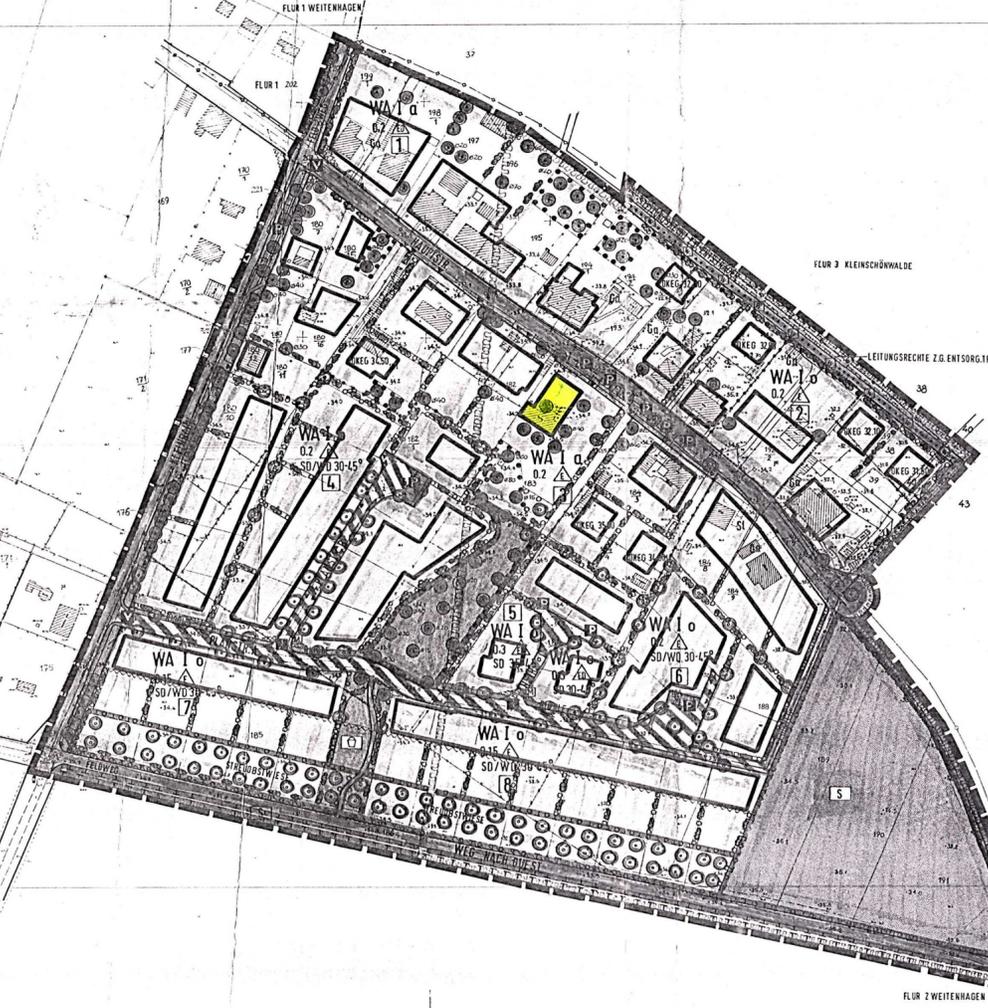
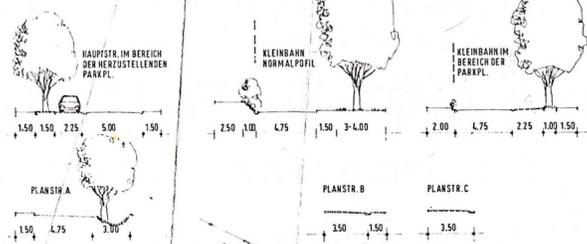


