Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 3 Gebiet "Großer Hansberg"

Gemarkung Wittenförden
Flur 2

AUFGRUND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl I S.2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl I S.466) UND NACH § 1 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-Maßnahmen G) IN DER FASSUNG VOM 17.05.1990 (BGBl I S.926) SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBOmV) VOM 26.04.1994 (VOBl M-V S.518) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 21.06.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.3 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN FÜR DAS GEBIET "GROSSER HANSBERG" BESTEHEND AUS DEM TEIL A -PLANZEICHNUNG- UND DEM TEIL B -TEXT- ERLASSEN:

PLANZEICHNUNG TEIL A

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl I S. 132), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	(FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7) BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET -EINKAUFSZENTRUM-	§ 11 BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
GR 300 m²	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
GF 500 m²	MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9(1)1 BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9(1)2 BauGB
O	OFFENE BAUWEISE	§ 9(1)2 BauGB
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9(1)2 BauGB
	BAULINIE	§ 9(1)2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 9(1)2 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16(5) BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9(1)5 BauGB
	SCHULE	
	SOZIALEN ZWECKEN DIENENDEN GEBAUDE UND EINRICHTUNGEN	
	SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDEN GEBAUDE UND EINRICHTUNGEN	
	FLACHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN	§ 9(1)5 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9(1)11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9(1)11 BauGB
	VERKEHRSFLACHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9(1)11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH FÜSSGANGERBEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9(1)11 BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	§ 9(1)11 BauGB
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG -ÜBERIRDISCH- 2 x 110-kV-STROMFREILEITUNG	§ 9(1)13 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9(1)16 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN)	§ 9(1)16 BauGB
	FLACHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9(1)17 BauGB
	FLACHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9(1)18 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)20,25 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9(1)25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9(1)25 BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZ-OBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS: BIOTOPE GEM. § 20 NatSchG M-V	§ 9(6) BauGB
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN STELLPLÄTZE	§ 9(1)14 BauGB
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
GM	GEMEINSCHAFTSMÜLLSAMMELSTELLE	
	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER-UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9(1)21 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9(1)24 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (LANDAUVERBOTSZONE)	§ 9(1) 10 BauGB
	II DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	ALTABLAGERUNGSFLACHE GEM. GUTACHTEN DER ibs-SCHWERIN VOM 26.10.1996 BZW. 18.04.1996	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	DURCH BODENAUFFÜLLUNG KÜNFTIG FORTFALLENDE BÖSCHUNGSKANTE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	SICHTDREIECK	
	BEZEICHNUNG FÜR TEILGEBIETE	
	HÖHENLINIE	
	VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG	
	GEH- U. RADWEG IN GRÜNFLÄCHEN	
	MINDESTABSTANDE MIT MASSANGABE IN METERN ZU HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	
H	OMNIBUS-HALTESTELLE DES ÖPNV	
RET 1	GRUNDWASSERMESSSTELLE IN GESICHERTER RKS 10 - RAMMKERNSONDE (GEMÄSS GUTACHTEN DER ibs-SCHWERIN VOM 26.10.1996 bzw. 18.04.1996)	
F+R	NUR FÜR FUSSGÄNGER UND RADFAHRER NUTZBARER ÖFFENTL. WEG	

WINTERGÄRTEN:

8.9 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Traufen und Firste von Wintergärten an den jeweiligen Hausseiten in gleicher Höhe durchlaufen. Die konstruktiven Bauteile, wie Stützen, Träger und Fensterpfosten, müssen je Doppelhaus und Hausgruppe aus einem einheitlichen Material bestehen.

8.10 Als Material für die Verglasung von Wand- und Dachflächen der Wintergärten dürfen nur jeweils farbneutrale Wärmeschutz-Isolierglaser, Klarglaser oder gleichwertige, transparente Kunststoffmaterialien verwendet werden.

GARAGEN, CARPORTS UND GEMEINSCHAFTS-STELLPLATZANLAGEN:

8.11 Die Außenverkleidung der Garagen, Carports, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen müssen aus einer Holzschalung bestehen oder haben in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen.

9) GESTALTUNG DER NICHT ÜBBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN, ÜBERDACHTSTANLAGEN UND DEN EINFRIEDUNGEN
§ 86 (1) 4 LBauO M-V

9.1 Alle ebenerdigen Park- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind

a) entweder aus wasser- und luftdurchlässiger Grundbauweise,
b) oder mit Klein- bis Mittelpflaster mit einem hohen Fugenanteil,
c) oder Rasengittersteinen,
d) oder als Rasenflächen mit gepflasterten Fahrstreifen herzustellen.

