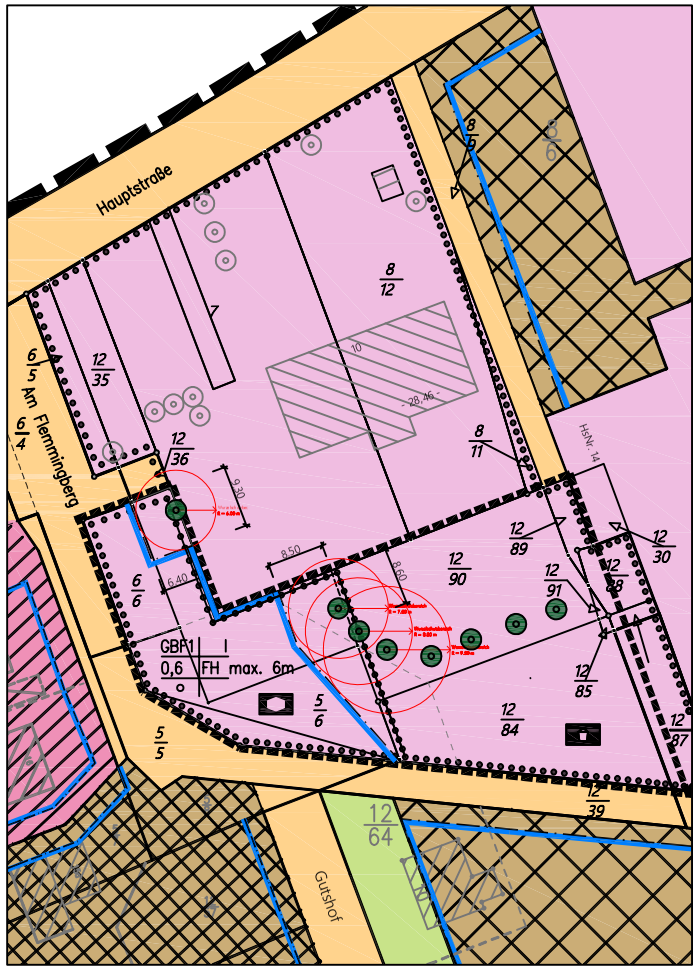
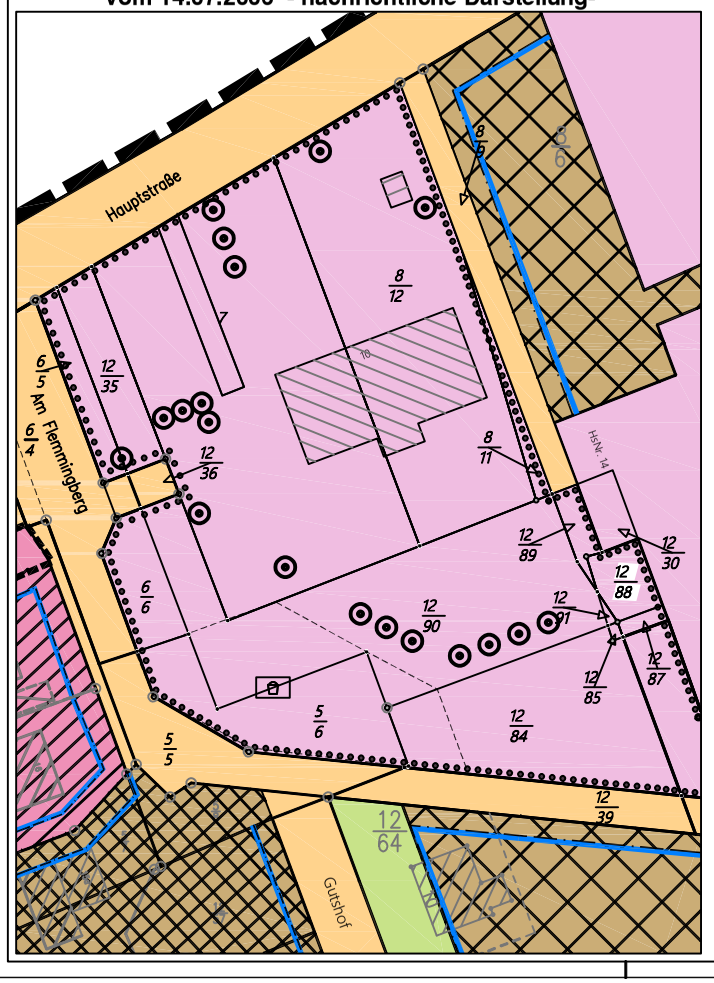
Satzung der Gemeinde Wackerow über den B-Plan 101 "Altes Dorf", 3. Änderung

