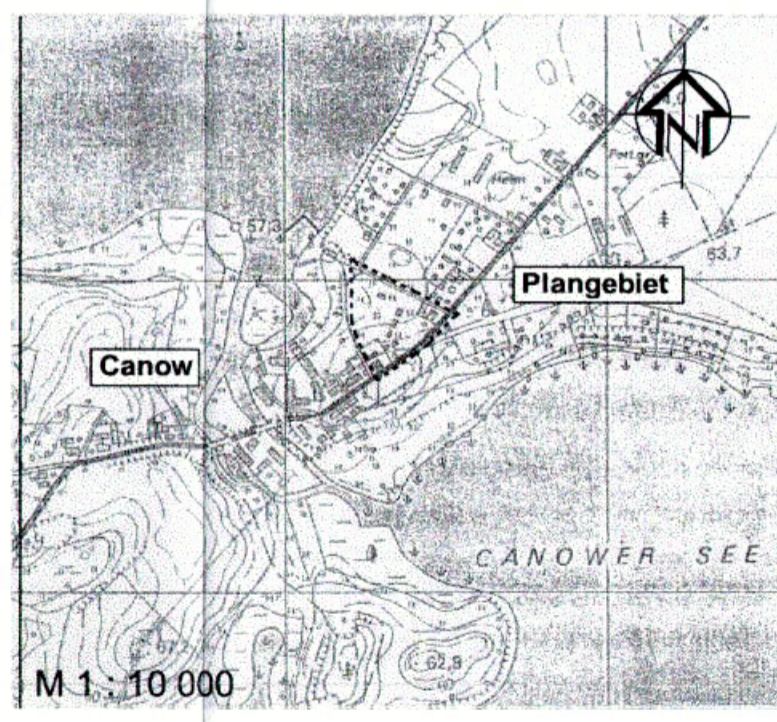
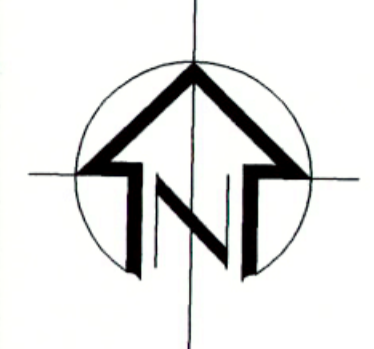
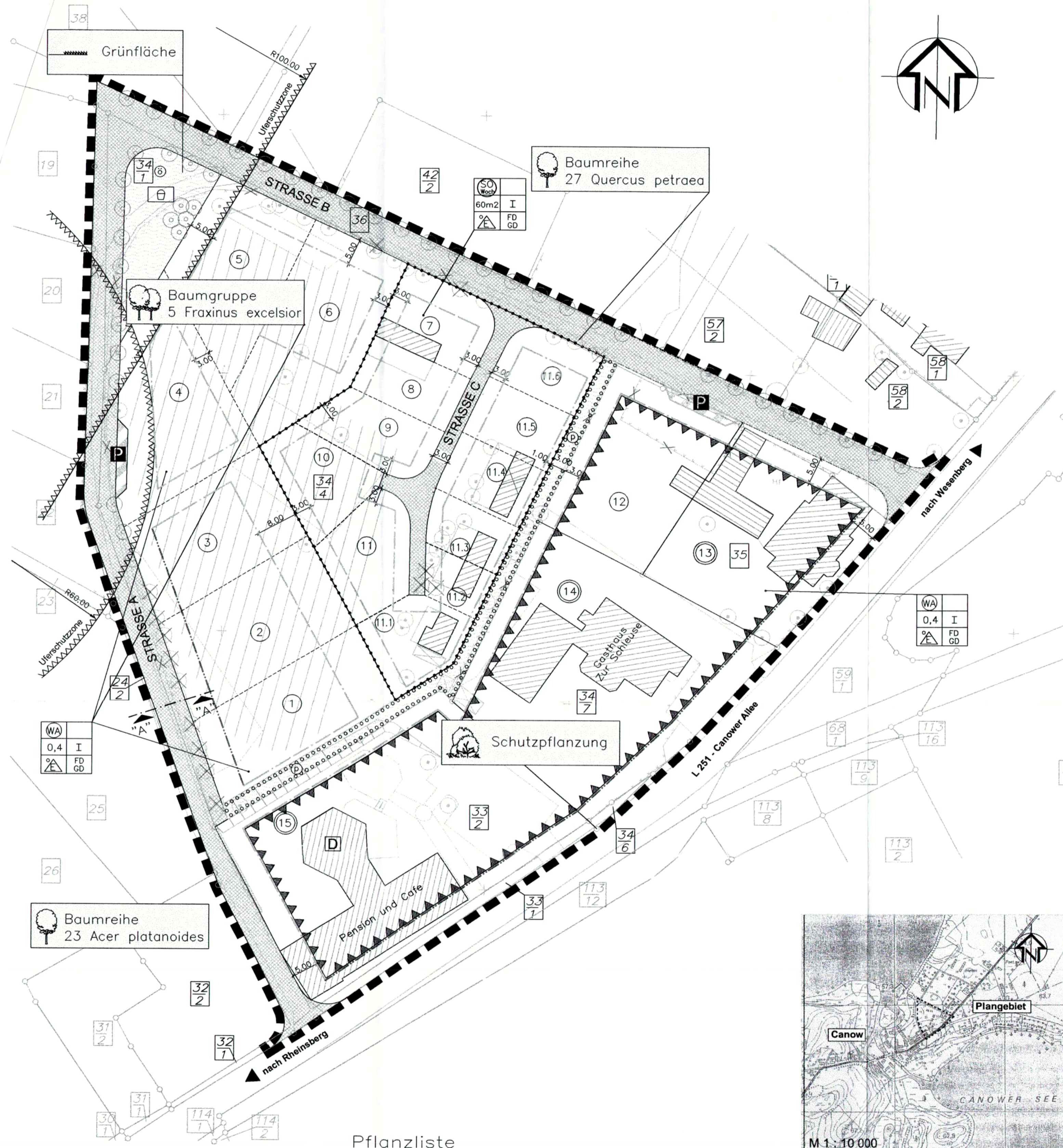


