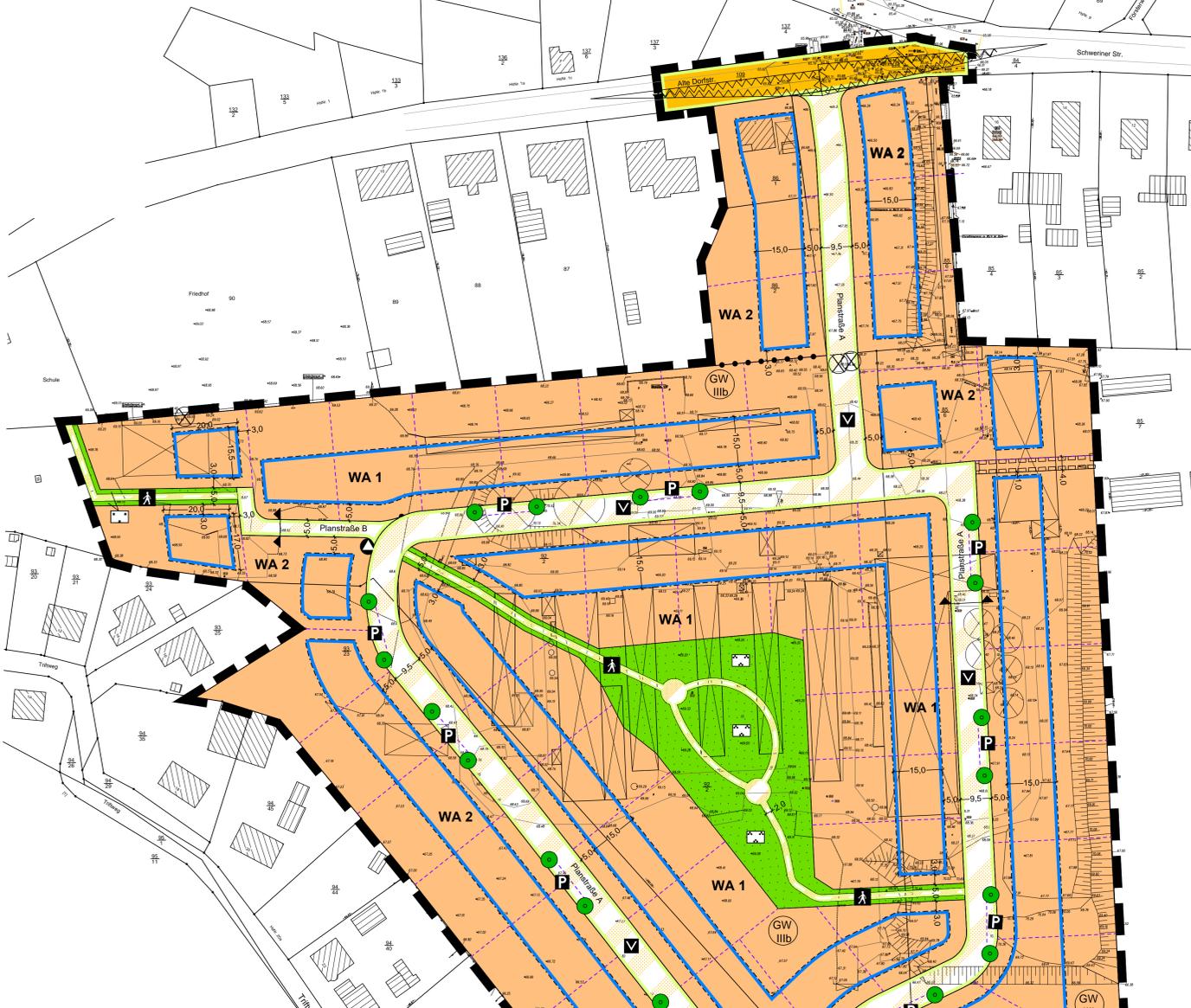


SATZUNG DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wiesengrund"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit dfl. Nummerierung

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
 zulässige Dachneigung

SD, FD, ZD, WD, KWD Sattel-, Flach-, Zelt-, Warm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 geschwindigkeitsreduzierter Bereich
 Fußweg, öffentlich
 Parkfläche, öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Standort für Wertstoffsammlung, am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
 Parkanlage, öffentlich
 Wegebegleitgrün, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mi Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstückes 57, Flur 2, Gemarkung Wittenförden zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freihalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH

Plangrundlagen:
 Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für Innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; digitale Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Wittenförden; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Holger Bannischer & Torsten Melßer, Wittenförden, Stand August 2021; Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden i. d. F. der 2. Änderung; eigene Erhebungen.

