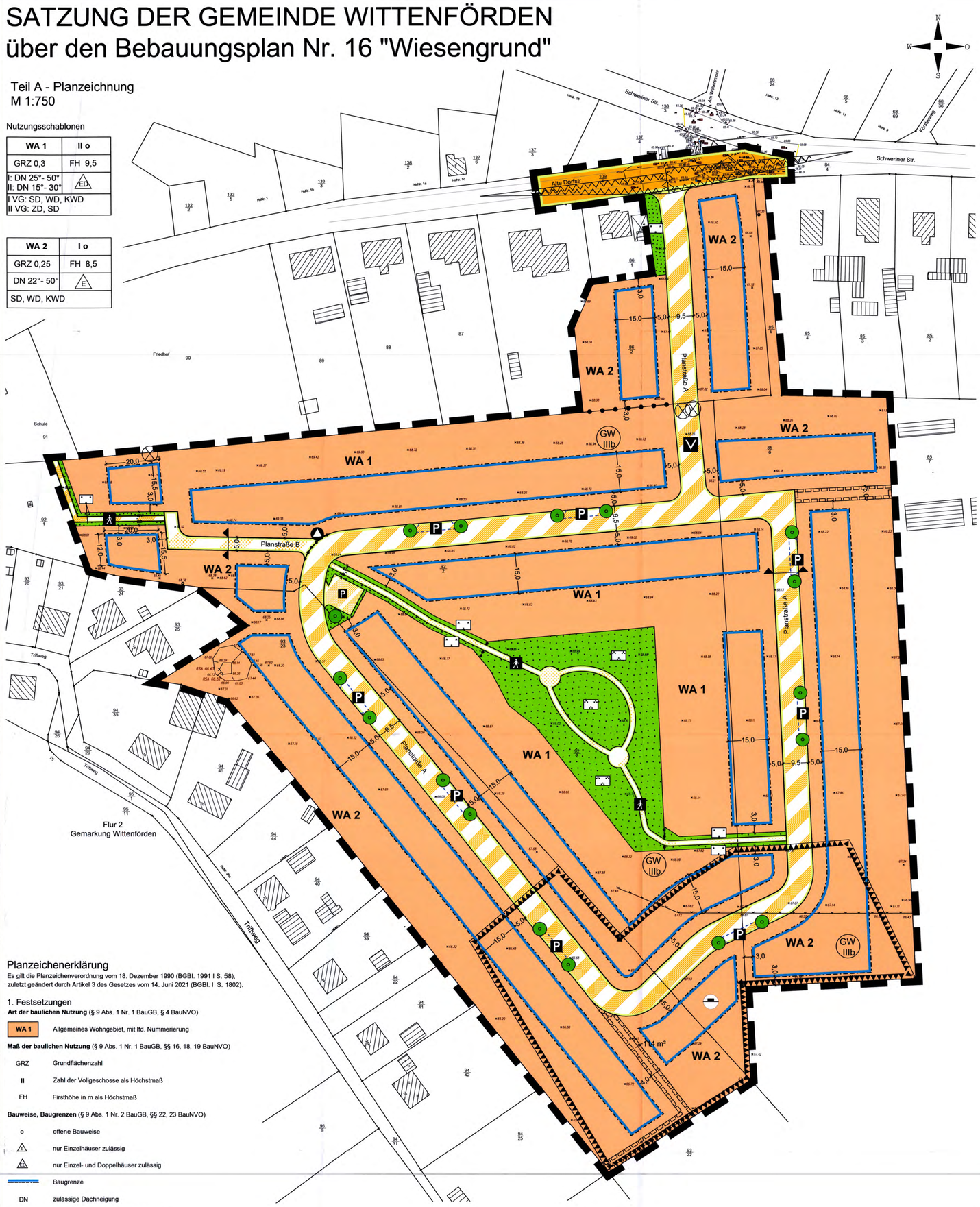
SATZUNG DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
über den Bebauungsplan Nr. 16 "Wiesengrund"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	II o
GRZ 0,3	FH 9,5
I: DN 25°- 50° II: DN 15°- 30°	ED
I VG: SD, WD, KWD II VG: ZD, SD	

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

Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I 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 lfd. 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

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

SD, ZD, WD,KWD — Sattel-, Zelt-, Walm- und Krüppelwalmdach

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Fußweg, öffentlich

P — 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

Flächen für die Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für die Aufschüttungen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der V und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