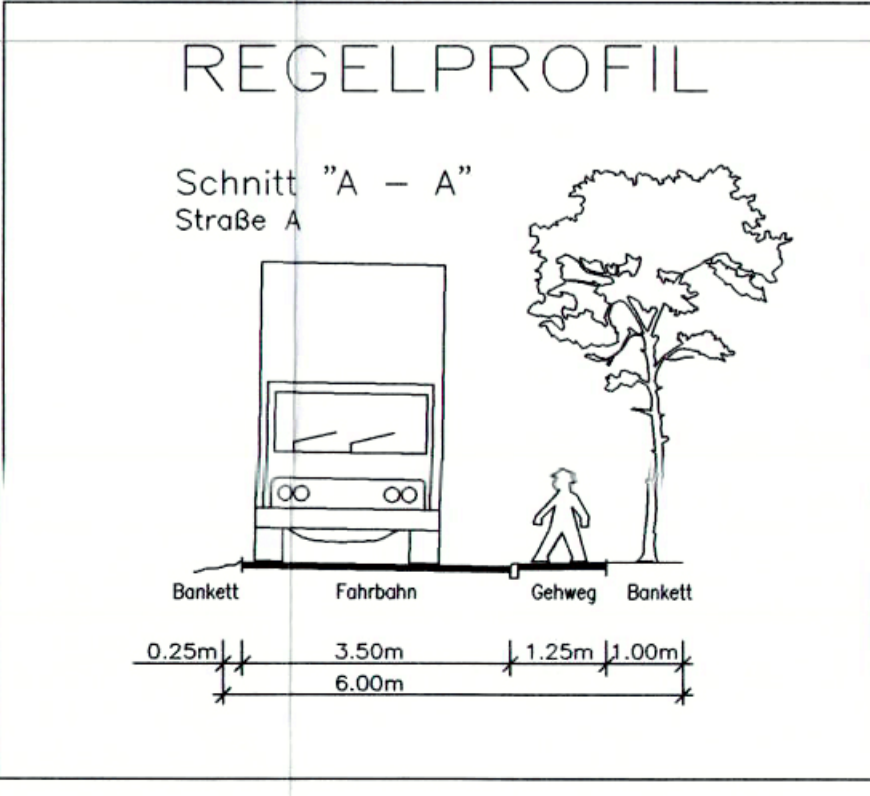
GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.1 "WOHNEN CANOW"

