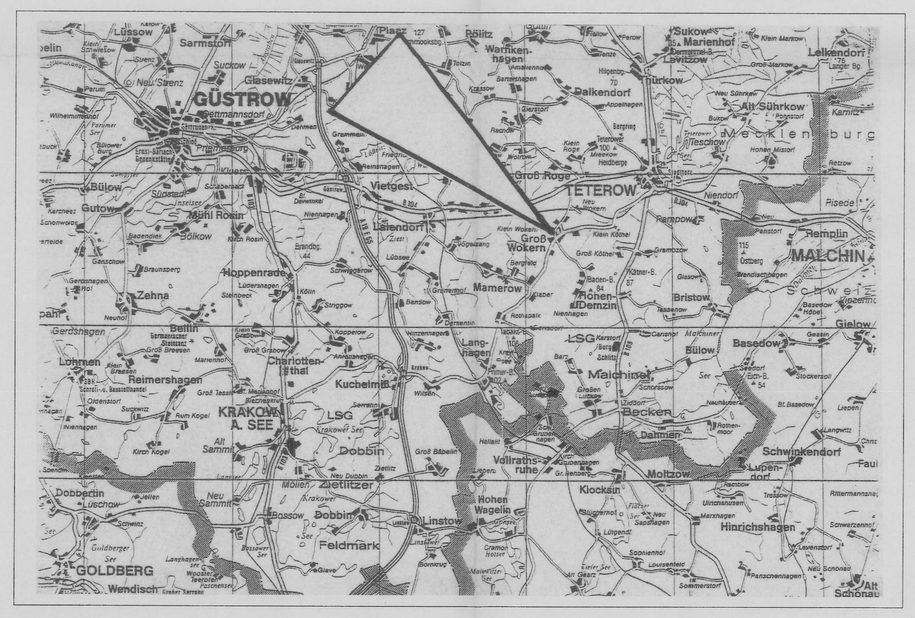
B-Plan Nr.3 Groß Wokern

" An der Feldbahn "

Teil A, Zeichnerische Darstellung



Ortslage Groß Wokern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet 0,3 festgesetzt, um eß der Neubebauung den dörflichen Charakter zu bewahren.

1.2 Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch ausnahmsweise nicht zulässig. Soweit trifft § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zu.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUJORDNUNG MECKLENBURG – VORPOMMERN (LBauO M-V) UND NACH § 9 ABS. 2 BauGB

2.0 Erschließung:
erfolgt über die vorh. Dorfstraße bzw. Pappstraße und ist durch ein Überwegungsrecht (Baulast) zu sichern.

2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe:
Es ist nur eine Erdgeschoßfußbodenhöhe von 0,00 – 0,50 m über Niveau der vorh. öffiteren Gebäudehöhe an der straßenseitigen Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.2 Außenwände:
2.2.1 Es sind nur Rauerwerk, Putz und Holz- und Holzfachwerk zulässig.
2.2.2 Ganzhaltlich aus Holz oder Glas bestehende Gebäude sind nicht zulässig.

2.3 Dächer:
2.3.1 Die Hauptdächer sind nur als symetrische Satteldächer und Krüppelsatteldächer mit einer Dachneigung von 27° - 50° zulässig.
2.3.2 Für freistehende Garagen oder andere Nebenanlagen sind nur symetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 27° zulässig.
2.3.3 Es ist nur eine Dacheindeckung aus Betondachsteinen bzw. Tondachziegeln in den Farbgebungen rot, rotbraun, braun, dunkelbraun und anthrazit zulässig.
2.3.4 Bei Ausbau des Dachraumes sind entweder Dachgauben oder Dachflächenfenster zulässig.
Eine Reihung von mehr als 2 Dachgauben und Dachflächenfenster ist nicht zulässig.
2.3.5 Der Aufbau von Sonnenkollektoren ist nur auf der Dachseite zulässig, auf der keine Dachflächenfenster oder Dachgauben vorhanden sind.

2.4 Nebengebäude:
2.4.1 Genehmigungspflichtige Nebengebäude und Garagen nach § 14 BauNVO sind den Hauptgebäuden in der Außengestaltung anzupassen.
2.4.2 Die Errichtung der Nebengebäude richtet sich den Grundstücken der Bauordnung
Carports sind offen zu halten.

2.5 Nebenanlagen:
Flüssigkeitsbehälter und Gasteinks dürfen nur unterirdisch aufgestellt werden.

2.6 Einfriedungen:
2.6.1 Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen mit standortgerechten laubtragenden Hecken zu bepflanzen.
2.6.2 Einfriedungen aus Holz und die Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
2.6.3 Maschendrahtzäune sind mit Sträuchern oder einer Hecke zu bepflanzen.