9.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zulässig. Ebenso sind Einfriedungen aus Holzlatten und Drahtzäunen in Verbindung mit einer, der Erschließungsfläche vorgepflanzten Hecke zulässig. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,50 m betragen.

9.3 Standorte für die Mülbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, Carports oder Einfriedigungen zulässig, ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, Carports überdachten Stellplätze bzw. Einfriedigungen herzustellen.

Die Höhe der Einfassungen muß mindestens der Höhe der Mülbehälter über dem Gelände entsprechen.

9.4 Gemeinschaftssammelplätze für Müllcontainer sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung, Holzzäunen oder berankten Mauern zu umgeben.

Hinweis zur Verletzung des Nachbarrechtsgesetzes:
Das nach wasserrechtlichen Bestimmungen erforderliche Dachflächenwasser aller Gebäude, die auf versickerungsfähigen Boden oder Grünflächen entwässert, ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Das Dachflächenwasser der Gebäude, die nicht versickerungsfähigen Boden oder Grünflächen entwässern, ist die Vorflutleitung der Deckflächen ihrer Hauptbaukörper je Doppelhaus und Hausgruppe Wohngebiet "Großer Hansberg" vom 10.06.1996 (s. Anlage -K- der Begründung) entzieht werden, muß dauerhaft versickert werden.

Hinweis bzw. der Trinkwasserschutzzone:
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg" liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Trinkwasserfassung „Neumühle". Zur ordnungsgemäßen Aufbringung dem OVGW Regelwerk Wasser (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) sowie die Wasserschutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt Schwerin sind einzuhalten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (9) sind in allen Teilgebieten Einrichtungen und Anlagen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO für WA-Gebiete nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in allen Teilgebieten Einrichtungen und Anlagen gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO für MI-Gebiete nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in allen Teilgebieten Einrichtungen und Anlagen gemäß § 6 (3) BauNVO für MI-Gebiete nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten in den Teilgebieten 16 und 17 Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelhandwerks nicht zulässig.

1.5 In dem Teilgebiet 18 ist gemäß § 11 (3) Ziffer 2, BauNVO die Errichtung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben, insbesondere Lebensmittelmarkt, Drogerie, Apotheke, Reinigung, Textilfachgeschäft, Schuhfachgeschäft, Reformhaus, Haushaltswarengeschäft, Großmarkt sowie Warenhaustreiben des täglichen und periodischen Bedarfs, die die Warengruppen Nahrungs- und Genußmittel, Tabakwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Körperpflege, Zeitungen, Zeitschriften und Blumen beinhalten sowie die dazugehörenden in einem Selbstbedienungsmarkt geführten Randsortimente.

1.6 In dem Teilgebiet 18 -Einkaufszentrum- ist maximal eine Verkaufsfläche von 1000 qm zulässig. Die Verkaufsfläche umfaßt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Anlage- und Ausstellungsflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen nicht die dem Verkauf vorgelagerten Flächen dient, wenn ein Raum aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt.

1.7 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung von Einzelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude (d.h. je Einfamilienhaus) zulässig.

1.8 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung für offene Bauweise sind maximal acht Wohneinheiten je Gebäude (d.h. je Mehrfamilienhaus) zulässig. Insgesamt ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg" die Errichtung von max. 250 Wohnungseinheiten (WE) zulässig. Diese Obergrenze der max. zulässigen Wohnungseinheiten darf entsprechend der abschließenden landespsychischen Stellungnahme vom 10.04.1995 nicht überschritten werden.

2) BAUWEISE
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

2.1 In den Teilgebieten 1 und 2 können gem. § 22(4) BauNVO Gebäude bis auf einen Grenzabstand von 2,0 m zu dem öffentlichen Weg errichtet werden.

2.2 In den Teilgebieten 3 und 4 können gem. § 22(4) BauNVO Gebäude bis auf einen Grenzabstand von 2,0 m zu dem öffentlichen Weg ihr errichtet werden.

2.3 In dem Teilgebiet 23 können Gebäude gem. § 22(4) BauNVO bis auf einen Grenzabstand von 2,0 m zu dem öffentlichen Weg A errichtet werden.

3) HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 und 19 BauNVO

3.1 In den Teilgebieten 15 und 19 bis 23 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude im Mittel eine maximale Höhe von 6,50 m über der Mittelachse der zugewandten öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

3.2 In den Teilgebieten 1 bis 7, 10 bis 14 und 16 bis 18 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude im Mittel eine maximale Höhe von 6,50 m über der Mittelachse der zugewandten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

4) GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB

4.1 Garagen sind nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4a) FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTEN SIND
§ 9 (1) 21 BauGB

4a.1 Das im Teilgebiet 11 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Anlieger der gepflanzten Wohnwege sowie der Versorgungsträger innerhalb der angegebenen Fläche dieses Teilgebietes für den Anschluß an die Planstraße -A- ein zu und Anfahrt anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu nutzen.

4a.2 Das im Teilgebiet 5 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Anlieger der gepflanzten Wohnwege sowie der Versorgungsträger innerhalb der angegebenen Fläche dieses Teilgebietes für den Anschluß an die Planstraße -A- ein zu und Anfahrt anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu nutzen.

5) FLÄCHEN, die VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 (1) 10 BauGB

5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke (z. B. Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von maximal 0,70 m über Mittelachse Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5.2 Entlang der 110-kV-Freileitung ist gemäß Gutachten von der Trassenmitte ein beidseitiger Schutzstreifen von jeweils 20,0 m anzulegen. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Entlang der 110-kV-Leitungen ist gemäß Forderung der VEMAG von der Trassenmitte ein beidseitiger Sicherheitsabstand von jeweils 22,0 m einzuhalten. Innerhalb dieser Zone dürfen nur niemwüchsige Bäume und Sträucher vorgesehen werden.

6) FESTSETZUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB

6.1 Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind mit standortgerechter und heimischer Breit- Strauch- und Kriechgewächsen gemäß den Pflanzlisten der Anlage D, "Empfehlungen zu den grünordnerischen und landschaftsgestaltenden Festsetzungen" (s. Seite 5 und 6 der Anlage D der Begründung zum Bebauungsplan) zu bepflanzen.

6.2 Großkronige Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzung müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen.

6.3 Für freie Pflanzungen sind Bäume mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden, Hecke 150 - 200 cm hoch und Sträucher 60 - 80 cm hoch zu setzen. Dabei sind - je 1000 qm mind. 500 Sträucher, 20 Heister und 5 Bäume vorzusehen.

6.4 Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.5 Alle öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Ebenso sind die Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten.

6.6 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,0 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

6.7 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen wahlweise die Baumarten Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Gemeine Mehlbeere) und Corylus colurna (Baumhasel) anzupflanzen. In der Haupterschließungsstraße -A- sind wahlweise crataegus laevigata (Rotdorn) und crataegus monogyna (Weißdorn) anzupflanzen.

6.8 Auf den Schutzflächen nördlich der Wohngebiete ist an der Topographie angepaßter Erdwall mit einer variierenden Breite bis 50,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m anzulegen. Das Neigungsverhältnis des Böschung zum Gewendestreifen soll 1 : 3 , zum Wohngebiet 1 : 1,0 betragen. Der Wall ist mit zwei Abschnittspflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Zum Wohngebiet ist eine anschließende extensiv begrünte Wiesenfläche, i. M. 50,0 m breit, vorzusehen (außer am Sportplatz).

6.9 Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung aus Fagus sylvatica (Rotbuche) zu umgeben.

6.10 Alle nicht straßenbegleitenden, öffentlichen Fußwege innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als Grandwege anzulegen.

6.11 In den WA-Gebieten sind mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Für Grundstücke mit über 300 qm Größe ist ein mittelgroßer Baum, bei kleineren Grundstücken für jeweils zwei Einheiten ein mittelgroßer Baum auf der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

6.12 Die Außenwände von Garagen und Öffnungslosen Außenwände von Hauptgebäuden sind mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangenen 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze anzupflanzen.

6.13 Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 5 angefangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

6.14 Alle Kinderspielplätze sind mit geeigneten, nicht giftigen heimischen Strauch- und Baumpflanzungen einzugrünen. Spielplätze ab einer Größe von mehr als 500 m² sind mit Pflanzstreifen zu gliedern.

6.15 In den MI-Gebieten sind mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen.

6.16 Als wegbegleitend festgesetzte Bäume sind entlang des Weges -A- innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen wahlweise die Baumarten Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Gemeine Mehlbeere) und Corylus colurna (Baumhasel) einzupflanzen.

6.17 Zwischen den Flächen für Sport und Spielanlagen, sowie den Gemeinbedarfsflächen und der angrenzenden Wohnbebauung muß ein Schutz- und Trennungsstreifen von mindestens 5,00 m Breite vorgesehen werden.