GEMEINDE WUSTROW, LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ



Pflanzenliste

Lfd. Nr.	Anzahl Stück/m²	deutscher/botanischer Name	Güte
Bäume			
1	23	Spitz-Ahorn / <i>Acer platanoides</i>	H 3xv. DB 16-18 STU
2	27	Trauben-Eiche / <i>Quercus petraea</i>	H 3xv. DB 16-18 STU
3	5	Esche / <i>Fraxinus excelsior</i>	H 3xv. DB 16-18 STU
Schutzpflanzung Heister			
4	48	Eberesche / <i>Sorbus aucuparia</i>	HEI 2xv.m.B 175-200
5	24	Stiel-Eiche / <i>Quercus robur</i>	HEI 2xv.m.B 175-200
Schutzpflanzung Sträucher			
6	169	Hunds-Rose / <i>Rosa canina</i>	STR 2xv.o.B. 100-150
7	48	Schwarzer Holunder / <i>Sambucus nigra</i>	STR 2xv.o.B. 100-150
8	48	Schlehe / <i>Prunus spinosa</i>	STR 2xv.o.B. 100-150
9	121	Pfaffenhütchen / <i>Evonymus europaeus</i>	STR 2xv.o.B. 100-150
Strauchpflanzung			
10	275	Fünffingerstrauch / <i>Potentilla fruticosa</i> 'Red Ace'	TB 20-30
11	275	Johanniskraut / <i>Hypericum calycinum</i>	STR v.o.B. 5 TR
12	275	Glanz-Rose / <i>Rosa nitida</i>	STR v.o.B. 5 TR
13	275	Rose 'Rotes Meer' / <i>Rosa rugosa</i> 'Rotes Meer'	STR v.o.B. 5 TR



Die digitalisierten Flurstücksgrenzen können nur zu Übersichtszwecken dienen.

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
17010 Neubrandenburg, Dorfstraße 9, Telefon: 0382 22 030

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
veröffentlicht im BGBl. I S. 58, am 22.01.1991

Planzeichen	Inhalt	gemäß
(WA)	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
(S)	Sondergebiete, die der Erholung dienen, Wochenendhausgebiet	§ 10 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§§ 16,17 BauNVO
60 m²	max. Grundfläche	§ 10 (3) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
(A)	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22,23 BauNVO
(A)	Einzelhäuser zulässig	
(O)	Offene Bauweise	
(—)	Baulinie	
(—)	Baugrenze	
(—)	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 Abs.6 BauGB
(—)	Straßenbegrenzungslinie	
(—)	Straßenverkehrsflächen	
(—)	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
(P)	Öffentliche Parkflächen	
(—)	Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
(—)	Grünflächen	
(—)	öffentlich	
(—)	privat	
(—)	Spielplatz	
(—)	6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB
(—)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
(—)	Erhaltung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
(—)	Anpflanzung Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
(—)	Fällung Bäume	
(—)	Regelung für den Denkmalschutz	§ 9 Abs.6 BauGB
(—)	Bodendenkmalsbereich	
(—)	Baudenkmal	
(—)	7. Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs.7 BauGB
(—)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB
(—)	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzzone - Gewässerschutzstreifen -	
(—)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
(—)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
FD	- Flachdach	
GD	- Giebelgedach	
III. Darstellung ohne Normcharakter		
(—)	Parzellierungsvorschlag	
(1-12)	Parzellen Planung	
(13-15)	Abbruch Zaun	
(13-15)	Parzellen Bestand	
(—)	Abbruch Gebäude	
(—)	Bestand Gebäude	
Nutzungsschablone		
(—)	Art der baulichen Nutzung	
(—)	Grundflächenzahl/Grundfläche	
(—)	Bauweise/Hausform	
(—)	Zahl der Vollgeschosse	
(—)	Dachform des Hauptdaches	
IV. Nachrichtliche Übernahme		
(—)	Flurstücksnummer	
(—)	Flurstücksgrenze	
63.46	Höhenpunkt	

II. Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung

III. Darstellung ohne Normcharakter

TEXT - Teil B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. §9 BAUGB

1.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. §9 ABS.1 UND 2 BAUGB

1.1.1 Von dem gem. §4 Abs.3 Nr.4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

1.1.2 Eine Überschreitung der Baulinien oder der Baugrenzen nach §23 Abs.2, 3 BauNVO durch untergeordnete Bauteile (Erker, Balkone, Wintergärten, Vordächer u.ä.) um max. 10% der Grundfläche und max. 2,00m tief des Gebäudes ist als Ausnahme zulässig. (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

1.1.3 Ergänzend zur Festsetzung der Geschossigkeit darf die maximale Traufhöhe von 4,00m und die Erdgeschoßbodenhöhe von 0,50m zur Straßenkante der Erschließungsstraße nicht überschritten und die Mindesttraufhöhe von 2,50m nicht unterschritten werden. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Als Traufhöhe gilt dabei die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder die Traufrinne befinden. Bezugspunkt hierbei ist die Mitte der Längsfront des zu errichtenden Hauptgebäudes. (§9 Abs.1 Nr.1 und Abs.2 BauGB)

1.1.4 Allgemeines Wohngebiet: Nebenanlagen entsprechend §14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und auch Garagen und überdachte Stellplätze, entsprechend §12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und nur in der Flucht zum Wohnhaus oder zurückgesetzt anzurorden. (§9 Abs.1 Nr. 2, 4 BauGB)

1.1.5 Sondergebiet Erholung: die maximal zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser beträgt 60 qm (§10 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1.1.6 Sondergebiet Erholung: Garagen und überdachte Stellplätze sind entsprechend §12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und von der Straße zurückgesetzt anzurorden. Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

