

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

GEMEINDE WUSTERHUSEN

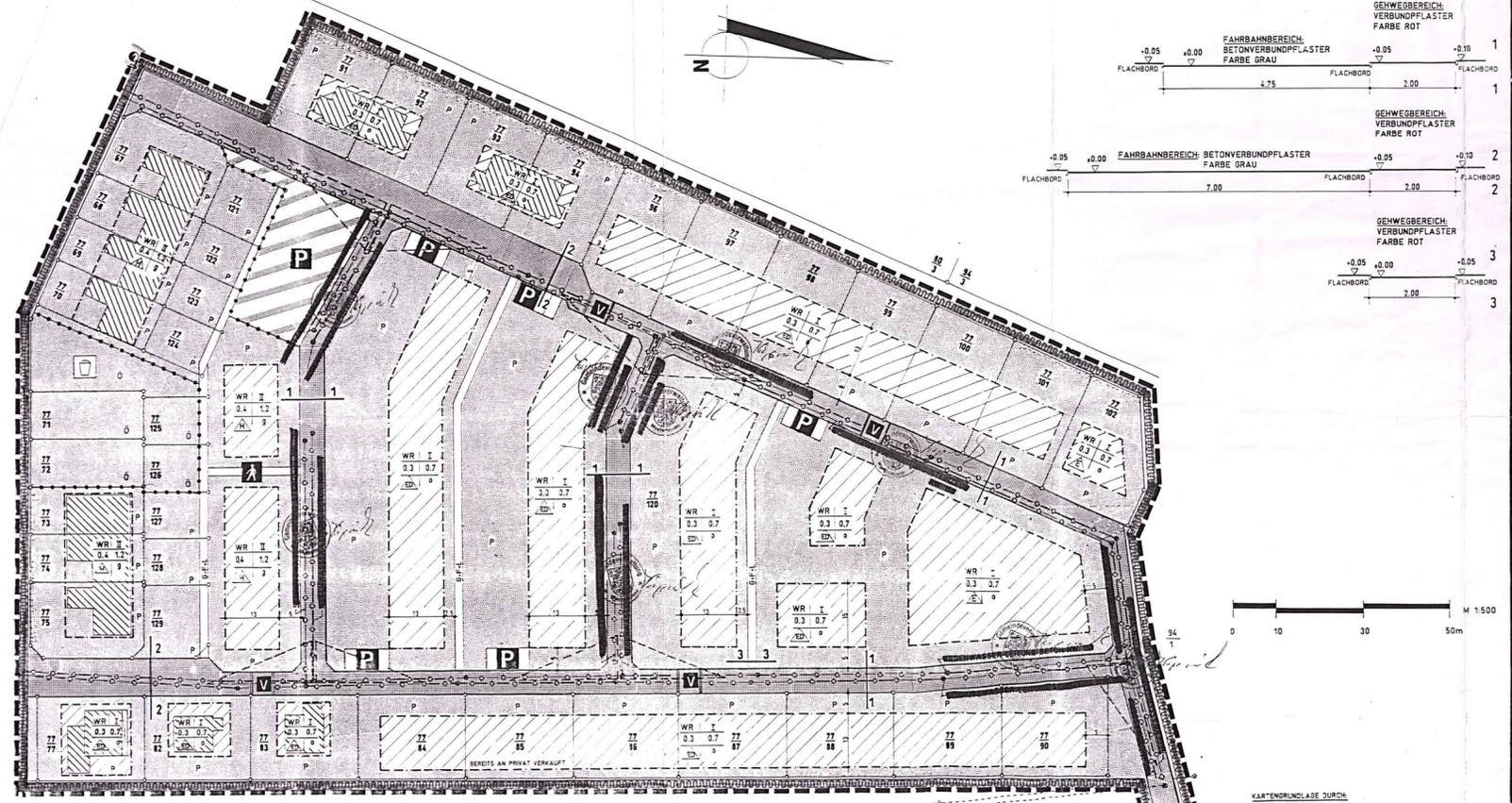
GEBIET: WESTLICH L II O 123
NÖRDLICH DER ORTSBEBAUUNG
WUSTERHUSEN

SATZUNG FÜR DAS REINE WOHNGEbiet

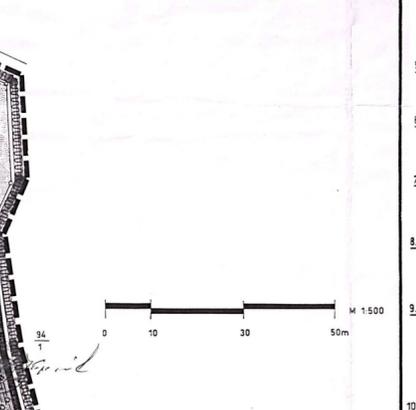
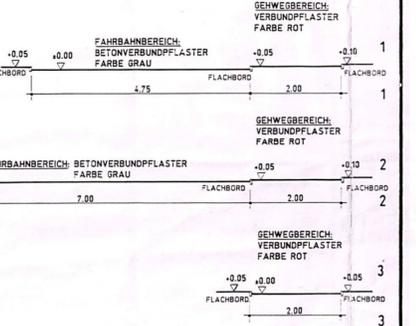
AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 04.12.1986 (BGBl. I S. 2233), ZU-
LETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG
UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND (INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ
VOM 22.04.1993 (BGBl. I NR. 16 S. 486) SOWIE NACH § 83 DER BAUORDNUNG VOM 20.07.1990 (GBl. I NR. 50
S. 291) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG WUSTERHUSEN VOM 28.09.1992
UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAU-
UNGSPLAN NR. 1 FÜR DAS REINE WOHNGEbiet WESTLICH L II O 123 WUSTERHUSEN, BESTEHEND AUS DER
PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERGASSEN.

Wusterhusen, 2.4.94
GEM. DATUM
UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

TEIL A PLANZEICHNUNG



REGELQUERSCHNITTE FÜR STRASZEN UND GEHWEGE



KARTENGRUNDLAGE DURCH
VERMESSUNGSBÜRO
DIPL.-ING. SERD MITTELSTÄDT
DIPL.-ING. GERALD SCHRODER
2713 SCHLESSEL VARELER WEG 24

77
78
79
80

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERORDNUNG VOM 18.12.1990)

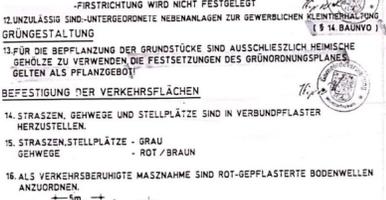
- | PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNG | RECHTSGRUNDLAGE |
|--|---|------------------------------|
| FESTSETZUNGEN | | |
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB) | REINES WOHNGEbiet (§ 3 BAUGB) | |
| 2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB)
GF 2 0,7 BZW. 1,2 GESCHOSZFLÄCHENZAH
GR 2 0,3 BZW. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH
I, II ZAH L DER VOLLEGESCHOSSE | | |
| 3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE, BAUWEISE, BAUGRENZE
(§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §§ 22,23 BAUNVO) | 0
OFFENE BAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG - JE HAUS 1 WOHNU
EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG - JE HAUS 2 WOHNU
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG - JE HAUS 1 WOHNU
BAUGRENZE | |
| 4. VERKEHRSPFLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.11 BAUGB) | ↑
FUZGÄNGERBEREICH
↑
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
↑
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
↑
ÖFFENTLICHE STRASZENVERKEHRSPFLÄCHE
(MIT DEN-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTET)
↑
STRASZENBEGRENZUNGSLEINIE
↑
FLÄCHEN BESONDERER ZWECHEBESTIMMUNG | |
| 5. NEBENANLAGEN
(§ 9 ABS.1 NR.4 BAUGB) | ↑
SPIELPLATZ | |
| 6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 ABS.1 NR.12 BAUGB) | ⊕
ELEKTRIZITÄT (SCHALTKASTEN) | |
| 7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 ABS.1 NR.13 BAUGB) | —•—•—
LEITUNG UNTERIRDISCH | |
| 8. GRÜNPLÄCHEN
(§ 9 ABS.1 NR.15 BAUGB) | ⊗
GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH BZW. PRIVAT | |
| 9. GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHT
(§ 9 ABS.1 NR.21 BAUGB) | G
GEHRECHT
F
FAHRECHT
L
LEITUNGSRECHT | ZU GUNSTEN DES ALLGEMEINWOLS |
| 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
(§ 9 ABS.7 BAUGB) | — — — — — | |
| 11. GRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
(§ 9 ABS.14 BAUGB) WASSERFASSUNG WUSTERHUSEN TW 2 | ▧ | |
| 12. SONSTIGE PLANZEICHEN | ▨
VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
———
GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHANDEN
▨
SICHTDREIECK VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9
ABS. 9 BAUGB)
IN SICHTDREIECKEN SIND BAULICHE ANLAGEN UND
BEPLANTZUNGEN NUR BIS ZU EINER HÖHE VON
0,70 m ÜBER FAHRBAHNBKERANTE ZULÄSSIG | |
| 77 | FLURSTÜCKSNUMMER | |
| 78 | DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER | |
| 79 | BEZEICHNUNG FÜR REGELQUERSCHNITT DER STRASZEN | |
| 80 | | |