6.18 Die Gemeinbedarfsfläche -Schule, Kindergarten- im Teilgebiet 19 darf nur mit geeigneten, nicht giftigen heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

6.19 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche -Schule, Kindergarten- im Teilgebiet 19 ist eine Fläche für den Schulgarten von mindestens 200 m² vorzusehen.

6.20 Die Spiel- und Pausenhofflächen im Teilgebiet 19 sowie die Sportflächen im Teilgebiet 20 sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.

6.22 Die Süle auf dem Flurstück 47 nördlich der geplanten Schule sind besonders geschützte Biotope im Sinne des § 2, Abs. 1 des Ersten Naturschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (1. NatSchG M-V). Sie sind als Biotope innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Oberhalb der Böschungen ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen als Pufferzone anzulegen und zu sichern. Die Bepflanzung muß mit standortgerechter und heimischer Baum- Strauch- und Kraubvegetation gemäß den Pflanzlisten der Anlage D der Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.
Der südwestlich im Flurstück 47 gelegene Soll darf auf Ausnahmebasiswung gemäß §3, Abs.2 des 1.NatSchG M-V, die durch die untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 26.10.1995 bzw. 20.06.1996 erteilt wurde, nicht bebaut werden.

6.23 Die unter dem Flurstück 47 gelegene Wiese darf nur mit der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Flurstück 47 bzw. gemäß Gutachten der ibs-Schwerin vom 26.10.1996 bzw. 18.04.1996 und entsprechend der Ausnahmebasiswung gemäß § 2, Abs. 2 des 1. NatSchG M-V, die durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust am 10.05.1996 bzw. 20.06.1996 erteilt wurde, mit standortgerechten, dornigen Sträuchern, wie Weißdorn, Schlehe, Hundsrose erfolgen.

7) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 (1) 24 BauGB

7.1 In den Teilgebieten 3 und 6 sind an den Nordfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7.2 In den Teilgebieten 3 und 6 sind die nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen der Hauptwohnräume (Wohn- Kinder- und Schlafzimmer) den abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

7.3 In dem Teilgebiet 13 sind an den Westfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7.5 In dem mit Planzeichen 15.6 (PlanzV 1993) gekennzeichneten Teilbereich des Flurstückes 47 ist jegliche Bebauung unzulässig. Die Nutzung dieser Flächen als Spiel- und Tobeplatz ist ebenfalls unzulässig. Innerhalb dieser Flächen müssen sämtliche Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung der Altablagerungen gemäß der Gutachten der ibs-Schwerin vom 26.10.1995 bzw. 18.04.1996 sowie den Sachverständigengutachten des Herrn B. Rubach vom 12.04.1996 (s. Begründung) beibringt werden.

7.6 Die südwestlich im Flurstück 47 gelegene Hochform muß gemäß Gutachten der ibs-Schwerin vom 26.10.1995 bzw. 18.04.1996 vollständig mit bindigen Erdaoffen verfüllt werden, das schließende Oberflächenwasser von dieser Fläche gezielt abgeleitet werden und mit standortgerechten, dornigen Sträuchern eine Pflanzung mit Freiwuchs gepflanzt werden. Die Fläche muß bei zur Wirksamkeit der Anpflanzung durch Einzäunung gesichert werden.

7.7 Zur Überwachung des lokalen Stauwassers im Bereich der Altablagerung wird auf dem Flurstück 47 der Bau von 3 Stück Grundwassermeßstellen gemäß (s. Planzeichnung). Das lokale Stauwasser muß regelmäßig im Monat Mai eines jeder Jahres fachgerecht beprobt und auf folgende Parameter untersucht werden:
- Temperatur, Leitfähigkeit, Färbung, Geruch, Sauerstoff, pH-Wert
- Gutat, Chlorid, Hydrogencarbonat, Cyanid gesamt, Ammonium, Bor, Eisen, Calcium, Natrium, Kalium, Magnesium, Mangan, Arsen, Aluminium
- TOC, Kohlenwasserstoffe, DOC, AOX, BSB Phenolindex
- wenn Schwermetallverdacht besteht, Quecksilber, Blei, Cadmium, Kupfer, Nickel, Chrom
- wenn Schwermetallverdacht besteht, Alpha- und Beta-Strahlung, Cyanidfreier Kupfer, Nickel, Chrom
- wenn AOX-Verdacht besteht, Halogenkohlenwasserstoffe, Chlorbenzol, Chlorphenol

Die Probenahme und Analyse muß durch ein fachkundiges und unabhängiges Umweltlaboratorium durchgeführt werden. Die Meßergebnisse müssen dokumentiert werden, mit den Ergebnissen der Grundwassermessungen verglichen werden und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust unaufgefordert bis zum 31.05. des laufenden Jahres übergeben werden.
Die Kosten für diese Überwachung sind von der Gemeinde Wittenförden zu tragen. Die Überwachung der Grundwassermeßstelle ist bis auf Widerruf durch die untere Wasserbehörde vorzunehmen. Auf Antrag durch die Gemeinde kann frühestens 1998 der Analysenumfang durch die untere Wasserbehörde reduziert werden.