86/2 — Flurstücksnummern

68.24 — vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN (DHHN 92)

5,0 — Bemaßung in m

Böschung

Baum, künftig fortfallend

Straßenquerschnitt

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

GW IIIb — Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIb

Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten 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. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde 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 gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (MV_WSG_2233_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 Gehölzen 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 Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Bäume dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen = Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und R SBB) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 66.059 m² wird durch eine Kompensationsmaßnahme behoben. Der erforderliche Ausgleich soll in Form von Sukzession außerhalb des Plangebietes erfolgen. Dafür soll auf einem Teil des Flurstückes 128 der Flur 1 in der Gemarkung Kowahl der Gemeinde Dümmer eine Ackerfläche gemäß der Maßnahmenvariante 1.13 der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (HzE 2018) der natürlichen Sukzession überlassen werden. Bei der Auswahl der Kompensationsfläche, mit einer Größe von 33.030 m², ist darauf zu achten, dass die entstehende Maßnahme „Anlage von Wald durch Sukzession" an die vorhandenen Waldstrukturen angepasst und in diese integriert wird.
Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung sowie durch Eintrag einer Dienstbarkeit ins Grundbuch.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Bodenverdichtungen sind generell zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 20.03. bis 31.07. eines Jahres. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Brutzeit unvermeidbar, sind die betreffenden Flächen bis zum Beginn der Brutzeit durch Pflügen bzw. Eggen vegetationsfrei zu halten oder mit Hilfe von Flatterbändern das Anlegen einer Brutstätte zu verhindern.
Bei Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Brutzeit (1.03 bis 31.09), welche länger als 8 Tage anhalten, sind ebenfalls geeignete Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen.
Werden besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten festgestellt (Brutvögel, Fledermäuse) sind Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen (Ersatzquartiere, Nisthilfen etc.) und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger streng geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen, die untere Naturschutzbehörde ist zu informieren und die weiteren Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben/ Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.
Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen, Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtimmissionen ausgeschlossen werden können. Als Außenbeleuchtung sind daher nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden.

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.

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 Bannuscher & Torsten Meißner, Wittenförden, Stand August 2021, aktualisiert August 2022; Flächennutzungsplan der Gemeinde Wittenförden i.d.F.: der 2. Änderung; eigene Erhebungen.

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wiesengrund", gelegen im Südosten der Ortslage 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 über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.06.2023 (BGBl. I S. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 4, 13a und 16 bis 19 BauNVO)
1.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO ist unzulässig.
1.2 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 u. § 18 BauNVO).
1.3 Innerhalb der WA 1 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Innerhalb der WA 2 ist die Errichtung von maximal einem Vollgeschoss zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
1.4 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere hergestellte Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
1.5 Zur 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 Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
2.1 In den WA 1 und WA 2 gilt die offene Bauweise.
2.2 Innerhalb der WA 1 dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden, innerhalb der WA 2 dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den festgesetzten WA 1 ist je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. In den festgesetzten WA 2 ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
5.1 Innerhalb der Baugebiete ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülltbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich 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 Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist je Grundstück eine max. 4 m breite Zufahrt zulässig.
5.2 Die entlang der Erschließungsstraße dargestellten öffentlichen Stellplätze können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegungen geringfügig verschoben werden.
5.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und 20 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.

7. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.5 vorgenommenen Festsetzungen.

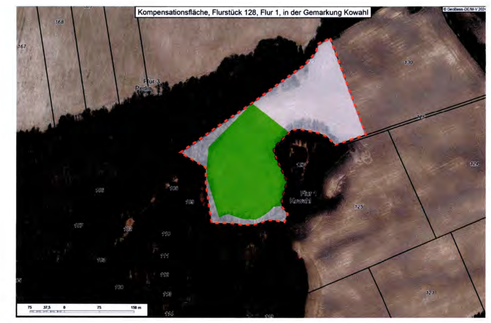
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 202 BauGB)
8.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
8.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
8.3 Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt 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, ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
8.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenbereiche unversiegelt 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 Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.
8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist auf 20 % der Fläche parkartig mit standortheimischen 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 6.22 „Anpflanzen von Einzelbäumen und Baumgruppen" der HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern:
- Pflanzqualität: Verwendung von Hochstämmen mit Stammumfang mind. 16/18 cm
- Standortheimische Bäume, möglichst aus gebietseigenen Herkünften

