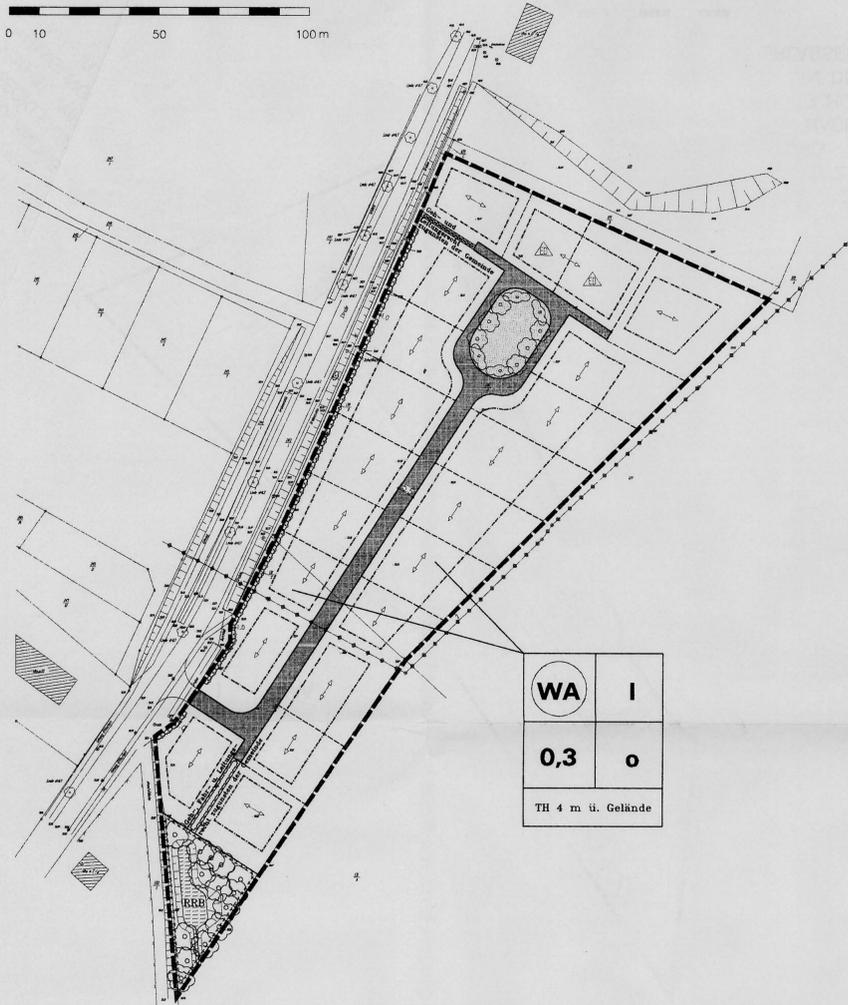
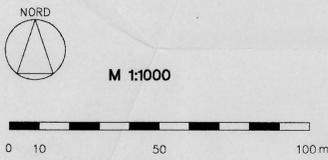


# SATZUNG DER GEMEINDE GROSS WOKERN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER ZIEGELEI"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3), WIRD NACH BE-SCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERSITZUNG UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHE-REN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER ZIEGELEI", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:



## PLANZEICHNUNG (TEIL A) ZEICHENERKLÄRUNG

### ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO           |
| Grundflächenzahl       | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| Zahl der Vollgeschosse | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |
| Hauptfirstrichtung     | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB |

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| offene Bauweise                   | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
| Baugrenze                         | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB |

### VERKEHRSFLÄCHEN

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Straßenverkehrsflächen | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
|------------------------|-----------------------|

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| oberirdische Leitungsführung | § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB |
|------------------------------|-----------------------|

### GRÜNFLÄCHEN

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| öffentliche Grünfläche | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |
|------------------------|-----------------------|

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Regenrückhaltebecken | § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB |
|----------------------|-----------------------|

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB |
| Anpflanzgebot für Bäume  | § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB |
| Anpflanzgebot für Hecken, Sträucher  | § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB |

### SONSTIGE PLANZEICHEN

|   |                       |
|---|-----------------------|
| mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche      | § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB |
| vorgeschlagene Grundstücksgrenze                            |                       |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs.7 BauGB       |

### PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

|             |  |
|-------------|--|
| Wohngebäude |  |
| Böschung    |  |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### 1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

- Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet 0,3 festgesetzt, um mit der Neubebauung den dörflichen Charakter zu bewahren.
- Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 9 Abs. 4 BauNVO).
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit trifft § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zu.
- Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, stadttechnische Leitungen, Fahr-, Fuß- und Radfahrwege zu errichten und zu erhalten.

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMMERN (LBauO M-V)

- Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,30 - 0,50 m über Niveau der Straßenachse des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes zulässig.
- Außenwände**  
2.1 Es sind nur Mauerwerk, Putz und Glas- und Holzflächen zulässig.  
2.2 Ganzheitlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.  
2.3 Kunststoffe als Außenwandverkleidung sind nicht zulässig.
- Dächer**  
3.1 Die Hauptdächer sind nur als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42° - 49° zulässig.  
3.2 Für freistehende Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Flachdächer nur bei Carports.  
3.3 Es ist nur eine Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln in den Farbgebungen rot, rotbraun, braun und dunkelbraun zulässig. Jahreszahlen oder Werbeschriften aus dem Dachdeckungsmaterial in der Dachfläche sind unzulässig.  
3.4 Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster auf einer Dachseite zulässig. Eine Reihung von mehr als 2 Dachflächenfenstern ist unzulässig.  
3.5 Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist nur auf der Dachseite zulässig, auf der keine Dachflächenfenster oder Dachgauben vorhanden sind.
- Nebengebäude**  
4.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.  
4.2 Nebengebäude dürfen an der Erschließungsstraße nicht vor der Bauflucht der Wohngebäude angeordnet werden, sondern in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt.
- Nebenanlagen**  
Flüssigkeitsbehälter und Gastanks dürfen in Vorgärten oberirdisch nicht aufgestellt werden. In den hinteren Bereichen der Grundstücke sind sie einzugraben.  
6. **Einfriedigungen**  
6.1 Einfriedigungen sind nur an den Straßenbegrenzungslinien und an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken oder aus Holz und im rückwärtigen Bereich als Maschendrahtzaun zulässig.  
6.2 Einfriedigungen aus Holz und die Hecken dürfen zur Straßenseite eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
6.3 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.  
7. **Vorgärten**  
7.1 Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.  
7.2 30% der Fläche sind als Stellplatz oder Zuweg nutzbar. Die Stellplätze sind als befahrbare Rasenfläche auszubilden. Zulässiges Befestigungsmaterial sind Rasenwaben, Pflasterterrassen und Schotterterrassen.

### 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minimieren durch:  
- Beschränkung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß  
- Einsatz versiegelungsarmer Befestigungsarten wie unter 7.2 festgesetzt
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Bl. 2 zu sichern und auf den Rückseiten der Grundstücke bis zum Wiedereinsatz vorschriftsmäßig zwischenzulagern oder sofort an anderer Stelle als Oberboden einzubauen.
- Innerhalb des Festsetzungsbereiches für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Uferböschung ist in einem Bereich von 1/6 der Uferlänge mit einer Böschungsbepflanzung von 1:5 anzulegen. Zwischen Uferlinie und Grundstücksgrenze ist die Fläche mit Rasen und heimischen Bäumen zu begrünen. Der Rasen ist extensiv zu pflegen (keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine Düngung, 2 Rasenschnitte pro Jahr mit Entfernung des Schnittgutes), 14 Bäume der Qualität HmB 12-14 folgender Arten sind zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten: 7 Silberweiden (Salix alba), 4 Hainbuchen (Carpinus betulus), 3 Eichen (Quercus robur).

### 4. PFLANZBINDUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze jeweils 1 mittel- bis großkroniger Baum (Hausbaum) aus nachfolgend aufgeführten heimischen Arten der Qualität HmB 12-14 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten:  
Feldahorn (Acer campestre) Birke (Betula pendula)  
Spitzahorn (Acer platanoides) Winterlinde (Tilia cordata)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus)  
Vogelkirsche (Prunus avium) Stieleiche (Quercus robur)  
Bergulme (Ulmus glabra) sowie Kultursorten der genannten Arten.  
Als Hausbaum zulässig ist auch ein Obstbaum der Arten Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume und Walnuß in Hochstammqualität.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche wird als Baumart Rotblühende Rotkastanie, *Castanea x carnea*, der Qualität HmB 14-16 festgesetzt. Für die Strauchpflanzung sind folgende Arten der Qualität OB 60-100 und der Menge 1 St/m<sup>2</sup> zu verwenden:  
Flieder (Syringa chinensis) 20%  
Gefüllter Schneeball (Viburnum opulus "Roseum") 20%  
Weißdorn (Crataegus monogyna) 20%  
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia) 40%.
- Entlang der Westgrenze ist im Anschluß an den Fahrradweg eine Formschnitthecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Als Heckpflanze wird Hainbuche, *Carpinus betulus*, der Qualität Hm 2 x v 125-150, 2 St/m festgesetzt. Das anzustrebende Endmaß der Formschnitthecke beträgt 1 m Breite an der Basis und einheitlichen 1,50 m Höhe. Pflanzung und Anwachspflege übernimmt die Gemeinde als Vorleistung.

### 5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 15 BauGB

- Bei der Begrünung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke darf die Menge der Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.
- Garagen und Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- Die grünordnerischen Festsetzungen sind in den öffentlichen Bereichen zeitgleich mit der Erschließung, in den privaten Bereichen spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühling) zu realisieren.

## VERFAHRENSVERMERKE

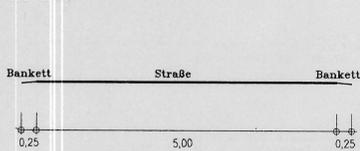
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreter-sitzung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Amtsblatt Teterow-Land" am .....  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am ..... beteiligt worden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... auf einer öffentlichen Gemeindevertreterversammlung durchgeführt worden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten:  
montags  
dienstags  
mittwochs  
donnerstags  
freitags  
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, am ..... im "Amtsblatt Teterow-Land" ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt be-scheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anre-gungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Be-lange und der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertreter-versammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Be-schluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... gebilligt.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Plan-zeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der hö-heren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestim-mungen und Hinweisen erteilt.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind be-achtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im "Amtsblatt Teterow-Land" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung so-wie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

## GEMEINDE GROSS WOKERN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "AN DER ZIEGELEI"



## STRASSENQUERSCHNITT

M 1:50



## HINWEISE

### Vermessungsgrundlagen:

Lage- und Höhenplan Groß Wokern, Flur 1  
digitalisierte Vermessung M 1:500 vom 26.03.1996  
Dipl. Ing. Ralf Hermerding, öffentl. best. Verm. - Ing.  
Rostocker Straße 43-49  
17186 Teterow

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986  
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990  
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990  
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26. April 1994

Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Boden-funde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.