7.8 Für Sicherung- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Altablagerungen auf gemeindeeigenen Flächen ist die Gemeinde als Zustandsstörer auch kostenmäßig zuständig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V

8) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 86 (1) 1 LBauO M-V

FASSADEN:

8.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude in allen Teilgebieten sind

a) mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot oder rotbraun zu verkleiden,
b) oder mit einem glatten Außenputz zu versehen und mit einem weißen oder hellen Pastellfarbton zu überstreichen.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z. B. Balkon, Hauseingänge, Dachgauben) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden. Ebenso dürfen bis zu 40% der jeweiligen Fassadenflächen mit Schalungen aus Holz oder Faserzementplatten verkleidet werden.

8.2 Bei Verklebung der Außenfassaden bei Doppelhäusern und Hausgruppen muß je Doppelhaus und Hausgruppe ein einheitliches Material verwendet werden.

8.3 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

DÄCHER:

8.4 In den Teilgebieten 1, 2, 4 bis 7, 8 und 9, 11 bis 15, 18 bis 18 und 19 bis 23 sind als Dachform Satt- und Pultdächer zulässig.
Für Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten (d.h. Einfamilien- und Doppelhäuser) sind als Dachform auch Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 48° betragen.
In den Teilgebieten 1,2, 4 bis 7 und 11 bis 14 sind für Hauptgruppen (d.h. Reihenhäuser) als Dachform auch Mansardendächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 48° betragen.
Bei Kellergeschossen darf die Dachneigung 35° betragen.
Bei Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von 15° bis 48° zulässig.
In den Teilgebieten 3 und 10 sind als Dachformen Satt- Walm- und Zeltdächer zulässig.
Für Gebäude mit max. zwei Wohneinheiten (d.h. Einfamilien- und Doppelhäuser) sind als Dachform auch Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 45° betragen.
In den Teilgebieten 3 und 10 sind für Hauptgruppen (d.h. Reihenhäuser) als Dachform auch Mansardendächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 75° betragen.
Bei Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
In den Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln oder Dachsteinen in einem roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbton zu decken. Ausnahmen sind zulässig für Garagen und Nebenanlagen, Krüppelwalmdächer und Hauptgruppen. Ebenso sind Ausnahmen zulässig für die Verwendung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Doppelhaus und Hausgruppe Gebäudeteile mit einheitlichem Material.
Die Verwendung von beweglichen Elementen Gebäudeteilen und Ausnahmen zulässig.
Dachaufbauten sowie Ausbauten sowie Dachgauben und Dachfenster dürfen bei Einfamilien- und Doppelhäusern eine Gesamtlänge von 2/3 der jeweiligen Trauflänge je Einfamilien- und Doppelhaus sowie eine Einzellänge von 3,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortsgiebel und zu den seitlichen Dachkanten der Gebäudeteile muß 1,25 m betragen.
In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Blasebemitzen zur Gewinnung von Solarenergie auf Teilflächen der Dächer zulässig.

8.5 Die Dachüberstände an den Giebelseiten dürfen 0,50 m und an den Traufseiten 0,80 m nicht überschreiten.

8.6 Die Dachrinnen sind in Zinkblech oder Kupferblech zu verwenden.

8.7 Die Dachrinnen sind in Zinkblech oder Kupferblech zu verwenden.

8.8 Die Dachrinnen sind in Zinkblech oder Kupferblech zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.4.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.4.94 bis zum 10.5.94 erfolgt.
Wittenförden, den 09. Dez. 1996 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 BauGB Satz 1 beteiligt worden.
Wittenförden, den 09. Dez. 1996 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.6.94 ist gem. § 2, Abs.2 , V. m. § 9 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen G von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden, den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
Wittenförden, den 09. Dez. 1996 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.94/10.11.95/22.8.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenförden, den 09. Dez. 1996 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.03.94/13.11.95/21.8.96 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dabei wurde beschlossen, daß gem. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG die Auslegung 4/2 Wochen betragen soll.
Wittenförden, den 09. Dez. 1996 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des