2.7 Vorgärten:
2.7.1 Vorgärten sind nicht als Lagerflächen zu nutzen. Sie sollen gärtnerisch gestaltet sein.
2.7.2 Die Flächen der Stellplätze und der Zuwegung sind als befahrbare Rasenfläche auszubilden. Zulässige Befestigungsarten: sind Rasensteine, Pflasterrasen und Schotterrasen.

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

3.1 Der Versiegelungsgrad der Flächen ist zu minieren durch:
– Beschränkung der Flächenbefestigungen auf das funktionell notwendige Maß
3.2 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.

4. PFLANZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Auf den Privatgrundstücken ist zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze „mesiko I aktiv" bis großkroniger Baum (Rosaboum) aus nachfolgend aufgeführten heimischen Arten der Qualität HeB 12-14 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Feldahorn (Acer campestre) Birke (Betula pendula)
Spitzahorn (Acer platanoides) Hainbuche (Tilia cordata)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium) Stieleiche (Quercus robur)
Wildapfel (Malus sylvestris) Wildbirne (Pyrus pyraster)
sowie fruchtarten der genannten Arten.

4.2 Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung ist die östliche Grundstücksgrenze individuell auf 3,00 m Breite zu bepflanzen.

4.3 Für die Bauer- und Strauchpflanzung entlang der Ostgrenze werden folgende heimische Arten festgelegt:
Bäume: Hainbuchen (Carpinus betulus), Vogelkirschen (Prunus avium)
Stieleichen (Quercus robur) und Spitzahorn (Acer platanoides) der Qualität HeB H-S.
Sträucher: 10 /. Hartriegel (Cornus sanguinea), 10 /. Haselnuß (Corylus avellana), 10 /. Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), 20 /. Heckenrische (Lonicera xylosteum), 10 /. Heckenrose (Rosa canina), 10 /. Zaunrose (Rosa rubiginosa), 10 /. Holunder (Sambucus nigra), 20 /. Schneeball (Viburnum opulus) der Qualität Str 60-100, Pflanze 1 Str/qm.

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

5.1 Bei der Begrünung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke darf die Pflanze der Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.

5.2 Die grünordnerischen Festsetzungen sind zeitgleich mit der Erschließung bzw. des Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Vertest bis Frühling) zu realisieren.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

ZEICHENERKLARUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl 0,3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
TH < 3,50 m ü. Gelände	Höchstgrenze Traufhöhe über Gelände (Bebauungsgrenze ausgeschlossen)	

BRAUWEISE, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLACHEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	oberirdische Leitungsführung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

GRUNFLICHEN

GG	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

FLACHEN FUR VERSORGUNGSANLAGEN, FUR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FUR ABLAGERUNGEN

	Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLACHEN FUR 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
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Ueptflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G/L	Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern	
G/F/L	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Groß Wokern	
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
12	Grundstücksnummer	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sichtdreieck	

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Wohngebäude	
	Beschung	
123	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer	

NACHRICHTLICHE UBERNAHME

	Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung Trinkwasserschutzzone III	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

VERFAHRENS-VERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gesamdvertretersetzung von ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in "Metabolit Teterow-Land" am .....

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

2. Die 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

3. Der katasteraßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Fixierung ie Ñußstab ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Teterow, am ..... Leiter des Katasteramtes

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt worden.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

5. Die 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

6. Die Gemeindevertretersitzung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

7. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten
montags
dienstags
mittwoch
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 ..... in "Metabolit Teterow-Land" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... gebilligt.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... bestätigt.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und des Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststeln von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... in "Metabolit Teterow-Land" bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit von etwaigen Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Groß Wokern, am ..... Bürgermeister

RECHTS – GRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137)

2. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Juni 1998 – VIII 200-510.86 –

3. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften

4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

6. Kommunalverfassung (KV M-V) vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998 Nr. 1) § 5 Satzungsrecht

SATZUNG

Satzung der Gemeinde Groß Wokern über den Bebauungsplan Nr. 3 "An der Feldbahn"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, Berichtigung vom 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), sowie nach § 86 Örtliche Bauvorschriften der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 647), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "An der Feldbahn" der Gemeinde Groß Wokern, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den planungsrechtlichen Festsetzungen Teil B erlassen.

PLANUNGS- UND INGENIEURBURO TETEROW GmbH
Appelhäger Weg 6 17166 Teterow Telefon: (039396) 189314, 189315 Fax: 189313
Geschäftsführer: Lothar Tiss Zulassungsnummer: 03-2-216 HRB-5674

Proj.Jahr	B-Plan Nr.3 Groß Wokern " An der Feldbahn "
Darstellung:	Zeichnerische Darstellung
Zeichnen: Bauch / Dipl.-Ing.(FH)	Entwurf: Bauch / Dipl.-Ing.(FH) / Stadtb.
Maßstab: 1 : 750	Datum: Mai 2000 / Zeichnung Nr.:
Änderung vom:	

Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit unserer Genehmigung.