TEIL A PLANZEICHNUNG B-PLAN NR. 4 - SCHÄPERHOFF DER GEMEINDE WEITENHAGEN M 1:1000

STRASSENPROFILE M 1:200



PLANZEICHNERKLÄRUNG
PLANZEICHNERORDNUNG (PlanVz 1990)
I. FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauWVO
0,2	Grundflächenzahl	§ 16 BauWVO
1	Anzahl der Vollgeschosse	§ 18 BauWVO
0,2	Obere Erdschichtfußhöhe in m üNN	§ 16 BauWVO
0,2	offene / abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauWVO
▲	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23(3) BauWVO
▬	Verkehrsflächen	§ 9(1) 11, BauGB
▬	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
▬	Straßenbegrenzungslinie	
▬	Wanderweg (30 km/h)	Verkehrsberuhigte Zone
▬	Parkplätze	Fahr- und Fußgängerverkehr gleichberechtigt
▬	Einfahrt	Einfahrtbereich
▬	Pumpstation	unterirdische Versorgungsleitungen
▬	öffentliches Grün	§ 9(1) 15, BauGB
▬	Spielplatz	
▬	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9(1) 16 BauGB
▬	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) 20, BauGB
▬	Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgeboten	§ 9(1) 25a BauGB
▬	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	§ 9(1) 25b BauGB
▬	Sukzessionsfläche	vorh. zu schützende Bäume anzupflanzende Bäume Büsche
▬	Landwirtschaftliche Nutzflächen	§ 9(1) 18a u. 19 BauGB
▬	Nebenanlagen	§ 9(1) 22 BauGB
▬	Stellplätze	Garagen
▬	Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen	§ 9(1) 21 BauGB
▬	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9(1) 24 BauGB
▬	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16(5) BauGB
▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9(7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▬	vorhandene Gebäude	▬	fortfallende Gebäude
▬	vorh. Flurstücksgrenzen	▬	fortfallende Flurstücksgrenzen
▬	FLURST. NR.	▬	FLURST. NR.
▬	SO SATTELDACH	▬	WD WALDMACH
▬	TEILGEBIET Z.B. 1	▬	STANDPLATZ MÜLLTONNEN

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



TEIL B TEXT

A Grundsätzliche Maßnahmen
Auf den öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB ist, soweit sie als Mahdflächen ausgebildet werden, das Mahgut abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art, sowie von Kunstdüngern ist nicht zulässig.

a) Die öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB ohne Zweckbestimmung sind als 2-3 schürige Mahdflächen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zulässig:
Gräser: Glatthafer, Knaulgras, Weidelgras, Aufrechte Trespe, Schafschwingel, Halmsinse, Zittergras, Ausläufertreibender Rotschwingel, Wolliges Honiggras, Wiesenspingras, Wiesenschnegras, Kamgrass
Kräuter: Gemeines Labkraut, Wiesen-Wucherblume, Gemeines Gänseblümchen, Gamander-Ehrenpreis, Schafgarbe, Zaunwicke, Acker-Witwenblume, Wiesen-Bocksbart, Rundblättrige Glockenblume, Scharfer Hahnenfuß, Quell-Hornkraut, Wiesensklée, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Plattlerse, Vogelwicke, Wilde Möhre, Gemeiner Löwenzahn. Der Anteil der Kräuter muß mindestens 25 % betragen.

b) Die öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Rigolen sind flach auszumulden und mit einer Landschaftsräumgestaltung (RSR 9) anzulegen, der folgende Arten beigegeben sind: Kriechender Günsel, Tausendgüldenkraut, Wiesen-Storchschnabel, Wiesenplattlerse, Kuckuckslichtnelke, Wiesen-Wachtelweizen, Kriechender Hahnenfuß, Störmiere.
Der Anteil der Kräuter muß mindestens 10 % betragen. Es ist ein regelmäßiger Schnitt zulässig. Die Schnitthöhe darf nicht unter 10 cm betragen.

c) Die öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche sind als 3-schürige Mahdflächen mit den unter a) genannten Arten auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Sandflächen innerhalb der Anlage sind zulässig.

2. Die Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Sukzession sind 1 mal jährlich zur Hälfte zu mähen. Im folgenden Jahr ist die andere Hälfte zu mähen. Das Mahgut ist abzutransportieren.

a) Innerhalb der Fläche entlang des Weges nach Guest ist der aufkommende Gehölzaufwuchs - soweit er aus heimischen Arten besteht - zu erhalten. Arten wie die Späte Traubeneiche und Hybridpappel sind zu roden.

b) Innerhalb der Fläche östlich des Fußweges zwischen der Planstr. A und der Hauptstraße ist lediglich auf 5 % der Fläche ein Gehölzaufwuchs zulässig.

c) Innerhalb der Fläche entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes ist jeglicher Gehölzaufwuchs zu entfernen.

3. Die Flächen nach § 9 (1) 20 BauGB mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobst sind als 2-schürige Mahdflächen aus der Ackerbrache zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Mahgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art sowie von Kunstdüngern ist unzulässig.

a) Die Obstbäume sind mit einem fachgerechten Kronenschnitt zu erziehen. Die typische Nachform der Bäume nicht verändert.
Die nach § 9 (1) 25 a) BauGB anzupflanzenden Bäume ohne Zweckbestimmung sind entlang der Straßen als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Feldgehölzhecken sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

a) Für die Pflanzung entlang der Hauptstraße sowie für den Kreislauf ist lediglich die Rosskastanie zulässig, der Pflanzabstand beträgt 10 - 15 m.

