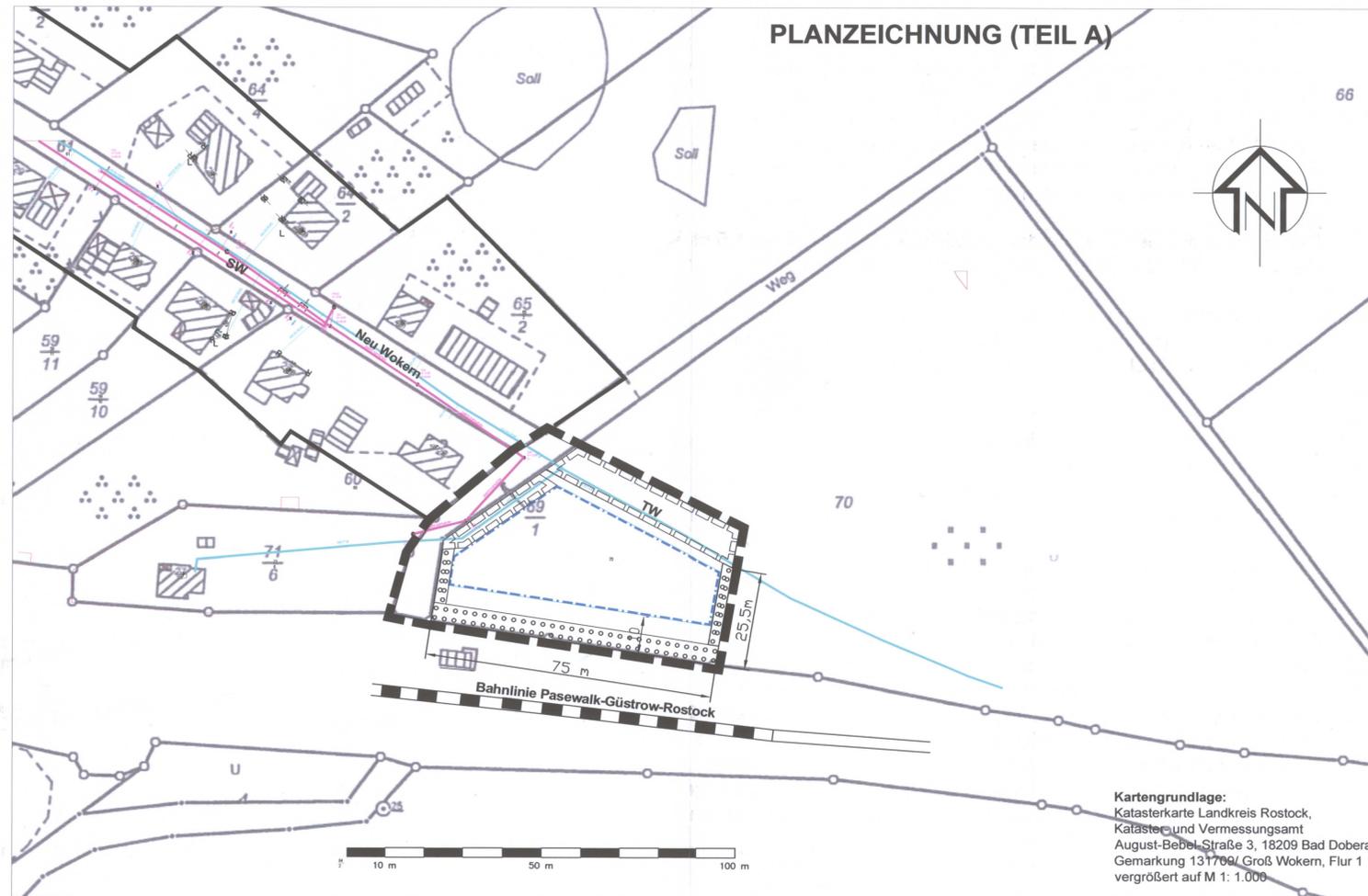


GEMEINDE GROSS WOKERN

Landkreis Rostock

Ergänzungssatzung Neu Wokern

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. November 2014 (BGBl. I S. 1748) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V 2006, S.102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V 2011, S.323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Groß Wokern vom 13.07.2015 folgende Ergänzungssatzung Neu Wokern erlassen:



Kartengrundlage:
Katasterkarte Landkreis Rostock,
Kataster- und Vermessungsamt
August-Bebel-Straße 3, 18209 Bad Doberan
Gemarkung 131709/Groß Wokern, Flur 1
vergrößert auf M 1: 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planfestsetzungen

