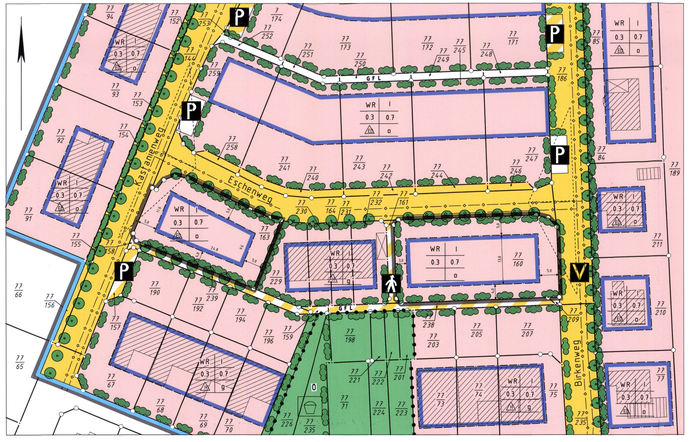
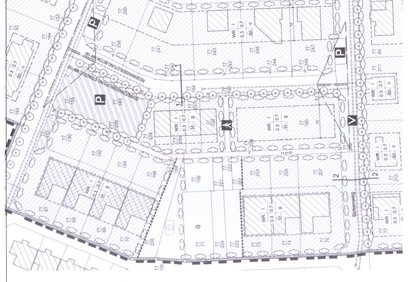
Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen "Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen"

Planzeichnung - Teil A



Auszug aus dem B-Plan Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen "Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen" 1. Änderung und 1. Ergänzung (in Kraft seit 13.09.2012) Stand vor der 2. Änderung



Plangrundlage

- Wirksamer Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen „Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen" (in Kraft seit 10.01.1995)
- Wirksamer Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen „Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen" 1. Änderung und 1. Ergänzung (in Kraft seit 13.09.2012)

Text – Teil B zur 2. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich
   Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und entreckt sich über die Flurstücke 77/163 und 77/160 in der Flur 1, Gemarkung Stevelin.
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   Festgesetzt wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO.
3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
   Festgesetzt werden Einzel- und Doppelhäuser und offene Bauwise auf dem Flurstück 77/163 und offene Bauweise auf dem Flurstück 77/160 gemäß § 22 BauNVO.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, s.102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.03.2010, zuletzt geändert durch den Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch den Artikel 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Hauptsatzung der Gemeinde Wusterhusen in der aktuellen Fassung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß PlanzV 90 vom 18.12.1990)

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 2-14 BauNOVO)
   - WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, §§ 16-21 BauNVO)
   - GFZ 0.7 bzw. 1.2 — Geschoßflächenzahl
   - GRZ 0.3 bzw. 0.4 — Grundflächenzahl
   - I , II — Zahl der Vollgeschoße
3. Stellung der baulichen Anlage, Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
   - o — offene Bauweise
   - ε — geschlossene Bauweise
   - △1 — nur Einzelhäuser zulässig - je Haus 1 Wohnung
   - △2 — Einzel- und Doppelhäuser zulässig - je Haus 2 Wohnungen
   - △3 — nur Hausgruppen zulässig - je Haus 1 Wohnung
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1, Nr.11 BauGB)
   - Fußgängerbereich
   - P — öffentliche Parkfläche
   - V — verkehrsberuhigter Bereich
   - G F L — öffentliche Verkehrsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet)
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Flächen besonderer Zweckbestimmung
5. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
   - Spielplatz
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
   - Elektizität (Schaltkasten)
7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
   - Leitung unterirdisch — Schmutzwasserleitung Steinzeug NW 150; Regenwasserleitung Beton NW 150
8. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
   - G — Grünfläche öffentlich bzw. privat
   - P — Parkanlage
   - Bäume
   - Sträucher
   - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
   - G — Gehrecht
   - F — Fahrrecht
   - L — Leitungsrecht
   - zu Gunsten des Allgemeinwohls
10. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
11. Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§9 Abs.16 BauGB)
    - Wasserfassung Wusterhusen TWSZ II
12. sonstige Planzeichen
    - vorhandene bauliche Anlage
    - Grundstücksgrenze vorhanden
    - Sichtdreieck — von Bebauung freizuhaltende Flächen (§9 Abs.9 BauGB) Im Sichtdreieck sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0.70m über Fahrbahnoberkante zulässig.
    - 77/163 — Flurstücksnummer

Text - Teil B

für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen in der Fassung der 1. Änderung. Ein Zusatz für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wusterhusen wurde nur unter Punkt 9 und 10 und unter Hinweis und durch Fettdruck/Kursivschrift hervorgehoben.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1. Festgesetzt wird Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
2. Stellplätze und Garagen sind nur gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen nur gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16,17 BauNVO)

Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

3. Grundflächenzahl 0.4 (§ 19 Abs.1-4 BauNVO)
4. Geschoßflächenzahl 0.7 (§ 20 Abs.1-4 BauNVO)
5. Zahl der Vollgeschosse : I
6. Vollgeschoßhöhe : EG max. 4.00m (§ 21 Abs.4 BauNVO)
7. Traufhöhe je nach Haustyp unterschiedlich
8. Sockelhöhe max. 0.50m

Bauweise, Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

9. Für das Plangebiet sind vorgesehen :
   - offene ***und geschlossene*** Bauweise
   - Zugang zu den Gebäuden max. 3 Stufen
10. Zulässig sind :
    - Einzel- und Doppelhausbebauung, ***Hausgruppen***
    - Unterkellerung (halbgeschossige Kellereinordnung wird nicht zugestimmt)
    - Satteh-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach
    - Dachneigung 36°-50°
    - Carport oder Garage auf den Grundstücken der Eigentümer
    - Wandoberflächen verblendet Rot-Bunt oder Weiß verputzt
11. Unzulässig sind :
    - untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung

Grüngestaltung (§ 14 BauNVO)

12. Für die Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes gelten als Pflanzgebot!

Gestalterische Festsetzungen

Befestigung der Verkehrsflächen

13. Straßen, Gehwege und Stellplätze sind in Verbundpflaster herzustellen.
14. Straßen, Stellplätze - Grau
    Gehwege - Rot / Braun
15. Als verkehrsberuhigte Maßnahme sind Rot- gepflasterte Bodenwellen anzuordnen

16. Einfahrten werden je nach Bedarf realisiert.

Einfriedung

17. Zäune als Einfriedung sind nicht erlaubt.
18. Die Abgrenzung der Grundstücke ist durch entsprechende Bepflanzung kenntlich zu machen.

Werbeanlagen

19. Auf den Grundstücken sind keine Werbeträger erlaubt.
20. Für das gesamte Plangebiet ist eine gemeinsame Tafel zu erstellen.

Außenantennen

21. Zusätzliche Antennenanlagen am Haus sind nicht erlaubt.

Flächen für Abfallbeseitigung

22. Es sind Stellplätze für Müllbehälter zu errichten.

Festsetzungen des Grünordnungsplanes und zum Pflanzgebot

Für das Plangebiet gelten folgende Bestimmungen :

I. Private Flächen
   A. Hausgärten
      Die nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
   B. Die privaten Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden. An den Grenzen der privaten Grundstücke zu öffentlichen Straßen und Wegen darf die Hecke nicht höher als 1.20m sein. Zäune sind nicht zulässig.
      Für die Heckenbepflanzung sind einheimische Arten zu verwenden. Ausgeschlossen sind insbesondere Thuja spec. (Lebensbäume) und Juniperus spec. (Wacholder).
   C. Einfahrten
      Die Grundstückseinfahrten sind in Breiten von jeweils maximal 5 Metern in den als Pflanzebot für Sträucher festgelegten Bereichen zulässig. Der mit den Einfahrten verbundene Wegfall von festgesetzten Sträuchern ist auf den jeweiligen Grundstücken in gleicher Flächengröße durch Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Sträuchern auszugleichen.
   D. Ausgleich
      Auf dem Grundstück des Bereiches der 1. Ergänzung (Flurstück 77/189, Flur 1 in der Gemarkung Stevelin) sind pro 100 m² Flächenversiegelung 2 Bäume mit der Pflanzqualität 3xv. Hochstamm StU 16-18 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.
   E. An der Westseite des Plangebietes sollen an den Grundstücksrückseiten (zum Acker) zweireihige Hecken angepflanzt und erhalten werden. Die Sträucher sollen ihre natürliche Wuchshöhe erreichen. Zulässig sind nur einheimische Arten.