TEIL B TEXT

REINES WOHNGEbiet (§ 3 BAUGB)

- FESTSETZUNG RECHTSGRUNDLAGE
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1-3 BAUNVO)
- REINE WOHNGEbiete DIENEN DEM WOHNEN.
 - ZULÄSSIG SIND WOHNGEbÄUDE.
 - AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN:
 - ANLÄDEN UND NICHT STÖRENDE HANDWERKSBEREIBE, DIE ZUR DECKUNG DES TÄGLICHEN BEDARFS FÜR DIE BEWOHNER DES GEbIETS DIENEN, SOWIE KLEINE BEREIBE DES BEHEBERGUNGSWERBES.
 - ANLAGEN FÜR SOZIALE ZWECHE, SOWIE DEN BEDÜRFNISSEN DER BEWOHNER DES GEbIETS DIENENDE ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECHE.

- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.17 BAUNVO)
- 0BERGRENZEN FÜR DIE BESTIMMUNG DES MASZES DER BAULICHEN NUTZUNG
 - GRUNDFLÄCHENZAH 0,4 (§ 19 ABS.1-4) BAUNVO
 - GESCHOSZFLÄCHENZAH 0,7 (§ 20 ABS.1-4) BAUNVO
 - ZAH L DER VOLLEGESCHOSSE 1
 - VOLLEGESCHOSZHÖHE: EG MAX. 4,00m (§ 21 ABS.4 BAUNVO)
 - TÜRSPÖHNE: JE NACH HAUSTYP UNTERSCHIEDLICH
 - SOCKELHÖHE MAX. 0,50m
- BAUWEISE, GESTALTUNG DER GEbÄUDE UND BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS.1 NR.2 BAUGB)
10. FÜR DAS PLANGEBIT SIND VORGEGEHEN -OFFENE BAUWEISE
-ZUGANG ZU DEN GEbÄUDEN MAX. 3 STUFEN
11. ZULÄSSIG SIND -EINZEL- UND DOPPELHAUSBEBAUUNG
-UNTERKELLERUNG (HALBEGESCHOSIGE KELLERINORDNUNG WIRD NICHT ZUGESTAMT)
-SÄTTEL-, WALM-, KRÖPPELWALM- ODER MANSARDDACH
-DACHNEIGUNG 38°-50°
-CARPORT ODER GARAGE AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DER EIGENTÜMER
-WANDERFLÄCHEN VERBLENDET ROT-BUNT ODER WEISS VERPUTZ
-FRISTRICHUNG WIRD NICHT FESTGELEGT
12. UNZULÄSSIG SIND -UNTERGEORNETE NEBENANLAGEN ZUR GWERBLICHEN KLEINTIERHALTUNG (§ 9 ABS.14 BAUNVO)
GRÜNGESTALTUNG
13. FÜR DIE BEPLANTZUNG DER GRUNDSTÜCKE SIND AUSSCHLIEßLICH HEIMISCHE SCHULEN ZU VERWENDEEN. DIE FESTSETZUNGEN DES GRÜNDUNGSPLANES GELTEN ALS PFLANZGEBOT!
- BEFESTIGUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN
14. STRASZEN, GEWEGE UND STELLPLÄTZE SIND IN VERBUNDPFLASTER HERZUSTELLEN
15. STRASZENSTELLPLÄTZE - GRAU
GEWEGE - ROT / BRAUN
16. ALS VERKEHRSBERUHIGTE MASZNAME SIND ROT-GEPLASTERTE BODENWELLEN ANZUORDNEN.
17. EINFAHRTEN WERDEN JE NACH BEDARF REALISIERT.
- EINFRIEDUNG
18. JÄUNE ALS EIFRIEDUNG SIND NICHT ERLAUBT.
19. DIE ABGRENZUNG DER GRUNDSTÜCKE IST DURCH ENTSPRECHENDE BEPLANTZUNG KENNTLICH ZU MACHEN.