Geltungsbereich der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB (Ergänzungsbereich)

Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB / § 23 Abs.3 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Versorgungsunternehmen

Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand lt. Kataster

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Bemaßung

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

Abgrenzung Innenbereich gemäß rechtskräftiger Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.1 BauGB

Schmutzwasserleitung

Trinkwasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Auf der Ergänzungsfläche ist innerhalb des Baufeldes der Neubau von maximal zwei eingeschossigen Wohnhäusern zulässig.
- 1.2 Die zulässige Grundfläche für die Ergänzungsfläche wird mit maximal 600 m² festgesetzt.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.4 Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr sind die Außenbauteile der Wohngebäude mit einem Schalldämmmaß von R_w, res 35 auszuführen.

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3 und § 9 Abs.1a Satz 1 BauGB) Pflanzbindungen/ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 2.1 Zur Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft ist am südlichen Rand des Plangebietes eine 2-reihige, 5 m-breite Gehölzpflanzung aus heimischen Straucharten zu pflanzen. Innerhalb der Hecke ist alle 15 m ein heimischer Baum zu pflanzen.
Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m/ Reihenabstand 2,0 m und der Abstand in der Reihe 1 m.

Bäume (Pflanzqualität Heister Höhe ≥ 175 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher (Pflanzqualität ≥ 80 cm) sind zu verwenden:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball

- 2.2 Südwestlich und östlich der festgesetzten Baugrenze ist entlang der Grundstücksgrenze eine 3 m breite Hecke aus heimischen Sträuchern zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze von der Grundstücksgrenze beträgt 1,5 m, der Abstand in der Reihe 1 m.
- 2.3 Innerhalb des Plangebietes sind 5 Obstbäume (Pflanzqualität Hochstamm mit dem Stammumfang von 10-12 cm) zu pflanzen.
- 2.4 Die Gehölzpflanzungen gemäß Festsetzung 2.1-2.3 und Hinweis 4.2 sind durch die Grundstückseigentümer im auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes folgenden Herbst anzupflanzen und auf die Dauer von 3 Jahren (1 Jahr Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungspflege) zu pflegen und im Falle des Eingehens gleichwertig nachzupflanzen.
- 2.5 Die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden der Ausbaustufe 1 bzw. 330 m² Grundfläche und die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Ausbaustufe 2 bzw. 270 m² Grundfläche zugeordnet.

3. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO -MV

- 3.1 Dächer Hauptgebäude
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° in den Farben Rot und Antrazith

4. Hinweis

- 4.1 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 15. Juli) durchzuführen.
- 4.2. Zur Kompensation des Eingriffs ist als Ausgleich für 270 m² Grundfläche außerhalb des Geltungsbereiches auf dem gemeinde-eigenen Flurstück 32/1 der Flur 1 Gemarkung Groß Wokern eine flächige Anpflanzung von 369 m² aus einheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung Groß Wokern hat am 16.03.2015 durch Beschluss das Planverfahren für die Aufstellung der Ergänzungssatzung Neu Wokern eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.05.2015 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht worden.

Teterow, den 28.05.2015



[Signature]
Amtsvorsteher

2. Die Gemeinde Groß Wokern hat auf ihrer Sitzung am 04.05.2015 den Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich sowie während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23.05.2015 im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.06. bis einschließlich 07.07.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Teterow, den 15.07.2015



[Signature]
Amtsvorsteher

3. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2015 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2015 die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen; die Begründung zur Satzung wurde gebilligt.

Teterow, den 15.07.2015



[Signature]
Amtsvorsteher

4. Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Groß Wokern, 16.07.2015



[Signature]
Bürgermeister

5. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann, erfolgte am 01.08.2015 durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Mecklenburgische Schweiz

Die Satzung ist mit Ablauf des 01.08.2015 in Kraft getreten.

Teterow, den 04.08.2015



[Signature]
Amtsvorsteher

Projekt:
Auftraggeber: Tina Wachowiak & Maik Bunge
im Einvernehmen mit der Gemeinde Groß Wokern und dem Amt Mecklenburgische Schweiz, Von-Pentz-Allee 7, 17166 Teterow
Plan: **Ergänzungssatzung Neu Wokern**

N:\2015D014\dwg\U-Entwurf-Neu Wokern-1000-8-7-15.dwg_2004.dwg

Dipl.-Ing. (FH) E. Maßmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplaner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase:
Satzung
Datum:
Juli 2015
Maßstab:
1:1.000
bzw. Maßstabsleiste