Satzung 3. Änderung, B-Plan Nr. 101 "Altes Dorf", (Planzeichnung Teil A)



Auszug aus dem B-Plan Nr. 101 "Altes Dorf" vom 14.07.2006 - nachrichtliche Darstellung-



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gem. PlanzV 90 und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1 , § 9 Abs.1 Nr.1des BauGB)
(§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs. 2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GBF 1	*Gemeinbedarfsfläche 1*
0.6	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe in m über FB EG
OK	Geländeoberkante

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

o – offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Flächen für den Gemeinbedarf
(§5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.8 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Spielplatz

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

Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen
(§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung / Bäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung Änderungsbereich (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

Flurstücksnummer

Bäume / Bestand

TEXT TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. §9 BauGB und BauNVO)

Änderungen / Ergänzungen Änderungen bzw. Ergänzungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Verfahren (3. Änderung B-Plan 101) , die mit Beschluss zur 3. Änderung für den Änderungsbereich beschlossen wurden.

§ 1 Zulässige Nutzung im allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

§ 1.1 Zulässige Nutzungen in Flächen für den Gemeinbedarf
In der mit GBF 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Kindertagesstätte zulässig.

§ 2 Gebäudehöhen (gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9(2) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.
Traufenhöhe
Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten.

§ 3 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)
a) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl mit Ausnahme der nachfolgend genannten Voraussetzungen nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl im WA-Gebiet von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden.
Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

§ 4 Geschossflächenzahl
Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

§ 5 Zahl der zulässigen Wohnungen
Gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB sind pro Wohngebäude nur maximal 1 Wohnung zulässig.

§ 6 Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch)

§ 6.1 Dachform und Dachneigung
In den Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten sind nur Gebäude mit Satteldächern, Walmdächern oder Krüppelwalmdächern mit Dachneigung zwischen 25 und 50 Grad zulässig.
In GBF 1 sind folgende Dachformen zulässig :
- flach geneigte Pultdächer, Dachneigung 5° - 20°
- Flachdächer
- sowie Kombinationen aus den oben genannten Dachformen

§ 6.2 Dachaufbauten (Gauben, Erker) sind zulässig, wenn die Breite der Aufbauten die Hälfte der dazugehörigen Gebäudeseite nicht überschreitet.

§ 6.3 Ausnahmen: Bei Dachaufbauten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch andere Dachneigungen und Flachdächer zulässig

§ 7 Schallimmissionen
Im gesamten Bereich wird der Orientierungswert der DIN 18 005 von nachts 45 dB(A) (WA), bzw. 50 dB(A) (MI) aufgrund des Schienenverkehrslärms zum Teil deutlich überschritten. Bei geschlossenen Fenstern ist die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorzuschreiben, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.
Die Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkon) sind auf der dem Schall gewandten Gebäudeseite im Lärmschatten der Gebäude anzuordnen.
Die erforderlichen Schutzbestimmungen gehen aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hervor.

§ 8 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

01. Bauzeitenregelung Rodung
Notwendige Baumrodungen werden nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt, d.h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 01. März.

02. Erhaltung Baumbestand
Der bestehende Baumbestand wird erhalten. Baumaßnahmen im Kronen- Traufbereich werden ausgeschlossen .

03. Minimierung der Lichtemissionen
Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtung auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von Insekten- und fledermausfreundlichen Lichtquellen .

04. Vermeidung von Individuenverlusten durch Kollisionen mit Glasscheiben
Individuenverluste durch Kollision von Vögeln mit Glasscheiben der Neubauten werden vermieden durch die Verwendung von :
- Reflexionsarme Gläser (Außenreflexionsgrad max. 15%)
- bewegliche oder feste Sonnenschutzsysteme (z.B. Außenjalousien etc.)
- halbtransparenten Materialien (z.B. Milchglas)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

BODENDENKMALPFLEGE
Der Beginn von Erdarbeiten, wie Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw. ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächten, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, Estriche und andere Böden, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweis auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem § 11 Abs.1 u. 2 DSchG M-V 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.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben. Im Falle der Entdeckung von bedeutenden Befunden muss mit der Forderung zu deren Erhaltung am Originalstandort und den sich daraus er aus ergebenden Folgen (Umplanung) gerechnet werden.