b) Für die Pflanzung entlang der Kleinbahn sind folgende Arten zulässig: Gleditsie, Vogelkirsche, Weiserlinde.
Es ist lediglich eine Art zu pflanzen.

c) Für die Pflanzung entlang der Planstraße A sind die unter 4b) genannten Arten und folgende weitere Arten zulässig: Spitzahorn, Hainbuche, Schwedische Mehlbeere.
Es ist lediglich eine der Arten zu pflanzen.

d) Für die Pflanzung entlang der Planstraße B und C sind folgende Arten zulässig: Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Gemeine Eberesche.
Es ist lediglich eine der Arten zu pflanzen.

e) Für die Pflanzung in den Feldgehölzhecken sind folgende Arten zulässig: Spitzahorn, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Gemeine Eberesche.

5. Die nach § 9 (1) 25 a) BauGB anzupflanzenden Bäume mit der Zweckbestimmung Streuobst sind als 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Mindestumfang von 10/12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind lediglich alte, regionaltypische Obstbaumarten zulässig.
Z.B.:
Äpfel: Gransteinäpfel, Kaiser Wilhelm, Klaräpfel, Schöner Aus Boskoop, Danziger Kantäpfel, Hasenkopf, Pommerscher Krummsiel, Schöner Aus Nordhausen
Birn: Boss's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche Aus Charneu, Williams Christbirne
Kirschen: Schattenmorelle, Modellfingerringkirsche, Große Schwarze Knapel, Bütners Rote Knorpelkirsche
Pflaumen: Bühler Frühzweitsche, Große Grüne Bonelode, Hauszweitsche, Ontarioflaume, Nancy Mirabelle
Walnuß
Der nach § 9 (1) 25 b) BauGB festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

a) Abgang innerhalb der Streuobstwiese ist durch eine der unter 4. genannten Arten zu ersetzen. Der Mindestumfang beträgt 12/14 cm.
b) Abgang innerhalb der Pappelreihe entlang der Kleinbahn ist durch die für die Neupflanzung in diesem Bereich gewählte Art zu ersetzen. Der Mindestumfang beträgt 16/18 cm. Es ist lediglich jeder 2. Baum zu ersetzen, so daß ein gleichmäßiger Pflanzabstand von 10-12 m erreicht wird.

c) Abgang innerhalb der Privatgärten ist durch eine der unter 4. und 5. genannten Arten zu ersetzen, soweit es sich um einen heimischen Baum handelt. Nicht heimische Nadelgehölze sind in jedem Fall unzulässig. Die mit einem Pflanzgebot gem. § 9 (1) 25 a) BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Für die Feldgehölzhecken sind folgende Arten zulässig: Feldahorn, Hainbuche, Roter Hirtzappel, Haselnuß, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Rote Heckenkirsche, Gemeine Traubeneiche, Wildbirne, Gemeiner Faulbaum, Hundstreu, Hechtrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Gemeine Eberesche.
Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt max. 1 m. Es sind 10 m Heister bzw. Sträucher und 50 m Leichte Heister 1 x 1 v, 80-100 bzw. Leichte Sträucher 1 x 1 v, 40-70 zu pflanzen.
Ein Heckenschnitt ist unzulässig. Die Feldgehölze sind auf dem 2. und 3. m breiten Streifen 1-reihig und auf den breiteren Streifen 2-reihig anzulegen.

8. Die 1 m breite Hecken sind als geschichtete Hecken auszubilden. Folgende Arten sind zulässig: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster. Gem. § 86 (1) LBO M-V ist der Feldweg nach Guest, der Fußweg zwischen der Planstraße A und der Hauptstraße, der Wanderweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes sowie der Feldweg in nördlicher Verlängerung des Kleinbahndammes dauerhaft als wassergebundene Wege zu erhalten.

TEIL C VERFAHRENSVERMERKE

B Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 LBO M-V
Die Sockelhöhe (OKEG = Oberkante Erdschichtfußhöhe) dürfen eine Höhe von 50 cm über der Erschließungsebene nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon gelten für die Gebäude, deren OKEG in m üNN festgelegt sind.
Die Farbe der Dachsteine soll in den Teilgebieten 4 - 8 einheitlich anzugeben sein.
4. Statt Zäunen zwischen den Grundstücken sind lebende Hecken zu pflanzen.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Mauern aus Natursteinen oder Ziegeln sollen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Jägerzäune sind nicht zugelassen.
Dachgärten dürfen auf einer Dachseite nicht breiter als 3 m sein. Die Summe ihrer Breiten darf nicht mehr als 2/3 einer Hauslänge betragen. Der Randabstand der Gaube zum Ortsgang soll mindestens 1,50 m breit sein.
7. Die Dachflächen für Neubauten innerhalb der Teilbereiche 1 bis 3 haben sich an den Festsetzungen des Teilbereiches Nr. 4 zu orientieren.
8. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Flachdächer als Vegetationsdächer zugelassen, sofern nicht Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen.

