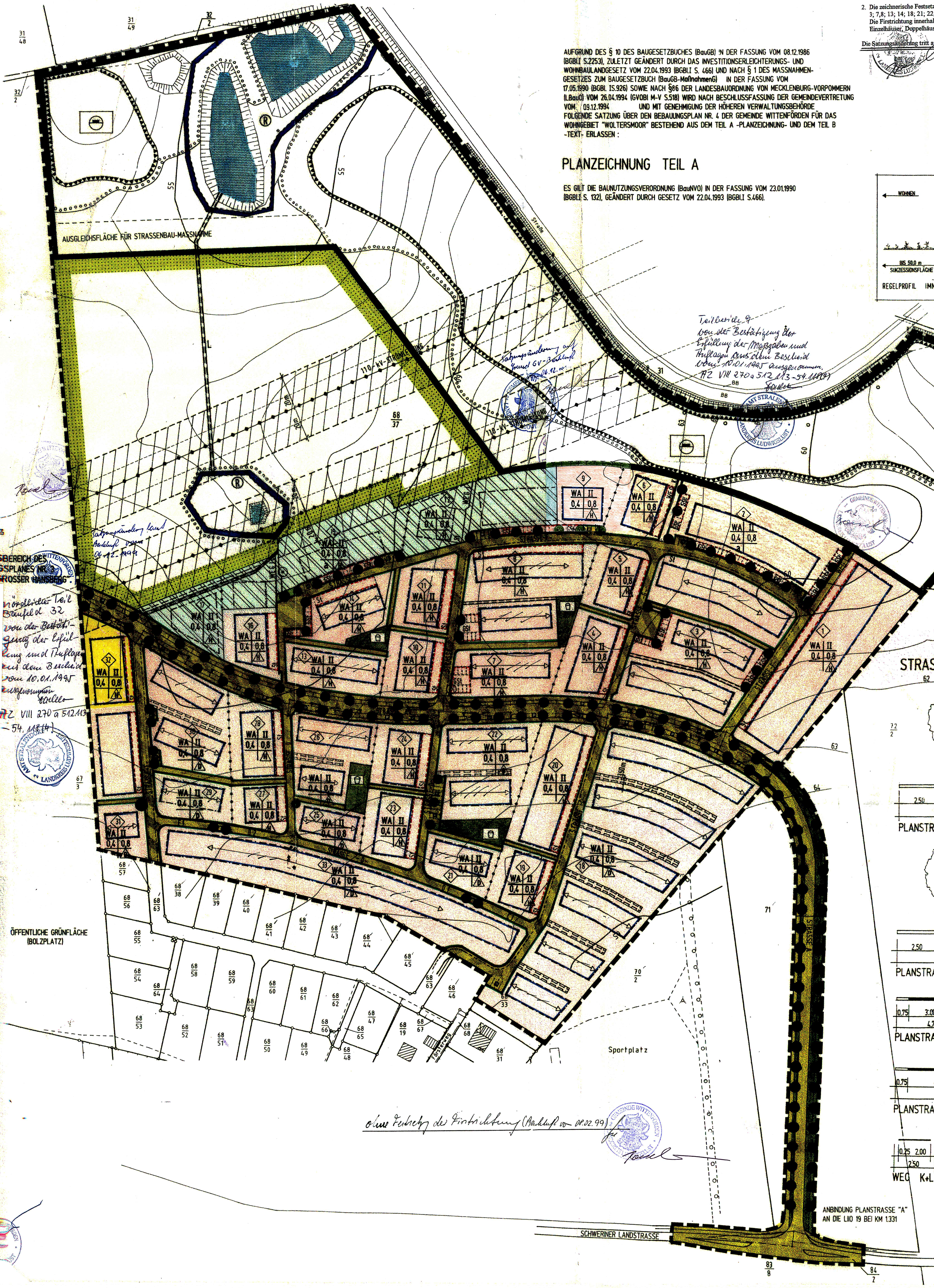
Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Woltersmoor"

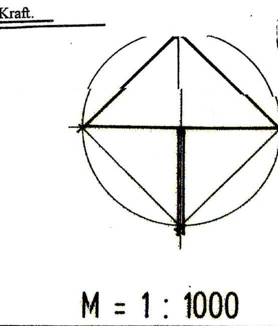
Gemarkung Wittenförden Flur 2



Satzungsänderung v. 03.05.97

1. In allen Teilgebieten sind außer den bisher ausgewiesenen Doppelhäusern (D) und Hausgruppen (H) auch Einzelhäuser zulässig.
2. Die zeichnerische Festsetzung der Firstrichtungen wird für folgende Baufelder: 3; 7,8; 13; 14; 18; 21; 22; 25; 26; 29; 30 und 31 aufgehoben. Die Firstrichtung innerhalb eines Baufeldes ist jedoch einheitlich festgesetzt, so daß alle Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eine einheitliche Firstständigkeit aufweisen.

Die Satzungsänderung tritt am 03.05.1996 in Kraft.

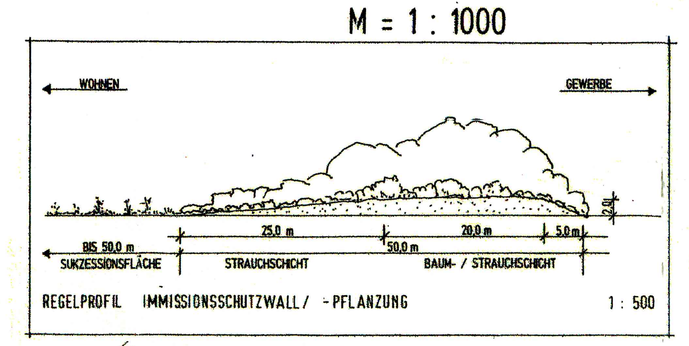


AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl.I S. 466) UND NACH § 1 DES MASSNAHMENGESETZES ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) IN DER FASSUNG VOM 17.05.1990 (BGBl. I S.926) SOWIE NACH §86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG-VORPOMMERN (LBauO) VOM 26.04.1994 (GVOBl M-V S.518) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 09.12.1994 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN FÜR DAS WOHNGEBIET "WOLTERSMOOR" BESTEHEND AUS DEM TEIL A -PLANZEICHNUNG- UND DEM TEIL B -TEXT- ERLASSEN :

PLANZEICHNUNG TEIL A

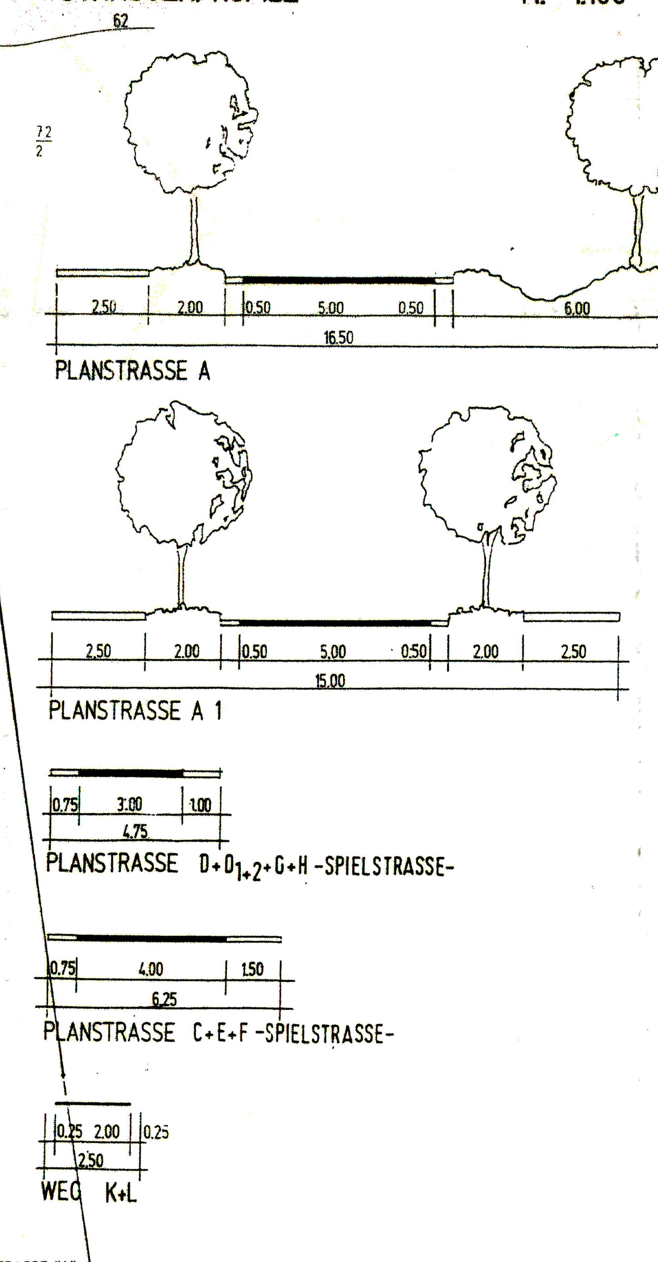
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl.I S.466).

M = 1 : 1000



REGELPROFIL IMMISSIONSSCHUTZWALL / -PFLANZUNG 1 : 500

STRASSENPROFILE M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE	
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7)	BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4	BauNVO
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17	BauNVO
0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+17	BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9(1)1	BauGB
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (siehe Änderung)	§ 9(1)2	BauGB
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	§ 9(1)2	BauGB
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9(1)2	BauGB
	BAUGRENZE	§ 9(1)2	BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16(5)	BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	§ 9(1)11	BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9(1)11	BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9(1)11	BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 9(1)11	BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	§ 9(1)15	BauGB
	EINFAHRTBEREICH	§ 9(1)4	BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9(1)12	BauGB
	ELEKTRIZITÄT		
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG - OBERIRDISCH - 2 x 110 - kV - STROMFREILEITUNG	§ 9(1)13	BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15	BauGB
	SPIELPLATZ		
	WASSERFLÄCHEN	§ 9(1)16	BauGB
R	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN)	§ 9(1)16	BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9(1)18	BauGB
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9(1)17	BauGB
●	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9(1)25	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(1)25a	BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9(1)4	BauGB
St	STELLPLÄTZE		
GSt	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE		
GM	GEMEINSCHAFTSMÜLLSAMMELSTELLE		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER-UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9(1)21	BauGB
L	LEITUNGSRECHT		
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9(1)20,25	BauGB
	II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	FLURSTÜCKSNUMMER		
	SICHTDREIECK		
3	BEZEICHNUNG FÜR TEILGEBIETE		
	HÖHENLINIE		
	VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG		
	GEH- U RADWEG IN GRÜNFLÄCHEN		
	MINDESTABSTÄNDE MIT MASSANGABEN IN METERN ZU HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN		
	FLÄCHEN, DIE GEMÄSS BESCHLUSS 95/8/06 VOM 19.01.1995 NICHT GEGENSTAND DER BEANTRAGUNG AUF GENEHMIGUNG SIND		

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 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 (6) BauNVO sind in allen Teilgebieten Einrichtungen und Anlagen gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO für WA-Gebiete nicht zulässig.

1.2 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung von Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude (d. h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

1.3 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung von Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit je Gebäude (d. h. je Reihenhaus) zulässig.

Pkt. 1.4 neu eingefügt: Die örtliche Lage der Parkbuchten an den Straßen richtet sich nach der Bebauung auf der jeweiligen Straßenseite. Anzahl, Größe und Bepflanzung der Buchten bleiben unverändert. 08.02.99

2) BAUWEISE
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO

2.1 In den Teilgebieten 2 und 9 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude in den Teilgebieten 2 und 9 dürfen zur Planstraße "F" nur eine maximale Länge von 20,0 m erreichen.

2.3 In den Teilgebieten 4, 5, 10, 11, 19, 20, 23, 24, 27, 28, und 32 können gem. § 22 (4) BauNVO Gebäude bis auf einen Grenzabstand von 2,0 m zum öffentlichen Weg errichtet werden.

3) HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO

3.1 In den Teilgebieten 18 bis 33 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude im Mittel eine maximale Höhe von ~~5,50~~ m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend. 08.02.99

3.2 In den Teilgebieten 1 bis 17 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude im Mittel eine maximale Höhe von ~~6,50~~ m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend. 08.02.99

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

4.1 ~~Falls nicht gesondert ausgewiesen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~ 08.02.99

6) FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 (1) 10 BauGB

6.1 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.

6.2 Entlang der 110 KV-Freileitungen ist gemäß der DIN VDE 0210/1285 von der Trassenmitte ein beidseitiger Sicherheitsabstand von jeweils 20,0 m einzuhalten. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung und Großgrün von mehr als 2,50 m Höhe über Gelände freizuhalten.

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

7.1 Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind mit standortgerechter und heimischer Baum-, Strauch- und Krautvegetation zu bepflanzen.

7.2 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.

7.3 Für freie Pflanzungen sind Bäume mit mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden, Heister 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.

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

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

7.6 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.

7.7 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 A1 ist ausschließlich Aesculus carnea (Rotblühende Kastanie) anzupflanzen. In der Haupterschließungsstraße A ist ausschließlich Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen.

7.8 Auf den Schutzflächen nördlich der Wohngebiete ist ein der Topographie angepaßter Erdwall mit einer variierenden Breite bis 50,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m anzulegen. Das Neigungsverhältnis der Böschung zum Gewerbegebiet soll 1 : 3, zum Wohngebiet 1 : 10 betragen. Der Wall ist mit einer Abschirmbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Zum Wohngebiet ist eine anschließende extensiv begrünte Wiesenfläche, i. M. 50,0 m breit, vorzusehen.

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

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

7.11 In den WA-Gebieten sind mindestens 30% der nicht überbauten Grunstücksfläche 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.

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

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

7.14 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.

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

7 A.1 In den Teilgebieten 4, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 sind an den entlang der Planstraße "A" festgesetzten Baukörpern Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7 A.2 In den Teilgebieten 4, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 sind entlang der Planstraße "A" an den festgesetzten Baukörpern folgende Mindestabstände, gemessen von der Mittelachse der Planstraße "A", einzuhalten:
a.) ein Mindestabstand von 10,5 m zu den Gebäudekörpern,
b.) ein Mindestabstand von 12,0 m zu den Hauptwohnräumen (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) innerhalb der Gebäudekörper.

7 A.3 In den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 16 sind an den Nordfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7 A.4 In den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 16 sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Hauptwohnräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

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 sind
a) mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot oder rotbraun zu verkleiden, u. grau oder hell. 08.02.99
b) oder mit einem glatten Außenputz zu versehen und mit einem weißen oder hellen Pastell-Farbton 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 Verkleidung 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, 3 bis 8, 10 bis 14 und 16 bis 33 sind als Dachform nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf ~~15° bis 45°~~ 15° bis 50° betragen. u. Walm- u. Mansarddächer 08.02.99
Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

8.5 In den Teilgebieten 2 und 9 sind als Dachform nur Sattel- oder Zeltdächer zulässig. u. Walm- u. Mansarddächer Die Dachneigung darf ~~15° bis 45°~~ 15° bis 50° betragen. 08.02.99
Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

8.6 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in einem roten oder rotbraunen Farbton einzudecken. und anthrazit 08.02.99 Ebenso sind bewachsene Gründächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in der Verkleidung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Doppelhaus und Hausgruppe insgesamt im Material einheitlich sein. Bei Verwendung von bewachsenen Gründächern sind Ausnahmen zulässig.

8.7 Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Trauflinie dürfen eine Gesamtlänge von 2/5 der jeweiligen Trauflänge je Doppelhaus und Hausgruppe sowie eine Einzellänge von 2,75 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander und zu den seitlichen Dachkanten der Giebelseiten muß mindestens 1,25 m betragen.

8.8 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie auf Teilflächen der Dächer zulässig.

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.~~ 08.02.99

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

9) GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN
§ 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 Einfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zulässig. Ebenso sind Einfriedigungen 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 Müllbehälter 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 Müllbehälter 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: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Woltersmoor" liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Trinkwasserfassung Neumühler See. Die sich daraus ergebenden Auflagen aus dem DVGW Regelwerk Wasser (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) sowie die Wasserschutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt Schwerin sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die übliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln v bis zum erfolgt.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 BauGB Satz 1 beteiligt wo
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist gem. § 2 Abs. i. V. m. 19 Abs. 1 BauGB-nahmenG von der Anwendung des § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen worden, den Bürgern wurde im Rahme Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom un Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begrü beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dabei wurde beschlossen, daß gem. § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnah die Auslegung Wochen betragen soll.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), so Begründung haben in der Zeit vom während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauG m. § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG. öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinwe Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gemacht werden können, in der Zeit vom bis zum durch A ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeiste

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsich lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die verbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt.
Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Schwerin, den Siegelabdruck Leiter d. Kataster- u. Vermessun

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Trä öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher w eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan w mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Wittenförden, den 30.01.95 Siegelabdruck Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Te wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlun erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwalt behörde vom Az.: bestätigt.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

12 A. Dieser Plan entspricht dem Beitrittsbeschluß der Gemeinde, bestehend aus den Einzelbeschlüssen 95 95/8/02, 95/8/03, 95/8/04, 95/8/05, 95/8/06, 95/8/07 und 95/8/08, über die Maßgaben- und Auflagenerf im Rahmen des Genehmigungsverfahrens. vom 19.01.95
Wittenförden, den 10.02.95 Siegelabdruck Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird h ausgefertigt.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

14. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der stunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 06.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachu Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17.02.1995 in Kraft getreten.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10000

VERFAHRENSÜBERSICHT	DATUM
1. Aufstellungsbeschluss	20.04.1994
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB	
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB	
4. Entwurfs- und Auslegugsbeschluss	08.06.1994
5. öffentl. Auslegung und Unterrichtung der Träger öff. Belange gem. 3 (2) BauGB	
6. Beratung der Bedenken und Anregungen	9/94, 10/94
7. Weitere notwendige Verfahrensschritte bei Änderungen nach der öffentlichen Auslegung : a) Beschluss über erneute Auslegung b) Öffentliche Auslegung und Unterrichtung der Träger öffentl. Belange c) Beratung der Bedenken und Anregungen	
8. Satzungsbeschluss	09.12.1994
Planaufstellung :	Juni 1994
Planänderungen :	9/94

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
WOHNGEBIET WOLTERSMOOR

4. Änderung

BMT PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
VINZENZWEG 5 · 21077 HAMBURG
TEL: 040-7633308 FAX: 040-7638212

DIPL. ING WOLFGANG ANDREÄ
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
WERDERSTR. 65 20149 HAMBURG
TEL: 040-442240 FAX: 040-441289

G-R-U-P-P-E stadtraum
D. RICHTER P. + M.L. ZASTROW
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
ADOLFSTR. 11 24105 KIEL
TEL. 0431-567729 FAX. 0431-578192

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 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 (6) BauNVO sind in allen Teilgebieten Einrichtungen und Anlagen gemäß § 4 (3 bis 5 BauNVO für WA-Gebiete nicht zulässig.

1.2 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung von Doppelhäusern ist maximal eine Wohneir Gebäude (d. h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

1.3 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung von Hausgruppen ist maximal eine Wohneir Gebäude (d. h. je Reihenhaus) zulässig.

2) **BAUWEISE**
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO

Pkt. 1.4 neu eingefügt: Die örtliche Lage d bauung auf der jeweiligen Straßen ben unverändert.

2.1 In den Teilgebieten 2 und 9 wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festg Die Gebäude in den Teilgebieten 2 und 9 dürfen zur Planstraße "F" nur eine maximale Läng 20,0 m erreichen.

2.3 In den Teilgebieten 4, 5, 10, 11, 19, 20, 23, 24, 27, 28, und 32 können gem. § 22 (4) Ba Gebäude bis auf einen Grenzabstand von 2,0 m zum öffentlichen Weg errichtet werden

3) **HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN**
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO

3.1 In den Teilgebieten 16 bis 33 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der H gebäude im Mittel eine maximale Höhe von 8,50 m über der Mittelachse der zugeord öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdä ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend. 08.02.99

3.2 In den Teilgebieten 1 bis 17 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgel im Mittel eine maximale Höhe von 8,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die nied Traufhöhe maßgebend. 08.02.99

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

4.1 ~~Falls nicht gesondert ausgewiesen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstü flächen zulässig.~~ 08.02.99

6) **FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
§ 9 (1) 10 BauGB

6.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke (z. B. Sichtdreiecke) dürfe pflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von maximal 0,70 m über Mittelachse Fahr oberkante nicht überschreiten.

6.2 Entlang der 110 KV-Freileitungen ist gemäß der DIN VDE 0210/1285 von der Trassenmit beidseitiger Sicherheitsabstand von jeweils 20,0 m einzuhalten. Diese Zone ist von jeg Bebauung und Großgrün von mehr als 2,50 m Höhe über Gelände freizuhalten.

7) **FESTSETZUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT**
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZU
§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB

7.1 Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind mit ortgerechter und heimischer Baum-, Strauch- und Krautvegetation zu bepflanzen.

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

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

7.4 Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzunge vorzunehmen.

7.5 Alle öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln und zu erhalten. Ebenso sind dir Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten.

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

7.7 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfl sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen wahlweise die Baumarten F avium (Vogelkirsche), Sorbus intermedia (Gemeine Mehlbeere) und Corylus colurna (Baum anzupflanzen. In der Haupterschließungsstraße A1 ist ausschließlich Aesculus carnea blühende Kastanie) anzupflanzen. In der Haupterschließungsstraße A ist ausschließlich W linde (Tilia cordata) anzupflanzen.

7.8 Auf den Schutzflächen nördlich der Wohngebiete ist ein der Topographie angepaßter Erdw einer variierenden Breite bis 50,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m anzulegen. Das Neig verhältnis der Böschung zum Gewerbegebiet soll 1 : 3 , zum Wohngebiet 1 : 10 betragen Wall ist mit einer Abschirmbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäume Sträuchern zu versehen. Zum Wohngebiet ist eine anschließende extensiv begrünte Wiesenfl i. M. 50,0 m breit, vorzusehen.

7.9 Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens 1,25 m h Sichtschutzpflanzung aus Fagus sylvatika (Rotbuche) zu umgeben.

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

7.11 In den WA-Gebieten sind mindestens 30% der nicht überbaubaren Grunstücksfläche mit Strä chern und Stauden zu bepflanzen. Für Grundstücke mit über 300 qm Größe ist ein mittelgroß Baum, bei kleineren Grundstücken für jeweils zwei Einheiten ein mittelgroßer Baum au Grundstücksgrenze zu pflanzen.

7.12 Die Außenwände von Garagen und öffnungslose Außenwände von Hauptgebäuden sin standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2,0 m Wandl ist mindestens eine Pflanze anzupflanzen.

7.13 Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 5 angefangene Stellplätze ein Bau pflanzen.

7.14 Alle Kinderspielplätze sind mit geeigneten, nicht giftigen heimischen Strauch- und B pflanzungen einzugrünen. Spielplätze ab einer Größe von mehr als 500 m² sind mit Pflanzstr zu gliedern.

7 A) **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
§ 9 (1) 24 BauGB

7 A.1 In den Teilgebieten 4, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 sind an den entlang der Planstraße "A" festgesetzten Baukörpern Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnah vorzusehen.

7 A.2 In den Teilgebieten 4, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 sind entlang der Planstraße "A" an den festgesetzten Baukörpern folgende Mindestabstände, gemessen von der Mittelachse der Planstraße anzuhalten:
a.) ein Mindestabstand von 10,5 m zu den Gebäudekörpern,
b.) ein Mindestabstand von 12,0 m zu den Hauptwohnräumen (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) inner der Gebäudekörper.

7 A.3 In den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 16 sind an den Nordfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

7 A.4 In den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 16 sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Hauptwohnräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

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 sind

a) mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot oder rotbraun zu verkleiden, u. grau oder hell. 08.02.99
b) oder mit einem glatten Außenputz zu versehen und mit einem weißen oder hellen Pastell-Farbton zu übersteichen.

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 Verkleidung 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, 3 bis 8, 10 bis 14 und 16 bis 33 sind als Dachform nur Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf ~~45 bis 48°~~ betragen. 08.02.99
u.Walm- u. Krüppelwalmdächer 15° bis 25°
Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

8.5 In den Teilgebieten 2 und 9 sind als Dachform nur Sattel- oder Zeltdächer zulässig. Die Dachneigung darf ~~15 bis 45°~~ betragen. 08.02.99
15° bis 50°
Walm- u. Krüppelwalmdächer
Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.
08.02.99

8.6 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in einem roten oder rotbraunen Farbton einzudecken. Ebenso sind bewachsene Gründächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in der Verkleidung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Doppelhaus und Hausgruppe insgesamt im Material einheitlich sein. Bei Verwendung von bewachsenen Gründächern sind Ausnahmen zulässig.
und anthrazit

8.7 Dachaufbauten sowie Unterbrechungen der Traufinie dürfen eine Gesamtlänge von 2/5 der jeweiligen Traufläge je Doppelhaus und Hausgruppe sowie eine Einzellänge von 2,75 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander und zu den seitlichen Dachkanten der Giebelseiten muß mindestens 1,25 m betragen.

8.8 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie auf Teilflächen der Dächer zulässig.

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.~~ 08.02.99

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

9) **GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN**
§ 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 Einfriedigungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zulässig. Ebenso sind Einfriedigungen aus Holzletten 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 Müllbehälter 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 Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

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

Hinweis: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Woltersmoor" liegt in der Trinkwasserschutzzone III A der Trinkwasserfassung Neumühler See. Die sich daraus ergebenden Auflagen aus dem DVGW Regelwerk Wasser (Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete) sowie die Wasserschutzgebietsverordnung der Landeshauptstadt Schwerin sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.04.94
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.04.94 bis zum 04.06.94 erfolgt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246 a Abs. 1 BauGB Satz 1 beteiligt worden.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.04.94 ist gem. § 2 Abs. 1 V.m § 19 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG 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 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.94 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.94 - 30.08.94 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gettend gemacht werden können, in der Zeit vom 11.07.94 bis zum 02.09.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 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 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. wird verändert
Ludwigslust, den Siegelabdruck Leiter d. Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.10.1994 nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.12.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.12.94 gebilligt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

Die Teilgenehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.01.95 Az.: VIII 270 a SV2.113-34.118(4) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.01.95 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.02.95 Az.: VIII 270 a SV2.113-34.118(4) bestätigt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

13. Dieser Plan entspricht dem Beitrittsbeschluß der Gemeinde, bestehend aus den Einzelbeschlüssen 95/8/01, 95/8/02, 95/8/03, 95/8/04, 95/8/05, 95/8/06, 95/8/07 und 95/8/08 vom 19.01.1995, über die Maßgaben- und Auflagenerfüllung im Rahmen der Teilgenehmigung.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

Die Teilgenehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.02.95 - 06.03.95 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17.02.95 in Kraft getreten.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

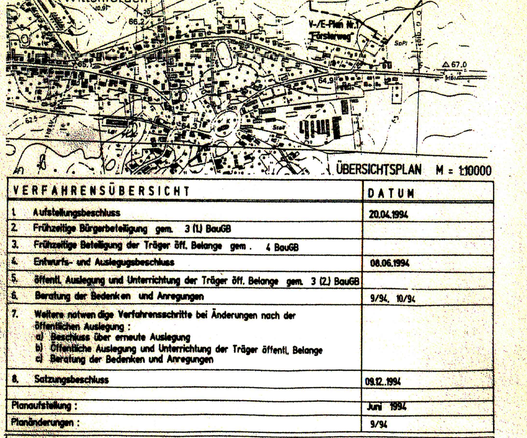
16. Der Bebauungsplan wurde nach der Bekanntmachung der Teilgenehmigung mit Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden vom 09.03.95 erneut geändert, um die Versagungsgründe für die von der Teilgenehmigung ausgenommenen Flächen auszuräumen.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

17. Die Gemeinde Wittenförden hat durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 06.12.99 den Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden vom 09.03.95 bekräftigt und beschlossen, die von der Teilgenehmigung ausgenommenen Flächen zur Genehmigung zu beantragen. Daher ist eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt worden.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

18. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wittenförden, den 13.01.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

19. Die Genehmigung der von der Teilgenehmigung vom 10.01.1995 ausgenommenen Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin für die o.g. Teilbereiche am 05.05.2000 in Kraft getreten.
Wittenförden, den 19.04.2000 Siegelabdruck Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17.02.1995 in Kraft getreten.
Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10000

VERFAHRENSÜBERSICHT		DATUM
1.	Aufstellungsbeschluss	20.04.1994
2.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. 3 (1) BauGB	
3.	Frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. 4 BauGB	
4.	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.06.1994
5.	öffentl. Auslegung und Unterrichtung der Träger öff. Belange gem. 3 (2) BauGB	
6.	Beratung der Bedenken und Anregungen	9/94, 10/94
7.	Weitere notwendige Verfahrensschritte bei Änderungen nach der öffentlichen Auslegung: a) Beschluss über erneute Auslegung b) öffentliche Auslegung und Unterrichtung der Träger öffentl. Belange c) Beratung der Bedenken und Anregungen	
8.	Satzungsbeschluss	09.12.1994
	Planaufstellung:	Juni 1994
	Planänderungen:	9/94

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
WOHNGEBIET WOLTERSMOOR

4. Ausfertigung

BMT
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
VINZENZWEG 5 · 21077 HAMBURG
TEL: 040-7633308 FAX: 040-7638212

DIPL. ING WOLFGANG ANDREÄ
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
WERDERSTR. 65 · 20149 HAMBURG
TEL: 040-442240 FAX: 040-442089

G·R·U·P·P·E
stadtraum
D. RICHTER P. + ML. ZASTROW
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
ADOLFSTR. 11 · 24105 KIEL
TEL. 0431-567729 FAX. 0431-578152