

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1) Art der baulichen Nutzung

**WR:** festgesetzt wird ein Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude, zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Nicht -auch nicht ausnahmsweise- zulässig sind:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 1.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der erschießenden Verkehrsfläche in der Mitte des Hauptgebäudes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen, Antennen oder PV-Analagen um bis zu max. 1,0m. Entsprechend § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen, und zwar:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

#### 1.1.3) Bauweise

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt die abweichende Bauweise mit folgender Abweichung: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, wobei abweichend eine maximale Gebäudelänge von 16m festgelegt wird.

#### 1.1.4) Nebenanlagen, Garagen

Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich zulässig. Davon abweichend sind Carports und Garagen zulässig nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) sowie als überbaubar gekennzeichneten Flächen (Baufenster; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).

## III. Örtliche Bauvorschriften

### III.1) Dächer

Als Dachformen sind zulässig: Alle Dachformen, außer Tonnendächer. Geneigte Dächer sind zulässig mit einer Neigung bis max. 48°. Ist eine Firstrichtung angegeben, gilt diese nur für das jeweilige Baufenster. Flachdächer sind zulässig mit einer konstruktiv bedingten Neigung von bis zu 6°, für Flachdächer gilt die Ausweisung der Firstrichtung nicht.

### III.2) Hecken und Zäune

Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

### III.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Demnach darf in Reinen Wohngebieten nur an der Stätte der Leistung mit Hinweischildern geworben werden.

### III.4) Ordnungswidrigkeit

Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird hiermit verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1 bis 3) gem. § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

### III.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs.3 DSchG M-V).

### III.2) Fallzeiten gemäß BNatSchG

Aus Gründen der Vorsorge (und zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange der Gehölzfreibrüter) ist bei einer Fällung von Bäumen aber der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgeschriebene Zeitraum (01.10.-28.02.) einzuhalten. Eine erneute Kontrolle der Gebäude und Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung ist nicht noch einmal notwendig. Pflegeschritte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

### III.3) Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes ist folgende artenschutzrechtliche Maßnahme umzusetzen:

#### Allgemeiner Schutz wlebender Tiere und Pflanzen

Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauteilregelung vorzusehen. Demnach sind die erforderlichen Rodungsarbeiten in den gem. § 39 BNatSchG vorgeschriebenen Zeitraum vom 01.10. bis 01.03. zu verlegen. Sollte ein Beginn der Arbeiten nur nach Beginn der Brutzeit möglich sein, ist entsprechendes Fachpersonal für die Kontrolle der Sträucher und Bäume einzusetzen, um möglicherweise zu diesem Zeitpunkt neu entstandene Brutplätze von Vogelarten zu erfassen und ggBfs. umzusetzen.

#### III.4) Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen

Im Plangebiet gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wittenhagen in der jeweils gültigen Fassung.

#### III.5) Altlasten

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt MV (SIALU MV) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Rügen abzustimmen.

#### III.6) Munitionsfunde

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

#### III.7) Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nicht gewährleistet werden, sondern nur Grundschatz. Zusätzliche Feuerlöschmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Feuerwehr und den zuständigen Behörden zu errichten.

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2019, bekannt gemacht durch Aushang vom 20.01.2020 bis zum 04.02.2020 sowie unter [www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen](http://www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen)

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2021 nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2021 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 13.01.2021 informiert worden.

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen des B-Planes Nr. 6 „Wohnen südlich der Franzburger Straße“ der Gemeinde Wittenhagen, OT Abtshagen ohne Umweltbericht/ Umweltbetrachtung vom 05.03.2021 bis zum 07.04.2021 während folgender Zeiten montags 8,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,00Uhr dienstags 8,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,00Uhr mittwochs 8,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,00Uhr donnerstags 8,00 bis 12,00 Uhr und 13,00 bis 15,30Uhr freitags 8,00 bis 11,00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.02.2021 bis zum 04.03.2021 ortsüblich sowie unter [www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen](http://www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen) bekannt gemacht worden.

7) Die Satzung wurde am 15.07.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 01.08.2021 ortsüblich und zusätzlich unter [www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen](http://www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen) und auf der Internetseite des Landes MV unter Bauleitpläne-Bau- und Planungsportal MV bekannt gemacht 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.09.2021 in Kraft getreten

3) Die Gemeindevertretung hat am 25.01.2021 den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Bekanntmachung gebilligt.

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestimmung der Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Nachsprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Wittenhagen, den 27.07.21 Bürgermeister

Parchim, den 23.07.2021 obVl.

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**WR:** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäude, hier: 1 Wohneinheit

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl  
GH 8,5m maximale Gebäudehöhe, hier: 8,5m (s.TF.: 1.1.2)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze  
abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 16m  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**V:** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigte Fläche

### Flächen für die Abfallentsorgung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

**A:** Aufstellfläche für die Müllentsorgung

## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**U:** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**EL:** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**U:** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

## FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

**F:** Firstrichtung

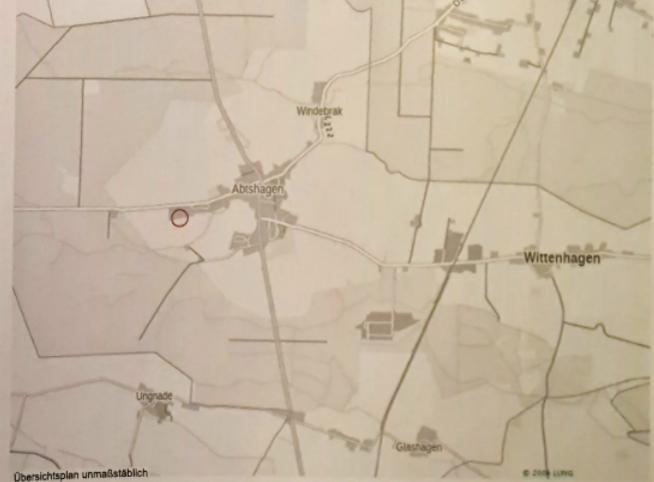
## PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

**---** Flurstücksgrenzen optional

# SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr.6 „Wohnen südlich der Franzburger Straße“ mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.07.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 „Wohnen südlich der Franzburger Straße“ mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung erlassen.



**lars hertel** | stadtplanung und architektur  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

## Gemeinde Wittenhagen / OT Abtshagen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

### Nr. 6 „Wohnen südlich der Franzburger Straße“

zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

## Satzungsfassung

Fassung vom 23.11.2020, Stand 28.06.2021

Maßstab 1:1000