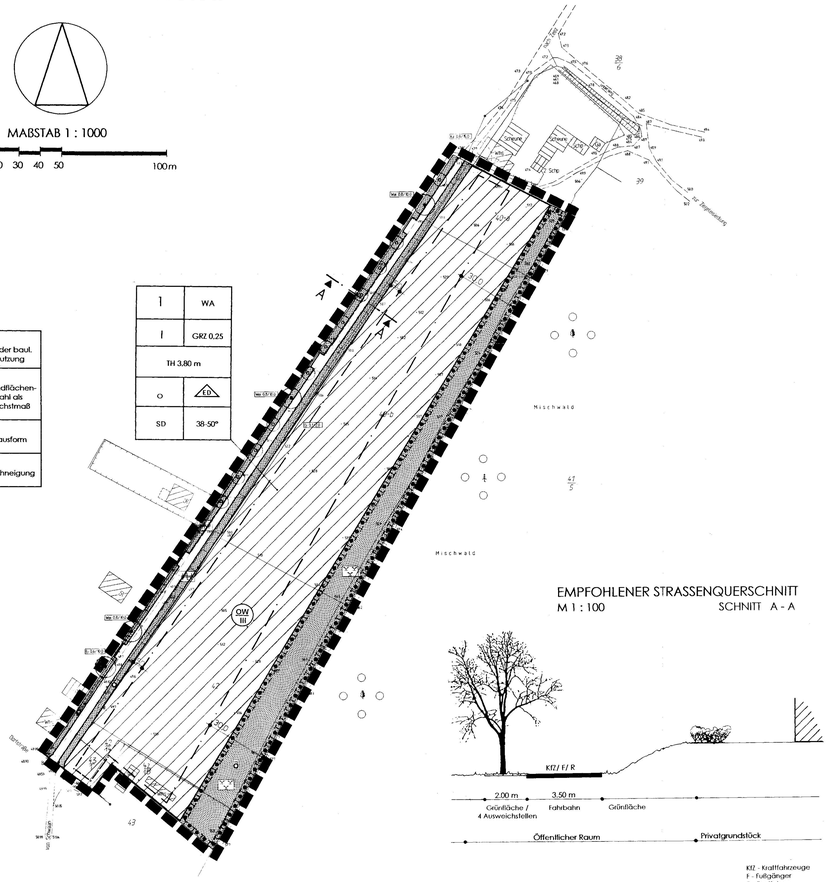
1. ÄNDERUNG der SATZUNG der GEMEINDE WIENDORF über den BEBAUUNGSPLAN Nr.3

- Wohngebiet „Am Birkenhain" in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 44-

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS MV Gl. Nr. 2130-3 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiendorf vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Wohngebiet "Am Birkenhain"- östlich des Weges nach Zeez und nördlich des Flurstücks 44 in Neu Wiendorf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Vermessung:
VERMESSUNGSBÜRO BREKENFELDER
Am Fischereihafen 113, 18069 Rostock

Planverfasser Bauleitplanung:
Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK-M-V 514/15-91-ald
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Petra Kusserow, Stadtplanerin
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420822, Fax.: 2420811

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16- 20 BauNVO)

2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf
   - bei einer Bautiefe von bis zu 15m ab der westlichen Baugrenze bis zu 4m und
   - bei einer Bautiefe von mehr als 15m ab der westlichen Baugrenze bis zu 5,5m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte) im Zufahrtsbereich des Grundstückes liegen.
   Traufhöhe im Sinne dieser Satzung ist die Höhe von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

GARAGEN UND PARKPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB und § 12 BauNVO)

3. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind an den Ausweichstellen entlang des Weges einzuordnen.

4. In den Grünflächen „Straßenbegleitgrün" entlang des Weges sind notwendige Grundstückszufahrten und Ausweichstellen zulässig.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22, 23 BauNVO)

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Terrassen, Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen.

7. Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.

8. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a,b BauGB)

9. Der Streifen zwischen den Baugrundstücken und dem Wald wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entlang des bestehenden Waldrandes sind heimische, standortgerechte Sträucher der Waldrandvegetation fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser Streifen hat an der nördlichen Grenze eine Breite von 7m, die zur südlichen Grenze linear auf 12m anwächst. Der verbleibende Bereich wird der natürlichen Entwicklung zu einem Hochstrauchsaum überlassen.

10. Wegeflächen mit geringer Belastung sowie PKW-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

11. Je 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Für Pflanzungen sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist, mit Ausnahme von Eibe, unzulässig.

13. Die Baume entlang der Waldränder sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Pflanzarbeiten, sind zu unterlassen.

14. Entlang des Weges nach Zeez sind die vorhandenen 18 Straßenbäume der Art Quercus pedraea mit einer Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 LBauO)

15. Außenwände sind rot oder weiß zu verblenden oder weiß zu putzen auszuführen.

16. Die Satteldächer sind mit Tonpfannen oder Dachsteinen in roter, brauner Farbe oder Anthrazit zu decken.

17. Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzzäune auszuführen. Drahtzäune auf der Grundstücksgrenze sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die maximal bis zu 1/3 der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,0 m nicht überschreiten.

18. Für die Dachfläche der Hauptgebäude eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt.

19. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.

NACH § 8a Abs.1 SATZ 4 BNATSchG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN GETROFFEN:

20. Als Ersatzmaßnahme sind die Teiche auf den Flurstücken 110 und 111 der Flur 2 in Zeez zu renaturieren.

21. Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus 9, 14 und 20 anteilig auf die Eingriffsflächen und die Bauflächen des Plangebiets der Planzeichnung A.

HINWEISE:

1. Aufgrund des § 11 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
   Im Planbereich sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1,2 und 3).
   Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Auf die Einhaltung der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow" ist zu achten.

3. Bei der Planung der Feuerungsanlagen ist die Waldbrandschutzverordnung zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH — Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE , BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SD — Satteldach

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün

naturnahe Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT,DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: OW III — Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflan- zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze

42 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Versorgungsleitung (hier: Telekom - Freileitung)

50 — Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE der 1. Änderung

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25/10/98 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06/11/98 bis zum ..... erfolgt.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20/11/98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 15/12/98 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06/01/99 bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 02/12/98 bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

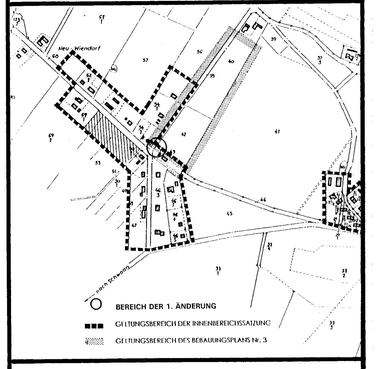
5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22/12/98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

6. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22/12/98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

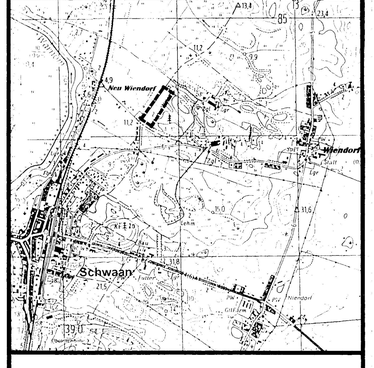
7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
   Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß über den geanderten Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 23/12/98 bis zum 05/01/99 durch Aushang 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24/12/98 in Kraft getreten.
   Wiendorf, 24. 1. 99 (Siegelabdruck) Bürgermeister

Übersichtsplan M 1: 5 000



Übersichtsplan M 1: 20 000



GEMEINDE WIENDORF

Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

Wohngebiet „Am Birkenhain"
in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 44
-1. ÄNDERUNG -

22.12.98 (Siegelabdruck) Bürgermeister