WERBEANLAGEN

20. AUF DEN GRUNDSTÜCKEN SIND KEINE WERBETRÄGER ERLAUBT.

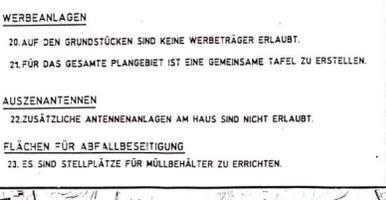
21. FÜR DAS GESAMTE PLANGEBIT IST EINE GEMEINSAME TAFEL ZU ERSTELLEN.

AUSZENANTENNEN

22. ZUSÄTZLICHE ANTENNENANLAGEN AM HAUS SIND NICHT ERLAUBT.

FLÄCHEN FÜR ABFALLBESITZUNG

23. ES SIND STELLPLÄTZE FÜR MÜLLBEHÄLTER ZU ERRICHTEN.



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER GEMEINDE WUSTERHUSEN AM 28.09.92 DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH DEN ABDRUCK DER ANTLICHEN BEKANNTMACHUNG IN DER ZEITUNG DER VERBUNDLICHEN ZEITUNG ERFOLGT.
 - FÜR DIE RAHMORNDUNG UND LANDESPANUNGS ZUSTÄNDIGE STELLE IST GEMÄß § 246 + ABS.1 SATZ 1 NR.1 BAUGB V.M. § 4 ABS.3 BAUNVO BEREITET WERDEN.
 - FÜR DIE RAHMORNDUNG UND LANDESPANUNGS ZUSTÄNDIGE STELLE IST AM 28.09.92 DER DURCHGEFÜHRT WERDEN.
 - VON DER PLANUNG BERÖHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANKE SIND MIT SCHREIBEN VOM 23.12.93 ZUR ABGABE EINER STELLUNGNÄHME AUFGEFORDERT WERDEN.
 - DIE GEMEINDE HAT DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT (AM 24.12.93).
 - ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DER BEGRÜNDUNG, HABEN IN DER ZEIT VOM 11.01.94 BIS ZUM 23.02.94 WÄHREND DER DIENT- UND ÖFFNUNGSZEITEN NACH § 1 ABS.2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HIMMES, DASS BESONDEREN UND ANMERKENDE WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDEM MANN SCHRIFTLICH ODER ZUR NEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN KÖNNEN. AM 24.02.94 IN DER ZEITUNG DER VERBUNDLICHEN ZEITUNG BEMACHT GEMACHT WERDEN.
 - DER KATASTRALMASZBESTAND AM 16.02.94 WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENIGT. NIENLICHUNG DER LASERSTICHEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE BILT DER VORBEHALT, DASS EINE PRÜFUNG NUR NACH ERFÖLGT, WENN DIE RICHTIGKEIT DER FLURKARTE IN MASSZTAB 1:500 VORLEGT. NEBENANLAGEN KÖNNEN NICHT ABGESTELT WERDEN.
 - DIE GEMEINDE HAT DIE VORGEBERICHTEN BEWERNEN UND ANFRAGEN DER BÜRGER SOWIE DIE STELLUNGNÄHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANKE AM 23.02.94 BEFRUGT.
 - DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 23.02.94 VON DER GEMEINDEVERTRETUNG WUSTERHUSEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG WURDE MIT BESCHLUß 26/93 VOM 26.02.93 BEBILIGT.
 - DIE GENEHMIGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT ERLAß DES INNENMINISTERS DES LANDES NEDERBURGEN VORGEKOMMEN VOM 27.02.94.
 - DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERUNGSBESCHLUß VOM 27.02.94 MIT VERFÜGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES NEDERBURGEN VORGEKOMMEN VOM 02.03.94 BESTÄTIGT.
 - DIE BEBAUUNGSPLANSETZUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.
 - DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DIE STELLE BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDEM MANN EINSEHEN WERDEN KANN UND ÜBER DEN MANH AUSGANG BEMACHT GEMACHT WERDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE BELTUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND VORWORTSCHRIFTEN UND VON MÄNDELN DER ABWÄRUNG SOWIE AUF DIE RECHTSTÖßEN NR. 463 ABS.1 BAUGB UND WETER AUF § 41, 42 + ABS.1 SATZ 1 NR.1 BAUGB HIN GEWIESEN WERDEN. DIE SATZUNG IST AM 27.02.94 IN KRAFT GETRETEN.
- ORT, DATUM
UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