I. Öffentliche Flächen
   A. Straßen
      An den Straßen des Plangebietes wird Rotdorn gepflanzt (Heister mit Ballen).
      Die Bäume werden einseitig und in den Gehweg eingeordnet.
      Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 5.00m. Grundstücksein fahrten sind zu berücksichtigen. Die seitliche Verschiebung darf bei den Einfahrten 1.50m nicht überschreiten. Es sind rund 105 Bäume erforderlich. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumscheibe wird gemulcht und zweimal jährlich oberflächlich gelockert und gepflegt. Zur Einfassung der Baumscheibe wird ein Bord aufgepflastert.
   B. Spielplatz
      Für den Spielplatz werden nur pharmakologisch und toxikologisch unbedenkliche Gehölze verwendet. Die Fläche soll durch schattenspendende Großbäume teilweise überdeckt werden.
      - Weg 1.50m breit, Kies oder Verbundpflaster
      - Sandkasten (möglichst Holzrand)
      - Bepflanzung
        Freifläche – Rasen
        Hecken, zweireihig Außenreihe, Innenreihe zu pflanzen als leichte Heister (ohne Ballen)
        Der Abstand beider Reihen zueinander beträgt 1m. Der Pflanzabstand in der Außenreihe beträgt 1m, in der Innenreihe 0.75m, zu den Bordsteinen 0.50m.
        Ein Abstand der Hecke zu den Nachbargrundstücken von mindestens 0.30m ist zu beachten.
        Großbäume sind mindestens 3.00m entfernt von den Nachbargrundstücken zu pflanzen.
   C. Parkplatz
      Wasserdurchlässige Deckschicht (Florabeton), Aufpflasterung des Einfahrtbereiches mit Naturstein.

Außerhalb des Plangebietes gelten folgende Festsetzungen zum Ausgleich :

I. Private Flächen
   Landweg
   Westlich und südlich des Plangebietes wird ein landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der Ackerflächen angelegt. Die Fläche wird dazu aus der derzeitigen Ackerfläche herausgenommen. Der Weg wird nicht befestigt, sondern verbleibt als Ruderalfläche.

II. Öffentliche Flächen
   Die Hecke an der Landstraße II.O nach Lubmin wird auf einer Länge von 250m in den Fehlstellen ergänzt (ca. 15m) und mit einer zusätzlichen Reihe auf der Westseite ausgestattet. Der Pflanzabstand beträgt 0.75m in der Reihe, 1.50m zu der vorhandenen Hecke.
   Die Sträucher sind entsprechend der Pflanzliste als leichte Heister ohne Ballen vorzusehen. Die Arten sind in unregelmäßiger Reihenfolge zu pflanzen. Es sollen maximal drei Sträucher derselben Art nebeneinander stehen, mit Ausnahme der Schlehe. Prunus spinosa ist bis zu siebenmal nebeneinander zulässig.

Hinweise

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung MV die Denkmalschutzbehörde zugestimmt hat.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urmenschenfunde, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (DSchG MV, v. 6.01.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Altlasten

Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Altlastverdachtsflächen (verordete Müllkörper, Verunreinigung des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Abfallbehörde des Landkreises Vorpommern–Greifswald (Standort Anklam) sofort anzuzeigen.
Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Wusterhusen hat am 25.10.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist vom ..... die ..... durch ortsüblichen Aushang bekannt gemacht worden.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.01.2013 — Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPlG) am 19.02.2012 informiert worden.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
3. Die Gemeindevertretung hat am 25.10.2012 beschlossen, den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 20.02.2013 bis 06.03.2013 durch ortsüblichen Aushang bekannt gemacht worden.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.01.2013 — Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 19.02.2013 nach § 3 Abs. 2 benachrichtigt worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen, die Begründung, die Umweltinformationen sowie wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2013 bis einschließlich 10.04.2013 öffentlich ausgelegen.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 3 Abs. 2 geprüft.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
7. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 09.07.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2013 gebilligt.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand wird am 12.06.2013 als richtig bescheinigt.
   Greifswald ,den 25.07.13 — Annett Frank, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
9. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) , wird hiermit ausgefertigt.
   Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister
10. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet westlich L II O 123, nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.08.13 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie der Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 13.09.13 in Kraft getreten.
    Gemeinde Wusterhusen, den 20.09.2013 — Bürgermeister

Präambel

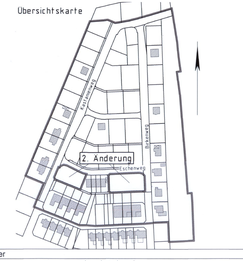
Aufgrund des § 13 I.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I.S.1548) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S.323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird entsprechend der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wusterhusen vom 09.07.2013 die Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen" bestehend aus Planzeichnung (Teil A)und dem Text (Teil B) erlassen.

Gemeinde Wusterhusen, den 30.07.2013 — Bürgermeister

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gemeinde Wusterhusen

Übersichtskarte



Planverfasser

MAB
Planung & Vermessung
Am Gorzberg Haus 14, 17489 Greifswald

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

„Gebiet westlich L II O 123 nördlich der Ortsbebauung Wusterhusen"

Datum :	Maßstab	Verfahrensstand
12.06.2013	Planzeichnung 1 : 500	Satzung