3. Nachrichtliche Übernahmen
Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIb

Empfohlene Straßenquerschnitte

Planstraße A

Planstraße B

PKW, Personenkraftwagen
 R=Radfahrer
 F=Fußgänger
 B=Barriere
 G=Grün

Hinweise

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflichtig besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zuzüglich Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie ist die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Baubarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverträgliche Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II B der Wasserschutzgebietsverordnung Schwini (M-V, VS_G_2033_12). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Die Beseitigung von Gehölsen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogelbruten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblicher Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 65 071 KfA wird durch eine interne Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen) und den Ankauf von Ökotopten bedeckt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökotoptenbestimmern.

Die Gemeinde Wittenförden hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotoptenmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkotoptVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökotoptenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkotoptVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökotoptes die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Flächenanteile, genaue Bezeichnung des Ökotoptes). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökotopte vom dem jeweiligen Ökotopten vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkotoptVO M-V).

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse, DIN-Normen und Richtlinien können im Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Amtes Stralendorf, Dorfstraße 30, 19073 Stralendorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Nutzungsschablonen

WA 1	II o
GRZ 0,3	FH 9,5
I: DN 25° - 50°	
II: DN 0° - 25°	
IV: SD, KWD	
II V: VG, ZD, SD	

WA 2	I o
GRZ 0,25	FH 8,5
DN 22° - 50°	
SD, WD, KWD	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V, S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wiesengrund" gefasst. In der Gemeinde Wittenförden, begrenzt im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung sowie die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

