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 27.11.1996 in Kraft getreten.
Wackerow, den 27.11.1996
Der Bürgermeister

TEIL B - 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)
- In den WA-Gebieten werden die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.
- In besonderen Wohngebiet (Studentenwohngebiet) dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauNVO maximal 162 Studentenwohnplätze mit einseitiger Zweckbindung geschaffen werden. Alle anderen Nutzungen nach § 4a BauNVO werden ausgeschlossen.
- Die Vorschriften für die Unterbrechung von Hochspannungsleitungen sind zu beachten solange der Verlauf der jetzigen Leitungsstrasse bestehen bleibt. Die Baugrenzen sind entsprechend angepaßt worden.
- Critische Bauschriften (§ 86 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch)
- Sockelhöhe Der fertiggestellten EG darf eine Höhe von 50 cm über Oberkante Bordstein nicht überschreiten.
- Dachform und Dachneigung Die Dachform und Dachneigung sind nur Gebäude mit Sattel-, Warm- oder Krüppeldachformen mit Dachneigungen zwischen 35 und 50 Grad zulässig.
- Dachaufbauten (Gäuben, Erker) sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.
- Ausnahmen Bei Dachaufbauten von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und Flächenhöhen zulässig.
- Stellplätze (§ 48 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) Stellplätze sind grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Dabei gilt, daß je Wohnheim im Bereich der l-geschossigen Bebauung ein Stellplatz nachzuweisen ist.
- Drempelhöhe Im Bereich der l-geschossigen Bebauung darf die Drempelhöhe nicht mehr als 1,0 m über Oberkante der Erdgeschosdecke betragen.
- Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können im Rahmen der Bauordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Textliche Festsetzungen zur Grünordnungsplanung
- Die Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdrucksicherer Ausführung (Pflaster mit 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
- Die Bepflanzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung (Sti, Schutzhecke, westl. Schutzhecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Private Grünflächen In den allgemeinen Wohngebieten mit l-geschossiger Bebauung ist je Hausgrün ein mittelgroßer oder je zwei Kleinparzellen ein kleiner heimischer, standortgerechter Gehölz (in Pfanzliste) zu pflanzen. Gleiches gilt pro angelegte 500 qm Grundstücksfläche in den zwei- und dreigeschossigen WA-Bereichen. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft einzugrünen.
- Straßenbegleitgrün Je angelegte 300 qm Straßenverkehrsfläche des Typs B ist ein Hochstamm eines heimischen, standortgerechten Gehölzes (in Pfanzliste) zu pflanzen. Die Bepflanzung ist regelmäßig mit mikrogrünen Bäumen vorzunehmen.
- Spielplatz Die räumliche Abpfanzung hat mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (in Pfanzliste) zu erfolgen. Dazu dürfen keine Gitterplanken verwendet werden.
- Die Pappelreihe an der Kreisstraße ist gemäß § 4 Erstes Gesetz zum Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern geschützt. Eine Rodung ist nur mit Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde und bei Anlage einer Ersatzpflanzung möglich.
- Fußgängerwege Wege sind mit einer wassergebundenen Deckschicht teilverfestigt herzustellen. Randflächen erhalten Rasenanstrich.
- Hoppenhof Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist durch im Grünordnungsplan näher bestimmte Maßnahmen standortgerecht zu bepflanzen, zu gestalten und zu pflegen.
- Die Bepflanzung im Schutzbereich der 110-kV-Trasse ist mit dem Stromversorgungsunternehmen HEVAG (Abteilung Betriebskoordination Strom) abzustimmen. Für die Bepflanzung gilt die Pfanzliste gemäß Grünordnungsplan.
- Anzahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 8 BauGB) Im Allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger zweigeschossiger Nutzung sind pro Baufeld maximal 4 Wohnungen zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet mit zulässiger eingeschossiger Nutzung sind pro Grundstück 1 Wohnung bei zulässiger Einzelhausbebauung bzw. 2 Wohnungen bei zulässiger Doppelhausbebauung erlaubt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bodendenkmal Im Geltungsbereich des Bebauungsplans B 104 a 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 Erdgriffen steht, ist gemäß § 7 Abs. 1a DSchG M-V genehmigungspflichtig.
- Gebiet liegt im Raum mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

STRASSENTYPEN (Querschnitte)

Typ A: Sammelstraße		Typ C: Anliegerweg	
F/R	LKW/KW	F: Fußgänger	LKW/KW: Begegnungslinien (verminderte Geschwindigkeit)
15	55	R: Radfahrer	
Typ B: Anliegerstraße		Typ C: Anliegerweg	
LKW/KW, R, F		KFZ, R, F	
50		30	

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 104a wurde ausgearbeitet von:
BERATUNGSGESELLSCHAFT TAMM & PARTNER mbH
Am Flamingberg 12, 17498 Wackerow
Wackerow, den 26.11.1996
Dipl.-Ing. G. Tamm

btp
Beratungsgesellschaft
Tamm & Partner mbH
17498 Wackerow

Gemeinde WACKEROW

Landkreis OSTVORPOMMERN

Bebauungsplan 104 A

"Am Hoppenhof"