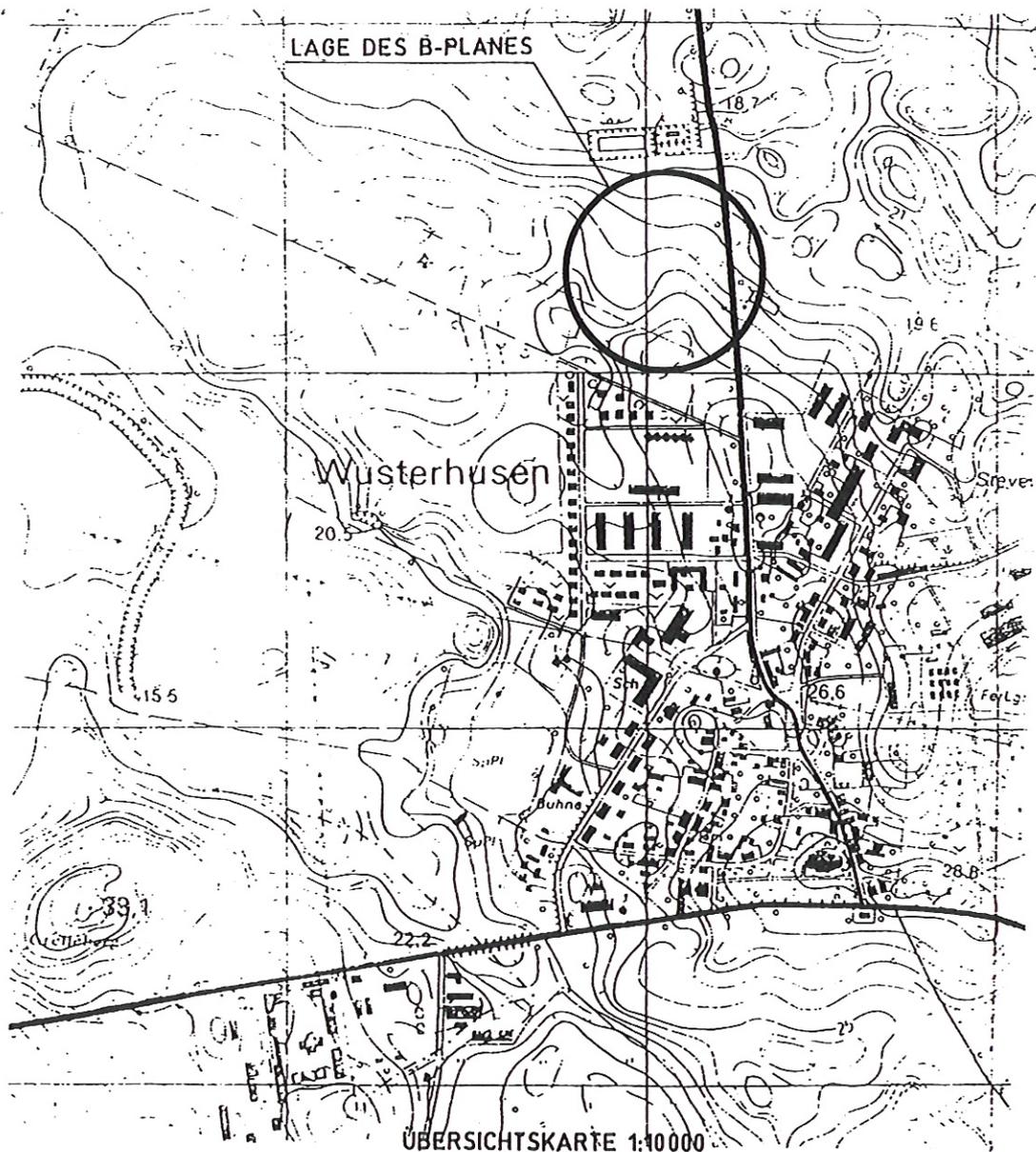
GEMEINDE WUSTERHUSEN
GEBIET: WESTLICH L II O 123
NÖRDLICH DER ORTSBEBAUUNG
WUSTERHUSEN
10.01.95
BEBAUUNGSPLAN NR. 1

ORT, DATUM
UNTERSCHRIFT BÜRGERMEISTER

GEMEINDE WUSTERHUSEN

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1



GEMEINDE WUSTERHUSEN
KREIS GREIFSWALD
IM FEBRUAR 1993

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 2

1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan im Maßstab 1: 500 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich aus dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wusterhusen.