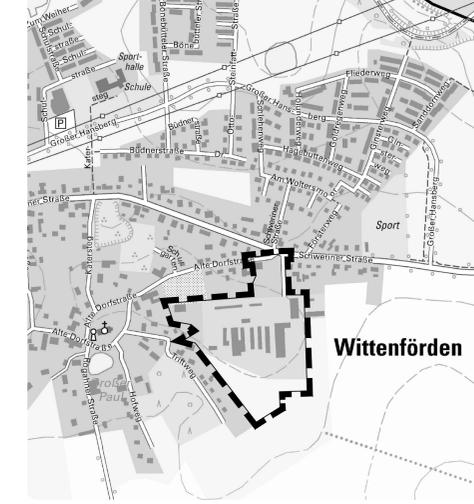
Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1, 4, 13a und 16 bis 19 BauNVO)
 - Innere der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht abnormen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garagenbauwerke und Tankstellen nach § 4 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 auf maximal 9,50 m und in den WA 2 auf maximal 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist gleich Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
 - Innere der WA 1 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Innere der WA 2 ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sochelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für festgesetzte Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
 - Für die Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,75 m ausgeglichen werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhe der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 21, v. m. § Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - In den WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.
 - Innere der WA 1 dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, innere der WA 2 dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt.
- Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den festgesetzten WA 1 ist je Einzelhaus oder Doppelhaus höchstens maximal eine Wohninheit zulässig. In den festgesetzten WA 2 je Einzelhaus maximal eine Wohninheit zulässig.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - Innere der Baugebiete ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) und Stellplätze für Mollbeinhalt (§ 12 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Der Vorgrabenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstücks zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.
 - Die entlang der Grundstücksgrenze dargestellten öffentlichen Stellplätze können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszwecken geringfügig verschoben werden. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Fotovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
 - Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zentral zu sammeln und in die örtliche Vorflut zu leiten. Wird durch ein Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit auf einem Grundstück nachgewiesen, ist auch eine dezentrale Versickerung möglich.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 und § 202 BauGB)
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwenden. Bei Eckgrundstücken ist die Herstellung von Rasengittern, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke herzustellen.
 - Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 10 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 50 m², in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenbereiche unversegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupterschließung des Grundstücks zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Die öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist auf 20 % der Fläche der Baugruppe mit standortgemäßen Sträuchern und mindestens 15 Einzelbäume aus möglichst gebietseigenen Herkünften zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen anzulegen und zu erhalten. Das Anpflanzen der mindestens 15 Einzelbäume erfolgt nach den Maßgaben der Maßnahme § 22 Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen der HZE (2018) Mecklenburg-Vorpommern:
 - Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 18/18 cm
 - Standortgemäße Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften
 - Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün" sind als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten.
 - Innere der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang (StU) 10/18) oder ein Obstbaum (StU 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie ist die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.
 - Zum Schutz der Artengruppe Brutvögel (Gebäudebrüter) sind folgende Maßnahmen zu beachten: Die geplanten Baubarbeiten und Baumfällungen sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zu beschränken. Für die nachgewiesenen Nester muss eine vorgezogene Ausweichmaßnahme (GEF-Maßnahme) geplant und durchgeführt werden. Dabei sind für die Brutvögel geeignete Ersatzstrukt zu schaffen. Die Ersatzstrukt sind im Verhältnis 1:1 anzubringen. Die Ersatzstrukt müssen vor Beginn der Brutzeit (vor dem Frühjahr 2022) für die Tiere zur Verfügung stehen. Die Anbringung der Ersatzstrukt erfolgt an den Gebäuden des Flurstücks 2807 der Flur 1, Gemarkung Wittenförden, das sich ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet.
 - Nur Vermeidung beschränkter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermäusen) sind die Bauaktivitäten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
 - Die Bauarbeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbauarbeiten und Herstellung von Flächenbelagungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verfall und Verschmutzung zu schützen. Baugruben anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Baubarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen, Bauschutt und Müllablägerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Pflanzliste A: Bäume in der Mindestqualität 3xv, StU 14/18:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Echter Rossdorn (Crataegus laevigata "Paul's Scarlet")
 - Traubenkirsche (Prunus avium)
 - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
 - Eibischere (Sorbus torminalis)
 - Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine Fertigstellung- und Entwicklungsphase von 5 Jahren einzuhalten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 LBO M-V)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise als symmetrische Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden, innere der WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptflächen bei eingeschossiger Bauweise 25° bis 50° und im WA 2 beträgt sie 22° bis 50°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude bei zweigeschossiger Bauweise als Satteldach, Zelt- oder Flachdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 0° bis 25°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.
 - Für Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonplattinnen oder Doppelblechziegel zulässig. Dachbegrenzungen sind zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbänken eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbänken ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mind. 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelung gilt nicht für Vordächer, sonstige untergeordnete Dachflächen sowie Terrassenüberdachungen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder fachaufhängig sind. Aufgeständerte oder übertragende Anlagen sind nicht zulässig.
 - Dachgauben und Zwerchgelbe müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
 - Die Dachflächen von Garagen oder Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.
 - Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von roten, rotbraunen und roten Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtonen sowie die Verwendung von Holz mit gebräuntem Weiß- und Rottonen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit achtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorburschen, ist unzulässig.
 - Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
 - Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrenzten Umkleidung mit Rangkitteln oder Holzrähmen zu versehen.
 - In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
 - Einfriedungen der privaten Baugrundstücke, die an die zentrale Grünfläche grenzen, sind ausschließlich als Hecke aus heimischen Arten zulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton in Kombination mit Hecken zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtschriften, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig.
 - Wer vorzeitig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 94 LBO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" vom und auf der Internetseite des Amtes Stralendorf unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/>.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Amtes Stralendorf sowie auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigelegte eingetragene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" sowie auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/> Stralendorf bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Amtes Stralendorf sowie auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/> nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht freigelegte eingetragene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können am durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" sowie auf der Internetseite des Amtes unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/> Stralendorf bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzlinie gilt die Vorarbeit, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im "Stralendorfer Amtsblatt" und auf der Internetseite des Amtes Stralendorf unter <https://www.amt-stralendorf.de/bau/planung/laufende-planverfahren-00001/> 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. 1 BauGB, § 4 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund“

gelegten im Südosten der Ortslage Wittenförden, begrenzt im Norden und Westen durch Wohnbebauung, im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

PLANNINGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzflämen 8 • 23656 Wismar
Tel. 03841 4704-0 • info@hufmann-wismar.de

VORENTWURF
Bearbeitungsstand 09.03.2022