

B-Plan Nr. 8  
"Strietkaegel"  
Wittenförden

Dr. Fran. Facklam  
22.12.97

# SATZUNG DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 1. ÄNDERUNG

TEIL A : PLANZEICHNUNG  
Maßstab 1 : 1.000

## WOHNGEBIET "STRIETKAEGEL" - SÜDWESTL. DER NEU WANDRUMER STRASSE

### ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	
	reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Baugestaltung verbundene Dachform	
	Satteldach	§ 31 L BauO M-V
	Walmdach	§ 31 L BauO M-V
	Krüppelwalmdach	§ 31 L BauO M-V
	Dachneigung	z.B. 25°
	Verkehrsmittel	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	öffentliche Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	verkehrsmittelnaher Bereich	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB
	oberirdisch	§ 9 Abs. 1, Nr. 13 BauGB
	sonstige Planzeichen	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB
	Fläche für Regenwasserabflusssysteme	§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Sportanlagen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Spielflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksbearbeitungen	
	Höhenlinie mit Höhenangabe	
	Benennung	

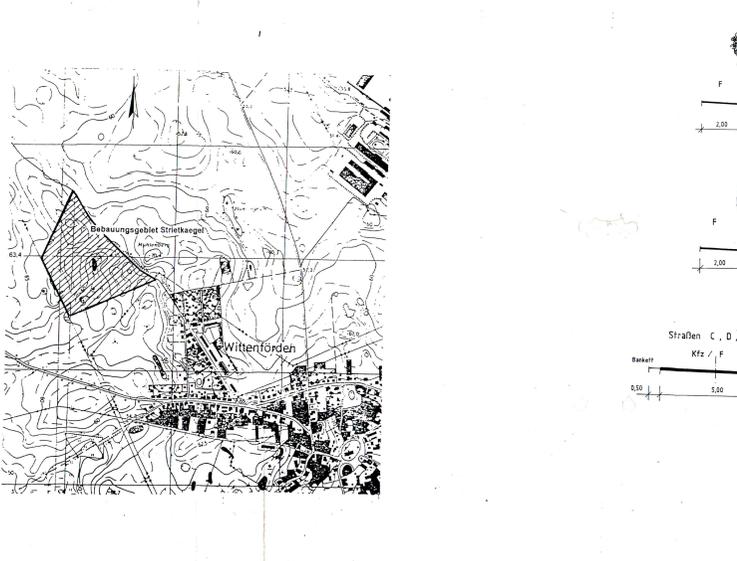
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
  - Als Außenfassaden der Hauptgebäude sind Ziegelmauerwerk, Putzfasaden oder Holzfasaden bis zu 50 % Holzanteil zulässig.
  - Die Außenwände von Doppelhäusern sind einheitlich in Material und in Farbton herzustellen.
  - Die Außenwände von Garagen und anderen Nebengebäuden sind in Anpassung an das Wohngebäude entsprechend Pkt. 3.1.1.3.2. zu gestalten. Der Bau von Carports ist in Holzbauweise zulässig.
  - Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Betondachsteinen, bzw. Ziegeln zu decken. Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen bzw. Carports sind wie beim Hauptgebäude auszuführen. Bei Dachneigungen unter 25° sind andere Materialien zulässig.
  - Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachneigungen vorzusehen. Bei Nebengebäuden, Garagen, Carports sind Flachdächer zulässig.
  - Bei Doppelhausbebauung sind bei unmittelbar angrenzenden Terrassen Trennwände bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von max. 3,00 m zulässig. Als Material für Terrassenbegrenzungen und -trennwände ist das bei Ausführung von Verbländemauerwerk am Gebäude verwendete Material vorzusehen. Ebenso ist eine Ausführung der Terrassenbegrenzungen und -trennwände aus Holz, in farblicher Abstimmung mit den Fenstern und Türen, möglich.
- Die Gestaltungsfestsetzungen der Ziffern 3.1.1. bis 3.6. gelten sinngemäß auch für die Baugruppe mit Hausgruppen.
- Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche wie folgt zulässig:
  - Geräteschuppen, Lauben u.ä. sind nur bis 15 cm ungebauten Baumes zulässig.
  - Die mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegten Flächen sind von einer Bebauung mit Nebenanlagen freizuhalten.
  - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite zu bepflanzen. Je Grundstück ist eine Unterbrechung für eine Zufahrt von max. 4,50 m Breite zulässig. Bei Doppelhausbebauung gilt das für jede Grundstücks-hälfte.
  - Die an den Einmündungen der Straßen markierten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,70 m über Straßenebene freizuhalten.
  - Die Wasser- und Abwasserentsorgung sind durch Anschluss an die Verbundsysteme des Zweckverbandes "Schwarzer Umland" vorzunehmen.
  - Für den Verlauf von Leitungen auf nichtöffentlichen Flächen sind Leitungsrechte zu gewähren.
  - Nichtverunreinigtes Niederschlagswasser ist auf privaten Grund dezentral zu versickern. Sollten bodenlogische bzw. topographische Verhältnisse entgegen stehen, ist als Ausnahme ein Anschluss an das zentrale Regenwasserentsorgungssystem zugelassen.
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2853), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Sänderungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. I S. 885, 1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50, S. 929) und dem Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Wittenförden vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 über den obigen Bereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan (Teil C) erlassen:

### TEIL B : TEXT

- Planungsrechtliche Festsetzungen
- 1.0 Entwurf
  - 1.1 Entwurf
- 1.0 Sicherungsarbeiten  
1.1 Oberboden
- Der für vegetationstechnische Zwecke geeignete Oberboden ist vor Beginn der Erschließung auf den entsprechenden Flächen abzuschleifen und zu sichern. Die Erdmieten dürfen folgende Abmessungen nicht überschreiten:  
Höhe 1,50 m  
Breite 3,00 m
- 1.2 Bruchbild  
Das nach § 20 c (1) BtSchG und § 2 (1) des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern als geschützte Biotop definierte Waldstück ist in seinen bestehenden Grenzen zu sichern und darf durch benachbarte Nutzungen in seiner Funktion nicht gestört werden.
  - 2.0 Öffentliches Grün  
2.1 Grünzug  
Aufglockerte Gestaltung und Bepflanzung im Sinne des § 9 (1) 5 und 20 BauGB, naturnaher Ausbau des Regenwasser-rückhaltebeckens mit flachen Böschungen (bis 1:4) und Flachwasserzonen  
Flächige Gehölzplantagen - Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m mind. 5.000 m<sup>2</sup>  
Heisteranteil 10 % in Gruppen  
150 - 200 cm Höhe m.B.  
Straucher 2 x v.  
60 - 100 cm Höhe
  - 2.2 Trennpflanzung  
Flächige Gehölzplantagen - Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m  
Heisteranteil 5 % in Gruppen  
150 - 200 cm Höhe m.B.  
Straucher 2 x v.  
60 - 100 cm Höhe
  - 2.3 Rahmenpflanzung  
Flächige Gehölzplantagen an der Straße von Neu Wandrum  
Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m  
Heisteranteil 5 %  
Straucher 2 x v.  
150 - 200 cm Höhe m. B.  
60 - 100 cm Höhe
  - 2.4 Flächenpflanzung  
Strauchpflanzung  
Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m  
Straucher 2 x v.  
60 - 100 cm Höhe
  - 3.0. Privates Grün  
Individuelle Vorgartengestaltung  
Artenzusammensetzung in Anlehnung gem. Textteil
  - 4.0 Verkehrsgrün  
4.1. Straßenbäume  
Einseitige Baumplanung der Planstraße "A" mit einer Pflanzabstand max. 27,00 m  
22 Stck. Laubbäume m. B. 18 - 20 cm SU  
(z. B. Feldahorn - Acer campestre)
  - 4.2. Straßenbäume  
Einseitige Baumplanung der Planstraße "B" mit einer heimischen Art  
Parkstraße "B" einschließlich Parkinsel - Pflanzabstand max. 27 m.  
14 Stck. Laubbäume m. B. 16 - 18 cm SU  
(z. B. Weiß-Birke-Betula pendula)
- VERFAHRENSVERMERKE:
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.04.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.04.97 bis zum 17.04.97 erfolgt.  
Gemeinde Wittenförden  
Siegel Bürgermeister
  - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 BauGB i.V.M. § 4 Abs. 3 BauZVO beauftragt worden.  
Gemeinde Wittenförden  
Siegel Bürgermeister
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.  
Gemeinde Wittenförden  
Siegel Bürgermeister
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Wittenförden  
Siegel Bürgermeister
  - Die Gemeindevertretung hat am 13.12.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Gemeinde Wittenförden  
Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan  
Maßstab 1 : 10 000

Regelquerschnitte  
Maßstab 1 : 100



Wittenförden