

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG" DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 2760). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2020 (BGBl. I S. 1099).



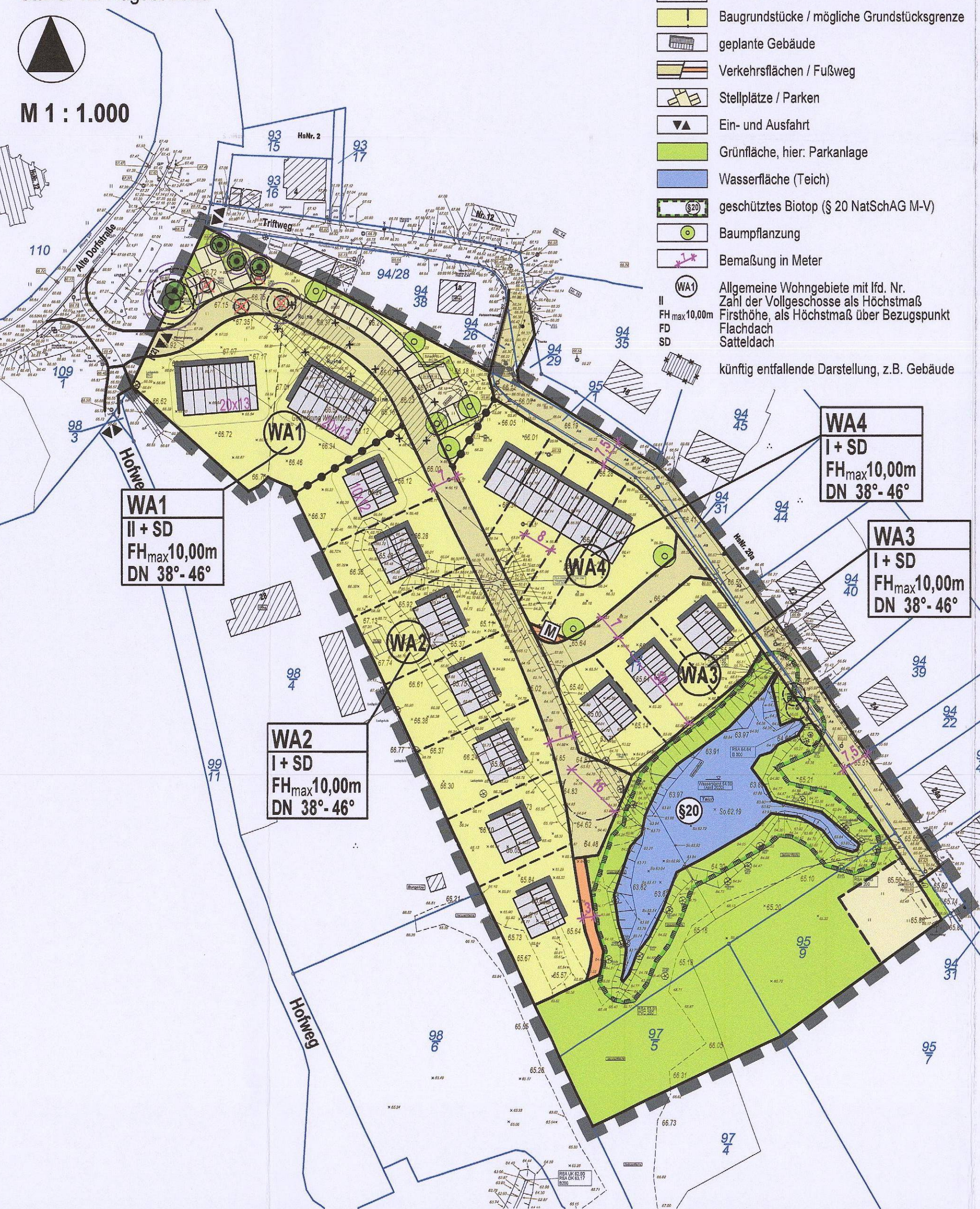
LAGE AUF DEM LUFTBILD

Quelle: www.gala-mv.de



STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Stand: 12. August 2020



PLANZEICHENERKLÄRUNG I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl, als Höchstmaß, hier: GRZ 0,4

Flächenzahl, als Höchstmaß über Bezugspunkt

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhenbegrenzung, z.B. 6,50 m über NN im OH-NR 2

BAUWEISE, BAUGRUNDEN UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Hausgruppe zulässig

Baugruppe

VERKEHRSLINIE

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

Verkehrsmittelbereich

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN FÜR DAS GEBIET "WOHNPARK AM TRIFTWEG"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

ALLGEMEINES WOHNBEZIEH (§ 4 BauBG, § 1 Abs. 4 und 6 BauBG)

In den Allgemeinen Wohnbezirken sind gemäß § 4 Abs. 2 BauBG zulässig:

- Wohngebäude,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Als Ausgleich für die Rodung von 6 Bäumen ohne Schutzstatus (Nr. 21, 41, 42, 68, 69, 70) sind Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ umzusetzen.

Für die Ausgleichsmaßnahmen sind einheitliche und standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume, die der Qualität dreimal verpflanzt höchstens mit Stammumfang von 10 - 12 cm (Obstbaum), gemessen 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Für die Ausgleichsmaßnahmen sind Bäume gemäß textlicher Festsetzung III.2 zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungsphase (Masse bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Maßnahmen zum Biotopschutz - Kompensationsmaßnahmen (KMK)

Innere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer im öffentlichen und städtischen Bereich zu vergröbern. Die Vergrößerung (Gewässer- und Biotopschutz) umfasst eine Fläche von 210 m² mit der Vergrößerung des Gewässers sind naturnahe, flache Uferbereiche mit Neigung von mindestens 1:3 auszuführen. Der Bodensubstrat ist auflockern oder ortsgemäß zu ersetzen.

Als Biotopschutz ist das vorhandene Gewässer und die um das Gewässer liegenden Bereiche eine Fläche von 210 m² breite, nützliche Pufferzone (Pufferzone) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einrichten.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ ist in der Öffentlichkeit darzustellen. Die Abgrenzung zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet und zu den Verkehrsflächen erfolgt (gemäß Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 22.11.2022) durch Planung einer Baumreihe aus einheitlichen und standortgerechten Arten (zum Beispiel Hanfweiden, Stieleichen, Eichen usw.) und zu den Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotop“ außerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ durch Leseneichen.

Fischschutz, Wassergefährdungen, Gefährdungen und anderen wirtschaftlichen und Freizeitnutzen jeglicher Art sind nicht zulässig.

Innere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer im öffentlichen und städtischen Bereich zu vergröbern. Die Vergrößerung (Gewässer- und Biotopschutz) umfasst eine Fläche von 210 m² mit der Vergrößerung des Gewässers sind naturnahe, flache Uferbereiche mit Neigung von mindestens 1:3 auszuführen. Der Bodensubstrat ist auflockern oder ortsgemäß zu ersetzen.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dachschindeln sowie für Nebengiebel und Kippwände der Hauptgebäude.

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. 6,50 m für Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firehöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firehöhe wird in dem Baugebiet WA 1 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden und in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firehöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firehöhe wird in dem Baugebiet WA 1 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden und in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.

Die Firehöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firehöhe wird in dem Baugebiet WA 1 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden und in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 mit maximal 10,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt.