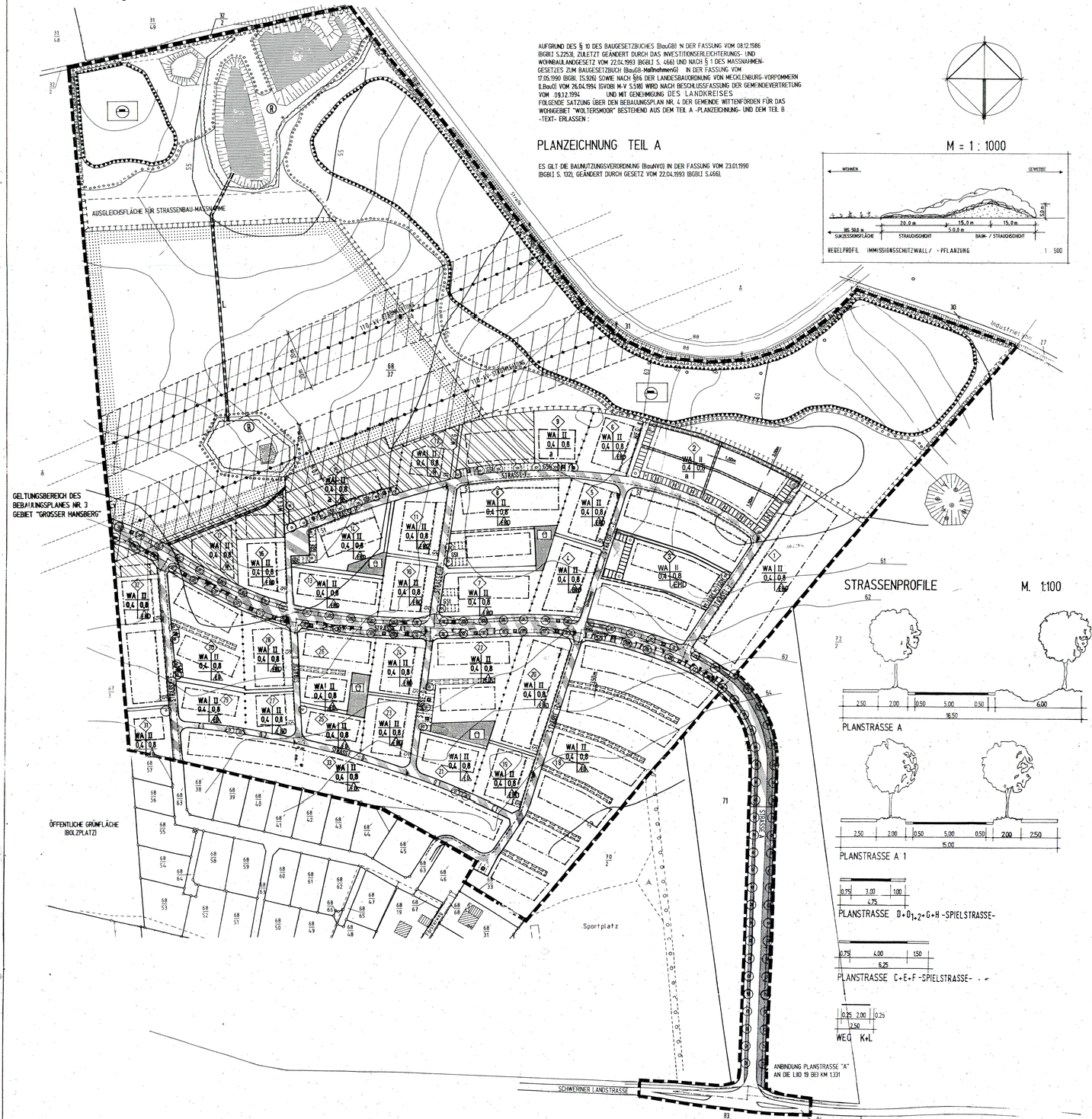
Satzung der Gemeinde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Woltersmoor"

5. Änderung

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 (LBauO) VOM 26.04.1994 (GVOBl. M-V S.518) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 09.12.1994 UND MIT GENEHMIGUNG DES LANDKREISES 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

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 GEBIET "GROSSER HANSBERG"

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (BOLZPLATZ)

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	§ 4(1)1 BauGB
E/D	NUR EINZEL - U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9(1)2 BauGB
E/HG	EINZELHÄUSER, HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER 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 Abs.1 Nr. 21	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE öffentlich	§ 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 PARKPLÄCHEN	§ 9(1)15 BauGB
	EINFAHRTBEREICH	§ 9(1)14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNSANLAGEN	§ 9(1)12 BauGB
	ELEKTRIZITÄT	
	HAUPTVERSORGUNSLEITUNG -OBERIRDISCH- 2x 110-kV-STROMFREILEITUNG	§ 9(1)13 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(1)15 BauGB
	SPIELPLATZ	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9(1)16 BauGB
	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
ST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN STELLPLÄTZE	§ 9(1)4 BauGB
GST	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
GM	GEMEINSCHAFTSMÜLLSAMMELSTELLE	
3DDE Fernmeldekabel	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9(1)21 BauGB
L	LEITUNGSRECHT - VERSORGUNGSTRÄGER	
	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
- 76/116 FLURSTÜCKNUMMER
- 3 BEZEICHNUNG FÜR TEILGEBIETE
- HÖHENLINIE
- VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG
- GEH- UND 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, § 1-9 und 16 BauNVO

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

1.2 Einliegerwohnungen sind zulässig.

1.3 In den Teilgebieten, in denen Hausgruppen vorgesehen sind, sind auch Doppelhäuser zulässig.

1.4 Die örtliche Lage der Parkplätzen an den Straßen richtet sich nach der Bebauung auf der jeweiligen Straßenseite. Anzahl, Größe und Begrünung der Bushten bleiben unverändert.

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.

2.2 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 13 bis 35 darf die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut der Hauptgebäude im Mittel eine maximale Höhe von 7,00 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

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

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

4.1 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.

4.2 Entlang der 110 kV-Freileitungen ist gemäß der DIN VDE 0210/1986 von der Trassenmitte ein beidseitiger Sicherheitsabstand von jeweils 20,0 m einzuhalten. Diese Zone ist von jeglicher Bebauung und Großpflanzen von mehr als 2,50 m Höhe über Gelände freizuhalten.

4.3 Im Bereich von Leitungsrechten auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen ist das Anpflanzen von Bäumen ausgeschlossen.

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

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

5.2 Großwüchsige Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzungen müssen einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm in einer Höhenlage von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen.

5.3 Für freie Pflanzungen sind Heister 200 – 250 cm hoch, leichte Heister 100 – 150 cm hoch und Sträucher-Jungpflanzen zu setzen. Dabei sind je 1000 qm mindestens 15 leichte Heister und 5 Heister vorzusehen. Der Einsatz ist ausschließlich mit leichter Heister und Sträucher-Jungpflanzen in einem Abstand von 1,5 x 1,0 m zu bepflanzen. Am Fuß des Erdwalles sind Heister in Gruppen zu pflanzen.

5.4 Für die breitwüchsigen Baum- und Strauchersatzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

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

5.7 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen vorhandene alte Baumreihen Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Gemeine Mehlbeere) und Corylus colurna (Baumhasel) einzupflanzen. In der Straßenbegleitgrünfläche A ist ausschließlich Amelanchier lamarckii (Roldhemde Kanadaie) einzupflanzen. In der Hauptsammelstraßenseite A ist ausschließlich Winterlinde (Tilia cordata) einzupflanzen.

5.8 Auf den Schutzflächen nördlich der Wohngebiete ist ein der Topographie angepaßter Erdwall mit einer verflachenden Breite bis 20,0 m und einer Höhe von max. 5,0 m anzulegen. Das Neigungsverhältnis der Böschung zum Gewerbegebiet soll 1 : 1, zum Wohngebiet auch 1 : 1 betragen. Der Wall ist mit einer Abschirmbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Zum Wohngebiet ist eine mindestens zweireihig gestellte Wallbepflanzung, i.M. 50,0 m breit, vorzusehen.

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

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

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

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

5.13 Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 5 angelangene Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

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

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

5 A.1 In den Teilgebieten 4, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 sind an den anliegt der Planstraße "A" festgesetzten Baukörpern Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

5 A.2 In den Teilgebieten 4, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 ist entlang der Planstraße "A" an den festgesetzten Baukörpern folgender Mindestabstand, gemessen von der Mittelachse der Planstraße "A", einzuhalten:

- ein Mindestabstand von 10,0 m an den Gebäudestirnseiten.

5 A.3 In den Teilgebieten 1, 2, 8, 9, 12, 15 und 16 sind an den Nordfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

5 B) Bodendenkmalpflegerischer Aspekt u. Grundwasser/Altlasten
(siehe rechte Seite)

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

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

FASSADEN:

6.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind

a) mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot, rotbraun, grau oder hell zu verblenden,

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. Brüstung, Hausnummern, Dachgesimse) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden. Ebenso dürfen bis zu 40 % der jeweiligen Fassadenflächen mit Schalungen aus Holz oder Faserzementplatten verkleidet werden.

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

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

DÄCHER:

6.4 In den Teilgebieten 1, 3 bis 8, 10 bis 14 und 18 bis 33 sind als Dachform Sattel-, Pult-, Walm- und Mansardendächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 50° betragen, beim Mansardendach auch mehr.

Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

6.5 In den Teilgebieten 2 und 9 sind als Dachform Sattel-, Walm- und Mansardendächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 50° betragen, beim Mansardendach auch mehr.

Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

6.6 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit roten, rotbraunen oder grauen Dachsteinen einzudecken. Ebenso sind bewachsene Gründächer zulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in der Verblendung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Doppelhaus und Hausgruppe insgesamt im Material einheitlich sein. Bei Verwendung von bewachsenen Gründächern sind Ausnahmen zulässig.

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

WINTERGÄRTEN:

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

7) GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN
§ 86 (1) 4 LBauO M-V

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Standorte für die Mülltehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, Carports oder Einfriedungen zulässig. Ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, Carports überdachten Stellplätze bzw. Einfriedungen herzustellen.

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

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

Hinweise:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Wolfensmoor" liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes Schwerin. Bei den Vorhaben im B-Plan Gebiet sind die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Katalogs zum Trinkwasserschutzgebiet zu berücksichtigen und einzuhalten.

Das schriftliche Teilgebiet II sowie die nördliche schraffierte Bebauung des Teilgebietes 32 sind von der Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus dem Bescheid vom 10.01.1995 (AZ.:VIII 270 a 512 113-54.118 (4) ausgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.: 4/5 , ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abänderung/Ergänzung des am 17.02.1995 in Kraft gewesten und am 03.05.1996, 08.06.1998 und 15.02.2002 geänderten Bebauungsplans Nr. 4 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden den Bebauungsplan Nr.4/5 Änderung für das Wohngebiet "Woltersmoor", Westteilend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text(Teil B), bestehend aus § 1 bis 9 BauGB in der Fassung vom 15.06.1993 (BGBl. I S.2080) am 25.02.02 im Entwurf als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wittenförden, den 9.7.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen und Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.05.bis 07.06.2002

Wittenförden, den 9.7.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben. Die Anregungen und Bedenken wurden am 01.07.2002 durch Beschluß abgewogen, geschlossen und die Satzung beschlossen.

Wittenförden, den 9.7.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wittenförden,den 19.12.02 Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am 09.01.02 durch die zuständige Behörde genehmigt. Az.: 311/07/02

Wittenförden, den Siegelabdruck Bürgermeister

6. Der Bebauungsplan Nr.4/ 5 Änderung der Gemeinde Wittenförden für das Wohngebiet "Woltersmoor" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 19.12.02 in Wittenförden ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolge (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 245a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wittenförden, den 19.12.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

5 B) Bodendenkmalpflegerischer Aspekt u. Grundwasser/Altlasten:

5 B.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG. die untere Denkmalbehörde des Landkreises zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderterm Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

5 B.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, das Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.
Dadurch werden Verzögerungen der Maßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG.)

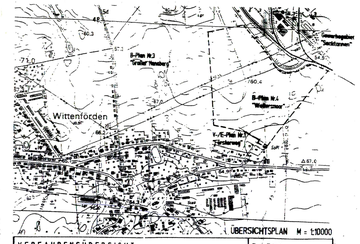
5 B.3 - Das B-Plan Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwerin. Bei den Vorhaben im B-Plan Gebiet sind die geltenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen des Kataloges zum Trinkwasserschutzgebiet zu berücksichtigen und einzuhalten.

- Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

- Sind Grundwasserabsenkungen für Vorhaben notwendig, ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen.
Die Antragunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28.07.1995 (GVOBl.M-V 1995,Nr. 15,S.376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

- Falls der Einbau von Recyclingmaterial für Vorhaben vorgesehen ist, sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen – Technische Regeln – (LAGA, Stand: 06.11.1997)" zu beachten.Es ist nachzuweisln nur unbelastetes Material zu verwenden zu verwenden. Dazu sind die Vorsorgewerte des Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl.I I.Nr. 36 S. 1554) bzw. für dort nicht enthaltende Schadstoffe die Zuordnungswerte-Z-0 der LAGA einzuhalten.

- Treten bei den Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Mülablagerungen auf, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Fachdienst Gewässerschutz/ Altlasten des Landkreises Ludwigslust zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.



ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10000

VERFAHRENSÜBERSICHT		DATUM
1.	Aufstellungsbeschluss	28.04.1994 (11.07.96)
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	8/96
6.	Berufung der Bedenken und Anregungen	9/96, 10/96
7.	Weiteres nahmen dige Verfahrensschritte bei Änderungen nach der öffentlichen Auslegung : a) Beschluss über erneute Auslegung b) öffentliche Auslegung und Unterrichtung der Träger öffentl. Belange c) Berufung der Bedenken und Anregungen	
8.	Satzungsbeschluss	09.12.1996, 02/97
Planaufstellung :		Juli 1994
Planänderungen :		9/96, 7/98 u.02.

BEBAUUNGSPLAN **NR. 4**

DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
WOHNGEBIET WOLTERSMOOR
5. ÄNDERUNG

BMT
PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
VINCKENWEG 5 2077 HAMBURG
TEL.: 040-7933306 FAX: 040-7938272

DIPL. ING WOLFGANG ANDRIES
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
WERDERSTR. 65 20146 HAMBURG
TEL.: 040-442268 FAX: 040-441099

G·R·U·P·P·E
stadt raum
D. RICHTER P. + HL. ZASTROW
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
ADOLFSTR. 11 24105 KIEL
TEL.: 0431-567725 FAX: 0431-7197N2

…einde Wittenförden über den Bebauungsplan Nr. 4 Wohngebiet "Woltersmoor"

3. Änderung

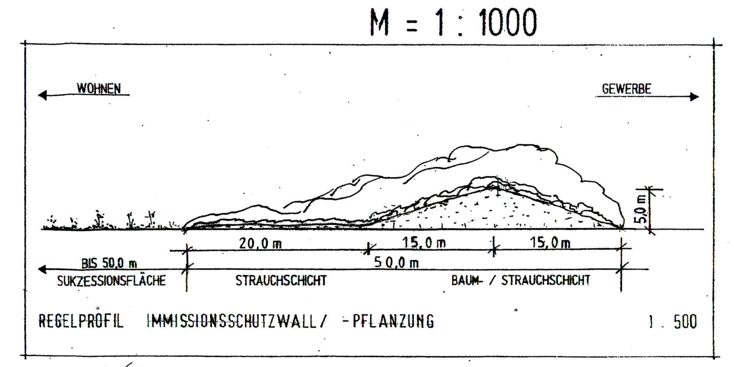
Flur 2

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 MASSNAHMEN-GESETZES 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 :

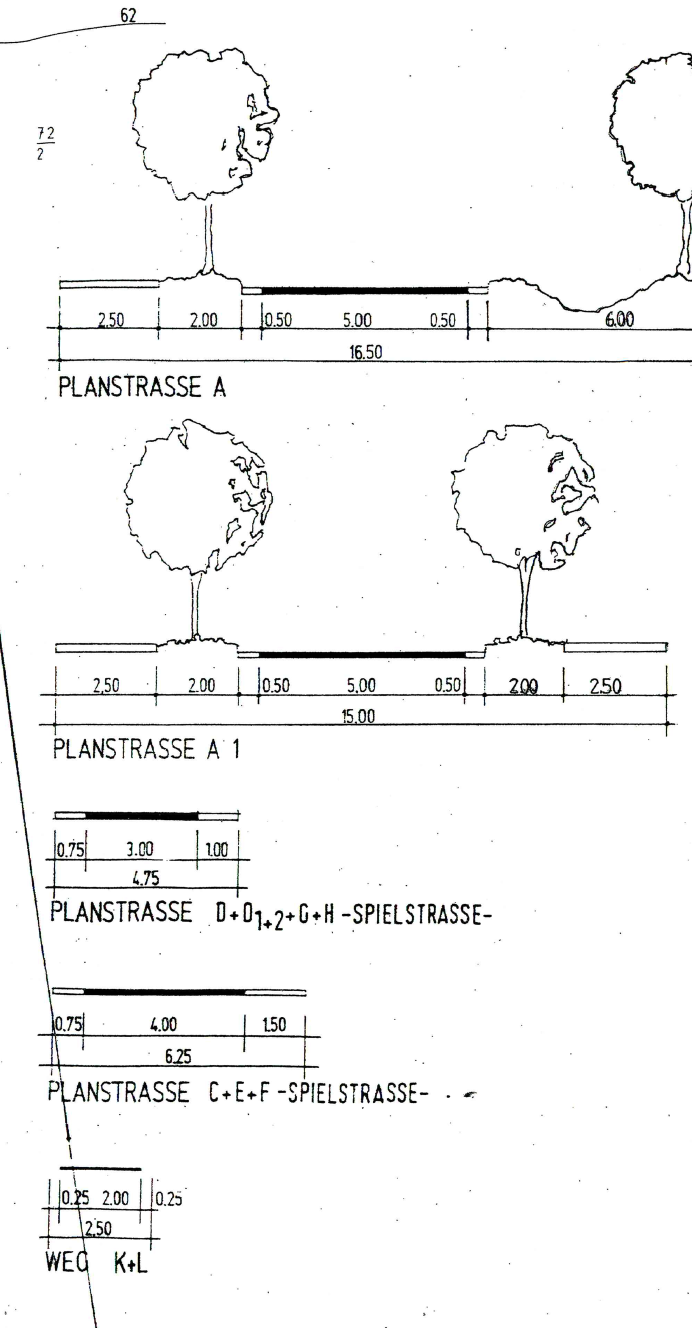
PLANZEICHNUNG TEIL A

M = 1 : 1000

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).



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
ED	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9(1)2	BauGB
EHD	EINZELHÄUSER, HAUSGRUPPEN UND DOPPELHÄUSER 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 VERSORGUNSANLAGEN	§ 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)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
24/114	FLURSTÜCKNUMMER
	SICHTDREIECK
3	BEZEICHNUNG FÜR TEILGEBIETE
	HÖHENLINIE
	VORHANDENE GELÄNDEBÖSCHUNG
	GEH- UND 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 WITTENFORDEN

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. Musterhäuser sind zugelassen.

1.2 Einliegerwohnungen sind zulässig.

1.3 In den Teilgebieten, in denen Hausgruppen vorgesehen sind, sind auch Doppelhäuser zulässig.

1.4 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.

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.

2.2 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 7,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsflächen nicht überschreiten. Bei dem Bau von Pultdächern ist die niedrigere Traufhöhe maßgebend.

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

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

4.1 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.

4.2 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.

4.3 Im Bereich von Leitungsrechten auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen ist das Anpflanzen von Bäumen ausgenommen.

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

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

5.2 Großkronige Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzungen 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.

5.3 Für freie Pflanzungen sind Heister 200 – 250 cm hoch, leichte Heister 100 – 150 cm hoch und Sträucher-Jungpflanzen zu setzen. Dabei sind je 1000 qm mindestens 15 leichte Heister und 5 Heister vorzusehen. Der Erdwall ist ausschließlich mit leichten Heister und Sträucher-Jungpflanzen in einem Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Am Fuß des Erdwalles sind Heister in Gruppen zu pflanzen.

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

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

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

5.7 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.

5.8 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. 5,0 m anzulegen. Das Neigungsverhältnis der Böschung zum Gewerbegebiet soll 1 : 3, zum Wohngebiet auch 1 : 3 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.

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

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

5.11 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 Bau, bei kleineren Grundstücken für jeweils zwei Einheiten ein mittelgroßer Baum auf der Grundstücksgrenze zu pflanzen.

5.12 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.

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

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

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

5 A.1 In den Teilgebieten 4, 16, 17, 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.

5 A.2 In den Teilgebieten 4, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und 32 ist entlang der Planstraße "A" an den festgesetzten Baukörpern folgender Mindestabstand, gemessen von der Mittelachse der Planstraße "A", einzuhalten:

ein Mindestabstand von 10,5 m zu den Gebäudekörpern.

5 A.3 In den Teilgebieten 1, 2, 6, 9, 12, 15 und 16 sind an den Nordfassaden der festgesetzten Baukörper Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 als bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

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

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

FASSADEN:

6.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind

a) mit einem Verblendmauerwerk im Farbton rot, rotbraun, grau oder hell zu verkleiden,

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.