BODENSCHUTZ
Während der Baumaßnahmen auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden, wie auffälliger Geruch, anormale Färbung, Austritt von kontaminierten Flüssigkeiten u.ä, sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenfalls zu unterbrechen.
Die Forderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG M-V) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV) sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 3. Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens (gem. §13a BauGB) aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.07.2019
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Mitteilungsblatt 08 vom 14.08.2020 erfolgt.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

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

Wackerow, den

Der Bürgermeister

3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger Öffentlichen Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.11.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Parallel sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit von 24.08.2020 – 30.09.2020 stattgefunden.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2020 bis zum 30.09.2020 in den Räumen des Amtes Landhagen nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt örtsüblich bekanntgemacht worden

Wackerow, den

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 08.02.2022 in den Räumen des Amtes Landhagen nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt örtsüblich bekanntgemacht worden

Wackerow, den

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit Begründung haben in der Zeit vom 28.03.2022 bis zum 05.05.2022 in den Räumen des Amtes Landhagen nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Abdruck im Mitteilungsblatt örtsüblich bekanntgemacht worden

Wackerow, den

Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 07.01.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich lagerichtige 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

Der Leiter des Katasteramtes

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlichen Belange am ..... geprüft und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

10. Die 3. Änderung des Bebauungsplans besetehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung der 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehöde vom ..... Az.: bestätigt.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

13. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wackerow, den

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 ..... im Mitteilungsblatt 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 , Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wackerow, den

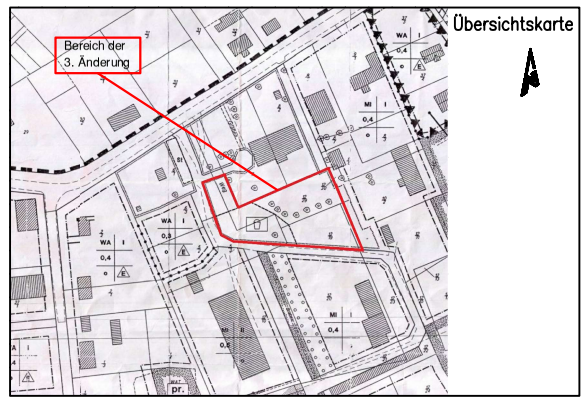
Der Bürgermeister

Gemeinde Wackerow im Amt Landhagen — Wackerow, den

Satzung der Gemeindevertretung von Wackerow.
Aufgrund des §10 i.V. mit §13a des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzt vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316) ; des §86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl M-V 102), mit der Genehmigung der Unteren Bauleitplangenehmigungsbehörde sowie des § 11 Abs.3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatschG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542) zuletzt geändertdurch Artikel 10 Kitafinanzhilfeänderungsg vom 25.06.2021 (BGBl. I S 2020), wird die Satzung über die 3. Änderung des B-Plans 101 in einem vereinfachten Verfahren gem. §13a BauGB für das Gebiet "Altes Dorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Wackerow, den

Stellv. Bürgermeister — Der Bürgermeister



bearbeitet: TANGRAM Greifswald, März 2022

gepr.: Dipl. Ing. B. Barzsel

TANGRAM PLANWERKSTATT GMBH
ARCHITEKTUR UND INGENIEURBÜRO
D - 17489 GREIFSWALD • STEINBECKERSTRASSE 21 • PO-FACH 2064 • 8 (03834) 8 38 48 • FAX (03834) 8 38 49

3. Änderung, Bebauungsplan Nr. 101

DER GEMEINDE WACKEROW

Landkreis Vorpommern-Greifswald

Gemarkung : Wackerow Flur : 4	Maßstab : 1 : 500	Unterlage : Blatt Nr. : 1

Projekt-Nr.: 207076

	Datum	Name
bearbeitet	März 2022	bb
gezeichnet	März 2022	dk
geprüft	März 2022	bb

Aufgestellt :

Gemeinde Wackerow