2. Gründe der Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Wusterhusen ist z.Zt. bis auf ganz wenige Baulücken, die nicht zur Verfügung stehen, kein Bauland vorhanden. Zur Bereitstellung von Bauland, stellt die Gemeinde Wusterhusen den Bebauungsplan Nr. 1 auf.

Da die Gemeinde Wusterhusen auf Grund ihrer stadtnahen Lage zur Hansestadt Greifswald ständig wächst, besteht daher dauernd Bedarf, für ortsansässige Bürger und Neubürger Bauland bereitzuhalten. Deshalb soll der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt werden. Anträge auf Wohnungsbau und Gewerbeansiedlung liegen in großer Anzahl vor.

Der Planbereich liegt westlich der Landstraße zweiter Ordnung. Der Bereich wird begrenzt im Westen und Norden durch vorhandene Ackerfläche, im Süden durch vorhandene Reihenhausbauung und im Osten durch die Landstraße II 0; Nr. 123.

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes sehen ein reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und 0,4 vor. Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind im Text Gestaltungsmerkmale festgesetzt worden. Es wurde auch festgesetzt eine Dachneigung von 30 - 52°.

Die etwa 55 neuen Bauplätze decken den z. Zt. anstehenden dringenden Bedarf für Bauland.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 3

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch, nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

4. Versorgungseinrichtungen, Heizungsanlagen

4.1 Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Brauchwasser erfolgt über die LUWAG GmbH.

4.2 Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt über das in diesem Bereich zuständige Versorgungsunternehmen, der Hanseatischen Energieversorgungs AG (HEVAG).

4.3 Die Energieversorgung wird mit immissionsarmen Materialien durchgeführt. Die Heizungsanlagenverordnung, die Wärmeschutzverordnung und die Baumaschinenlärmverordnung ist zu beachten. Weiterhin sind die §§ 22 und 23 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.

5. Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

5.1 Abwasserbeseitigung

Als Abwasserbeseitigung für die Gemeinde Wusterhusen ist es vorgesehen, daß über ein zentrales Rohrleitungssystem das Abwasser dem Netz der EWN-Kläranlage in Lubmin zugeführt wird.

5.2 Regenwasserbeseitigung

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt über gemeindeeigene Regenwasserleitungen, die das Regenwasser nach einer Behandlung in Abscheidern ebenfalls in das EWN-System einleiten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 4

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf diesen verbleiben und im Untergrund versickert werden.

5.3 Grundwasserschutz

Zum Schutz der Gewässer wird besonders auf die §§ 3 und 19 g-i des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 1986 (BGBl. S. 1529, 1654), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. 02. 1990 (BGBl. S. 205), §§ 17 und 26 des Wassergesetzes vom 02. 07. 1982 (GBl. I Nr. 26 S. 477) in der Fassung des § 2 der 4. DVO zum Wassergesetz vom 25. 04. 1989 (GBl. I Nr. 11 S. 151) auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auf die Ableitung und Behandlung anfallender Abwässer hingewiesen.

Nach DIN 1999 sind entsprechende Vorkehrungen, wie Sandfänge, Leichtflüssigkeits- / Koalizensabscheider und Regenwasservorklärbecken mit Tauchwand vor Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer herzustellen. Es wird darauf hingewiesen, daß ein Erlaubnis Antrag gem. § 7a Wasserhaushaltsgesetz vorzulegen ist.

Der Graben 61 entwässert Richtung Bodden als Vorfluter.

6. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird geregelt abgefahren.