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

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

DÄCHER:

6.4 In den Teilgebieten 1, 3 bis 8, 10 bis 14 und 16 bis 33 sind als Dachform Sattel-, Pult-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 50° betragen, beim Mansarddach auch mehr.

Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

6.5 In den Teilgebieten 2 und 9 sind als Dachform Sattel-, Zelt-, Walm- und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 50° betragen, beim Mansarddach auch mehr.

Bei der Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel zwischen 0° bis 25° betragen.

6.6 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit roten, rotbraunen oder grauen Dachziegeln 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.

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

WINTERGÄRTEN:

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

7) GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN
§ 86 (1) 4 LBauO M-V

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

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

Hinweise: Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.
Das schraffierte Teilgebiet 9 sowie die nördliche schraffierte Bebauung des Teilgebietes 32 sind von der Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus dem Bescheid vom 10.01.1995 (AZ.:VIII 270 a 512 113-54.118 (4) ausgenommen.

VERFAHRENSVERMERKE
FÜR VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR:4/ 3. ÄNDERUNG NACH § 13 BauGB

1. Unter Abändrung/Ergänzung des am 17.02.1995 in Kraft gesetzten und am 03.05.1996 und 08.06.1998 geänderten Bebauungsplans Nr. 4 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenförden den Bebauungsplan Nr. 4/ 3. Änderung für das Wohngebiet "Woltersmoor", bestehend aus der Planzeichnung (TeilA) und Text (TeilB), aufgrund des § 13 BauGB in der Fassung vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081) am 21.07.98 im Entwurf als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wittenförden, den........................ Siegelabdruck Bürgermeister

2. Den Eigentümern der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben worden. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 03.09. bis 04.10.1998

Wittenförden, den .... Siegelabdruck Bürgermeister

3. Im Rahmen der Beteiligung Betroffener haben sich keine Anregungen und Bedenken zur Planung ergeben. Die Anregungen und Bedenken wurden am 08.02.99 durch Beschluß abgewogen, gleichzeitig wurde die Satzung beschlossen.

Wittenförden, den .... Siegelabdruck Bürgermeister

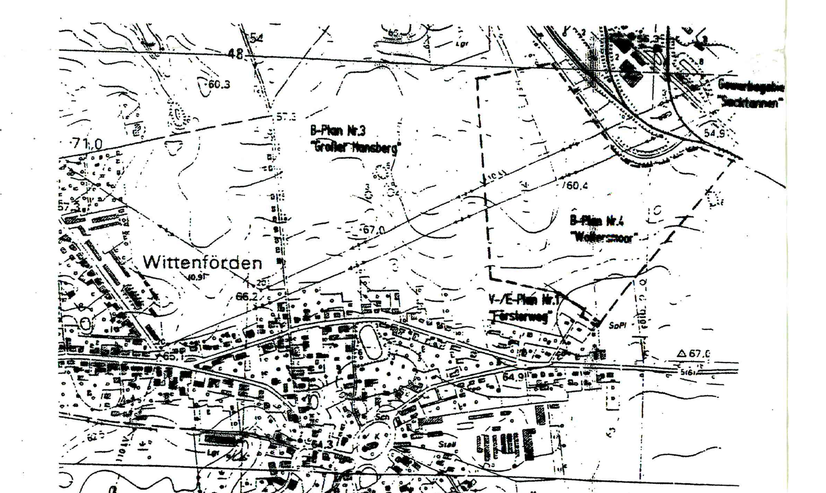
4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wittenförden, den .... Siegelabdruck Bürgermeister

5. Die Satzung wurde am ....durch die zuständige Behörde genehmigt.

6. Der Bebauungsplan Nr. 4/ 3. Änderung der Gemeinde Wittenförden für das Wohngebiet "Woltersmoor" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom .... in Wittenförden ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wittenförden, den .... Siegelabdruck Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M = 1:10000

VERFAHRENSÜBERSICHT	DATUM
1. Aufstellungsbeschluss	20.04.1994 ; 21.07.1998
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	8/98
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 ; 02/99
Planaufstellung :	Juni 1994
Planänderungen :	9/94 ; 7/98

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN
WOHNGEBIET WOLTERSMOOR

3. ÄNDERUNG

BMT PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH
VINZENZWEG 5 · 21077 HAMBURG
TEL: 040-7633300 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 stadt raum
D. RICHTER P. + M.L. ZASTROW
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
ADOLFSTR. 11 24105 KIEL
TEL 0431-567729 FAX 0431-578192