C Allgemeine Festsetzungen
1. In Sichtdreiecken und auf gekennzeichneten Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB) sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauWVO unzulässig. In Sichtdreiecken sind Anpflanzungen auf 70 cm Höhe zu begrenzen.
2.1 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundepflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 (2) - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodenkennmarker der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
2.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkundepflege spätestens vier Wochen vor Teilschriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamts für Bodenkundepflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DöSch M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermindert (vgl. § 11 Abs. 3).
3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden Nutzungen gem. § 4 (3) BauWVO Nr. 3 bis 5 ausgeschlossen.
3.2 Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 dürfen für das WA-Gebiet nicht überschritten werden.
4. Aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde sollen die Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) 6. BauGB begrenzt werden:
4.1 Auf den Ergänzungsfleichen (rückwärtige Bebauung) der Grundstücke entlang der Hauptstraße (Teilgebiet I bis 3) dürfen insgesamt nur 20 zusätzliche WE entstehen.
4.2 Auf den Grundstücken der Teilgebiete 4 - 15 WE.
- Innerhalb des Gebietes mit abweichendem Bauweise können Abstandsflächen gem. § 6 (1) ff) und (14) LBO M-V unterschritten werden, wenn dies aus dem Bestand abzuleiten ist und vorh. Gebäude durch Neubauten ersetzt werden.
- Für benachbarte Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung kann nicht verlangt werden, daß angebaut wird. Die Abstandsfläche muß auf den Grundstücken selbst liegen (§ 6 (2) LBO M-V), ohne daß die Abstandsfläche der Grenzbebauung angerechnet wird.
- Insgesamt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes: 51 WE

5. Innerhalb des Gebietes mit abweichendem Bauweise können Abstandsflächen gem. § 6 (1) ff) und (14) LBO M-V unterschritten werden, wenn dies aus dem Bestand abzuleiten ist und vorh. Gebäude durch Neubauten ersetzt werden.
Für benachbarte Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung kann nicht verlangt werden, daß angebaut wird. Die Abstandsfläche muß auf den Grundstücken selbst liegen (§ 6 (2) LBO M-V), ohne daß die Abstandsfläche der Grenzbebauung angerechnet wird.

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 -
SCHÄPERHOFF

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER KLEINBAHN IM WESTEN, DEM WEG NACH GUEST IM SÜDEN, DER GEMARKUNGSGRENZE ZUM FLUR 3 (KLEINSCHNÖWALDE) BIS ZUR WEGVERLÄNGERUNG NACH NORDOSTEN AUF DEM FLURSTÜCK 43 (TEILWEISE) UND DER NORDÖSTLICHEN GEMARKUNGSGRENZE ZWISCHEN WEITENHAGEN UND KLEINSCHNÖWALDE EINSCHL. EINER MEGELBEITE VON 6 M.

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BauZ. I S. 2253) geändert durch Art. 1 und 2 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BauZ. I S. 465) und die Neufassung des Baugesetzbuches zum Baugesetzbuch vom 28.4.1993 (BauZ. I S. 622), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 26.10.1994 (GS Meckl. - Verp. G1. Nr. 3130-3) und der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990 (BauZ. I. Seite 58) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.09.95, ... und mit Genehmigung des Kreisrat folgende Satzung über den Bebauungsplan:

Nr. 4 - Schäperhoff -
Für das Gebiet
Zwischen der Kleinbahn im Westen, dem Weg nach Guest im Süden, der Gemarkungsgrenze zum Flur 3 (Kleinschnöwalde) bis zur Wegverlängerung nach Nordosten auf dem Flurstück 43 (teilweise) und der nordöstlichen Gemarkungsgrenze zwischen Weitenhagen und Kleinschnöwalde einschl. einer Megelbreite von 6 m
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),
erlassen.

Es gilt die BauWVO 1990.
Ergänzungsbeschluss zum Satzungsbeschluss vom 31.01.1995

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.95...	den
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 08.03.95 bis 16.03.95 mm 08.03.95 erfolgt.	Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauWVO beteiligt worden.	den
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.09.95 durchgeführt worden.	den
Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.09.95 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.	Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.09.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	den
5. Die Gemeindevertretung hat am 08.09.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.09.95 bis 08.10.95 während der Dienststunden von 8.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 08.09.95 bis 08.10.95 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.	Bürgermeister
7. Der katastrmäßige Bestand am 15.11.95 wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der Lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurstückkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.	Großwald
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 28.09.95 geprüft.	den
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Bürgermeister