8.6 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wegebegleitgrün" sind als Rasenfläche anzulegen und zu erhalten.
8.7 Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang (Stu) 16/18) oder ein Obstbaum (Stu 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.8 Entlang der Straße, jeweils an beiden Enden der öffentlichen Parkplätze, sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen 17 standortgerechte, heimische Laubbäume (mind. Stu 16/18) mit Bäumen der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.9 Pflanzliste
Bäume in der Mindestqualität 3xv, StU 16/18:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Echter Rotdorn	(Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet')
Traubenkirsche	(Prunus avium)
Schwedische Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)

8.10 Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine Fertigstellung- und Entwicklungspflege von 5 Jahren einzuhalten.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 LBauO M-V)
9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude bei eingeschossiger Bauweise als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Innerhalb der WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise 25° bis 50°. Im WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 22° bis 50°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.
9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dächer der Hauptgebäude bei zweigeschossiger Bauweise als Satteldach oder Zeltdach zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei zweigeschossiger Bauweise 15° bis 30°. Die Dachneigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen.
9.3 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel, Betonpfannen oder Doppelbiberschwänze zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen 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.
9.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte, freistehende oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
9.5 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden. Die Breite aller Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
9.6 Die Dachflächen von Garagen oder Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.
9.7 Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig.
9.8 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 vortäuschen, ist unzulässig.
9.9 Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
9.10 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.
9.11 In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
9.12 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.
9.13 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
9.14 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
9.15 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
9.16 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.



Externe Kompensationsmaßnahme „Anlage von Wald durch Sukzession"
Auf dem Flurstück 128 der Flur 1 in der Gemarkung Kowahl der Gemeinde Dümmer ist Acker durch Sukzession in Wald umzuwandeln. © GeoBasis DE/M-V 2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke
(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Stralendorfer Amtsblatt" vom 30.03.2022 und auf der Internetseite des Amtes Stralendorf unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren-00001/.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 11.04.2022 bis zum 13.05.2022 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Amtes Stralendorf sowie auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren-00001/ durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 31.03.2022 beteiligt worden.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 22.04.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.04.2024 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Begründung dazu sind in der Zeit vom 06.05.2024 bis zum 10.06.2024 auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren-00001/ nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden. Zeitgleich fand eine öffentliche Auslegung während der Dienstzeiten im Fachdienst Bau und Gebäudemanagement des Amtes Stralendorf statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 24.04.2024 durch Veröffentlichung im „Stralendorfer Amtsblatt" sowie auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/laufende-planverfahren-00001/ Stralendorf bekannt gemacht worden.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand am 05.12.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... liegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wittenförden, den 09. DEZ. 2025 Öffentl. bestellter Vermessер

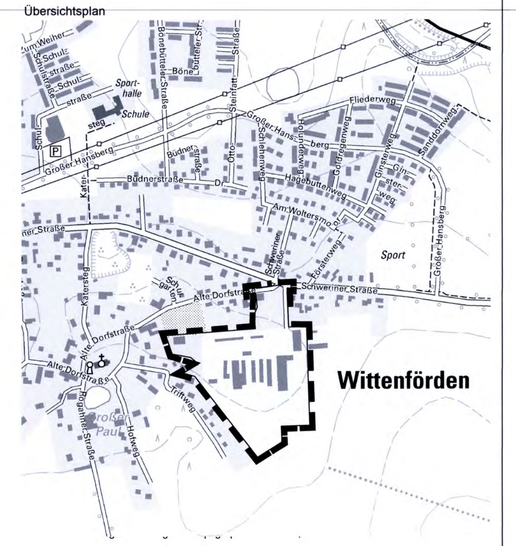
(8) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.11.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 16 wurde am 18.12.2024 von der Gemeindevertretung erneut als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde gebilligt.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Die am 18.12.2024 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit erneut ausgefertigt.
Wittenförden, den 09.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

(11) Der erneute Beschluss der Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 16 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans, der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung für jede Person zur Einsicht im Amt Stralendorf, auf der Internetseite des Amtes und im Bau- und Planungsportal M-V ist am 11.12.2025 durch Veröffentlichung im „Stralendorfer Amtsblatt" und auf der Internetseite des Amtes Stralendorf unter www.amt-stralendorf.de/bauleitplanung/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, § 5 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 mit der Bekanntmachung rückwirkend zum 18.12.2024 in Kraft getreten.
Wittenförden, den 18.12.2025 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

über den Bebauungsplan Nr. 16
„Wiesengr