1.2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. §9 ABS.1 NR.25a BAUGB

1.2.1 An der Straße A sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: *Acer platanoides* Spitz-Ahorn H 3xv.DB. 16-18 STU

1.2.2 An der Straße B sind einseitig Straßenbäume zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: *Quercus petraea* Trauben-Eiche H 3xv.DB. 16-18 STU

1.2.3 Auf dem Spielplatz ist eine Baumgruppe zu pflanzen und mit Dreibeck zu sichern: *Fraxinus excelsior* Esche H 3xv.DB. 16-18 STU

1.2.4 Zwischen den Parzellen ist parallel zur Canower Allee eine 3,00m breite Schutzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Evonymus europaeus</i>

1.2.5 Entlang der Straße (Pflanzstreifen) sind folgende Sträucher zu pflanzen, die eine Höhe von 0,70 m über Straßenhöhe nicht überschreiten (Strauchpflanzung):

Fünffingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Johanniskraut	<i>Hypericum calycinum</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Rose 'Rotes Meer'	<i>Rosa rugosa</i> 'Rotes Meer'

1.2.6 Alle Ausgleichmaßnahmen sind auf die Erschließungskosten des Bebauungsplanes umzulegen.

1.3. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. §9 ABS.1 NR.24 BAUGB

1.3.1 Passiver Lärmschutz

1.3.1.1 Für alle zum Zweck des Neubaus von Wohnhäusern überplanten Bauflächen entlang der L 251 sind Maßnahmen nach § 24 der LBAuO M-V nach DIN 4109 vorzusehen.

1.3.1.2 Die jeweils erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend den Vorschriften der DIN 4109 Tabelle 8 und 10 nachzuweisen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte R_w , $res = 40$ dB(A) sind für die Planung des Bauherren heranzuziehen.

1.3.1.3 Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf der dem Schall abgewandten Seite angeordnet werden. In allen Fällen, in denen der Richtwert nach 45 dB(A) überschritten wird, sind für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzliche Lüftungsmaßnahmen vorzusehen, die ebenfalls die zuvor genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfüllen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. §9 ABS.4 BAUGB I.V.M. § 86 ABS.4 LBAUO M-V

2.1. AUSSENWÄNDE

2.1.1 Als Außenwände sind sowohl verputzte Flächen in den Farbtönen weiß, grau, beige, ocker, gelb, gelborange und grün, als auch Vormauerklinker und Fachwerk zulässig. Sowie Holzhäuser als auch Giebelflächen im Dachbereich aus Holz sowie Teilflächen aus Glas sind zulässig.

2.2. DÄCHER

2.2.1 Als Dachformen sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer (Pult-, Sattel-, Walmen- und Krüppelwalmdach) mit einer Neigung von 22° - 50° zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.1 Dächer der Hauptgebäude mit einer anderen Dachneigung ausführt.

2.2.2 Für die geneigten Dächer ist nur eine harte Bedachung aus roten bis braunen bzw. anthrazitfarbenen bis grauen Betondachsteinen bzw. gebrannten Ziegeln zulässig. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.2.2 Dächer mit einer anderen Farbgebung ausführt.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1 Einfriedungen der Grundstücke zur Straßenseite sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.1 eine höhere Einfriedung oder eine Mauer ausführt.

2.3.2 Vorgärten sind anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Ordnungswidrig nach § 84 der LBAuO M-V handelt, wer entgegen Pkt. 2.3.2 die Vorgärten als Arbeits- oder Lagerfläche nutzt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 geänd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 veröffentlicht im BGBl. I S. 58 am 22. Januar 1991
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 503)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Oktober 2002 (GVBl. M-V 2003 S.1), seit dem 15. August 2002 geltende Fassung (GS M-V GL Nr. 791-5), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 302)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. Neuf. vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I S. 186)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustrow (verfügt seit dem 20.11.2001)
- Hauptsatzung der Gemeinde Wustrow in der am Tage der Beschlussfassung gültigen Fassung

Geltungsbereichsgrenzen

im SÜDOSTEN durch: die Landesstraße 251 (Canower Allee) und das benachbarte Flurstück 42/3

im SÜDWESTEN durch: die Flurstücke der Nachbarbebauung 19, 20, 21, 22, 23, 25, 32/2, 38, 42/2, 42/3, 57/2 und 58/2

im NORDEN durch: den unbefestigten Strandweg und die Flurstücke 37, 38, 42/2, 42/3, 57/2 und 58/2

PLANBEREICH: Gemarkung Canow - Flur 1 Flurstücke 24/2, 33/1, 33/2, 34/1, 34/4, 34/6, 34/7, 35, sowie Teilflächen des Flurstücks 36