Zuständig ist die Entsorgungs GmbH Greifswald-Land, beauftragt über die Kreisverwaltung Greifswald. Die Entsorgung ist 14-tägig gelöst.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald**

Seite 5

7. Einbindung in die Umgebung

- . Im Süden des Bebauungsplanes als Abgrenzung zum Prakplatz wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.
- . Es wird ebenfalls festgesetzt, daß für vier Stellplätze je ein Baum zu pflanzen ist und daß für jedes neue Baugrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum vorzusehen ist.
- . Die Summe aller Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb des Bebauungsplanes machen mehr als 25 % der Gesamtfläche aus.
- . Nach Bau der Erschließungsstraße müssen entlag der Landstraße II. Ordnung (im Bereich des Plangelungsbereiches) die Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. Die Ersatzpflanzungen sind nach Bau der Erschließungsstraßen durchzuführen.
- . Der Grünordnungsplan wird zu den gesamten Pflanzungen und Pflanzgeboten detaillierte Aussagen enthalten.

8. Beschreibung der Erschließungsanlagen

Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen gem. Profil 1 - 1 als verkehrsberuhigte Zone auszubauen. Als Befestigung ist Pflaster vorgesehen. Im Bereich des Spiel- und des Parkplatzes sind trennende Pflanzflächen angeordnet.

Der Spielplatz, insbesondere für Kleinkinder, ist im Randbereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen, die Gestaltung wird bei der Erschließungsplanung geregelt, sollte ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, regelt dieser die Gestaltung und Ausstattung.

Die Erschließungsanlagen werden wie folgt hergestellt:

Die Fahrbahn der neu herzustellenden Erschließungsstraßen wird mit Betonverbundpflaster befestigt, die öffentlichen Parkplätze mit Natursteinpflaster.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 6

An den Querstraßen ist gem. Straßenverkehrsordnung (StVO) das Schild Nr. 206 (Halt! Vorfahrt gewähren) anzubringen, die erforderlichen Genehmigungen sind bei der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde zu beantragen.

9. Maßnahmen bei Durchführung und Erschließung

9.1 Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

9.2 Munitionsfunde

Bei Tiefbauarbeiten ist Rücksprache zu halten mit dem Sachbearbeiter des Munitionsbergungsdienstes Mecklenburg-Vorpommern, Mecklenburgstraße 75, 0-2755 Schwerin.

9.3 Versorgungsleistungen

Werden durch die Erschließungsmaßnahmen und die Hochbautätigkeiten innerhalb des Planbereiches Leitungsumlegungen der Energieversorgung (Strom) erforderlich, so sind die Leitungsumlegungen vom Verursacher zu bezahlen.

Jeder Grundstückseigentümer muß einen gesonderten Antrag auf Herstellung eines Energieanschlusses stellen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 7

9.4 Fernmeldeleitungen

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen werden dem Baubezirk 24 - Telekom Rostock - Sitz Greifswald, schriftlich angezeigt.

10. Altlasten

Der Gemeinde sind keine Ablagerungen und Deponien innerhalb des Plangeltungsbereiches bekannt. Vor Erschließungsbeginn werden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die Aufschluß darüber geben, ob innerhalb des Gebietes Müllablagerungen vorhanden sind. In die Begründung wird aufgenommen, daß, wenn bei Durchführung der Erschließungsarbeiten und bei Durchführung der Erdarbeiten Altlasten gefunden werden, dieses unverzüglich der Gemeinde mitzuteilen ist, damit über ein Ingenieurbüro erkundet werden kann, ob es sich hierbei um eine Altdeponie handelt. Die Notwendigkeit der Sanierung wird dann in einem entsprechenden Gutachten festgelegt.

11. Schallschutz

Bedingt durch die territoriale Lage und den örtlichen Gegebenheiten ist keine Beeinträchtigung durch Lärm zu erwarten. Zur Verringerung des Verkehrslärms wurden verkehrsbedingte Maßnahmen vorgesehen.

12. Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Die Herrichtung und Ausführungsart der Erschließungsstraßen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist so durchzuführen, daß eine Verkehrsberuhigung eintritt (siehe Punkt 8. der Begründung). Vor Durchführung der Straßenbauarbeiten ist eine Abstimmung durchzuführen mit der Verkehrsaufsicht des Kreises.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1
der Gemeinde Wusterhusen
Kreis Greifswald

Seite 8

13. Kosten

Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Erschließungskosten:

- Straßen	DM 828.030,--
- Kanalisation	DM 8.000,--
- Wasserversorgung	DM 11.000,--
- Stromversorgung	DM 176.150,--
- Spielplatz	DM 28.000,--
- Bodenregulierung	DM 269.000,--
- Straßenbeleuchtung	DM 364.000,--

11. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Der Bürgermeister

Heide Wied
.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Wusterhusen, im Februar 1993



