Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht -auch nicht ausnahmsweise- zulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch Grundflächenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der erschließenden Verkehrsfläche in der Mitte des Hauptgebäudes. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf überschritten werden mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen, Antennen oder PV-Anlagen um 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,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

I.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.

I.1.4) Nebenanlagen, Garagen

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

I.2) Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 eingehalten werden.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume[1]) und ähnliches
			erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	>80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8:

Bei maßgeblichen Außenlärmpegeln über 55 dB(A) (d.h. ab LPB II einschließlich) sind in jeder Wohnung Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen.

II) Örtliche Bauvorschriften

II.1) Dächer

Als Dachformen sind zulässig:

- Alle Dachformen, außer Tonnendächer.
- Dächer sind zulässig bis zu einer Dachneigung von max. 48°.
- Ist eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für das jeweilige Baufenster.

Als Materialien sind zulässig:

- Dachziegel und Dachpfannen in den Farben grau bis schwarz, dunkelrot bis braun.

Glänzende und reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Abweichend hiervon sind Aufbauten mit PV-Anlagen möglich.

II.2) Hecken und Zäune

Hecken und Zäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

II.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 10 LBauO M-V. Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4,0 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2,0 qm, nicht überschreiten.

II.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 (III.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) Fällzeiten 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.-28/29.02.) einzuhalten. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist eine fachkundige Person zu beauftragen, welche die entsprechenden Strukturen unmittelbar vor deren Entfernung auf (frische) Nester und/oder brütende Altvögel untersucht. Eine erneute Kontrolle der Gebäude und Bäume im Zuge der Baufeldfreimachung ist nicht noch einmal notwendig. Pflegeschnitte an den festgesetzten Bäumen sind nur im o.g. Zeitraum durchzuführen.

III.3) Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbotes sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten und umzusetzen:

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

III.3a) Um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist eine konfliktvermeidende Bauzeitenregelung 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.3b) In der Zeit von Mitte März bis Ende April ist ein Amphibienschutzzaun mit Fangeimern um den Teich zu unterhalten. Diese Anlage ist von einer fachkundigen Person täglich (morgens, spätestens 3 Stunden nach Sonnenaufgang) zu kontrollieren und die Eimer außerhalb des Plangebietes zu leeren. Ein Protokoll über die Begehungen sowie die Art und Anzahl der umgesetzten Tiere ist der UNB spätestens vier Wochen nach vollständigem Abbau des Zaunes vorzulegen.

III.3c) Die im AFB vorgeschlagenen Fledermausersatzquartiere sind vor also Abriss des Guthauses in unmittelbarer Nähe aufzuhängen. Alternativ zu den vorgeschlagenen Brettern kann auch auf eine entsprechende Anzahl von Flachkästen oder ähnlichen, für die Tiere nutzbare Quartiere zurückgegriffen werden. Bei den Abrissarbeiten muss eine fachkundige Person beteiligt sein (ÖBB), welche aufgefundene Fledermäuse gegebenenfalls sicher umsetzen kann.

III.4) Baum- und Biotopschutz Baumschutzsatzung der Gemeinde Wittenhagen

Bäume sind ab 100 cm Umfang in 1,3 m Stammhöhe nach§ 18 BNatschG geschützt. Der gesetzliche Einzelbaumschutz ist einzuhalten. Für nicht vermeidbare Fällungen ist eine entsprechende Naturschutzgenehmigung bei der UNB zu beantragen. Des Weiteren gilt im Plangebiet die Satzung zum Schutze 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 (StALU 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) Leitungsbestände

Im Plangebiet befinden sich unterirdische und oberirdische Leitungsbestände der Versorgungsträger. Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Vor Beginn der Bauarbeiten müssen sich die Verantwortlichen um die Lage der Leitungen informieren. Eventuell notwendige Änderungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzusprechen.

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.

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

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

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

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

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

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

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3(2) BauGB durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen des B- Planes Nr. 5 „Wohnen an 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 17.30Uhr
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 bekannt gemacht worden.

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2021 geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

7) Die Satzung wurde am 27.09.2021 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

8) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der eingetragenen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung der Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Planrechtliche Ansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 28.09.2021 gez.

9) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

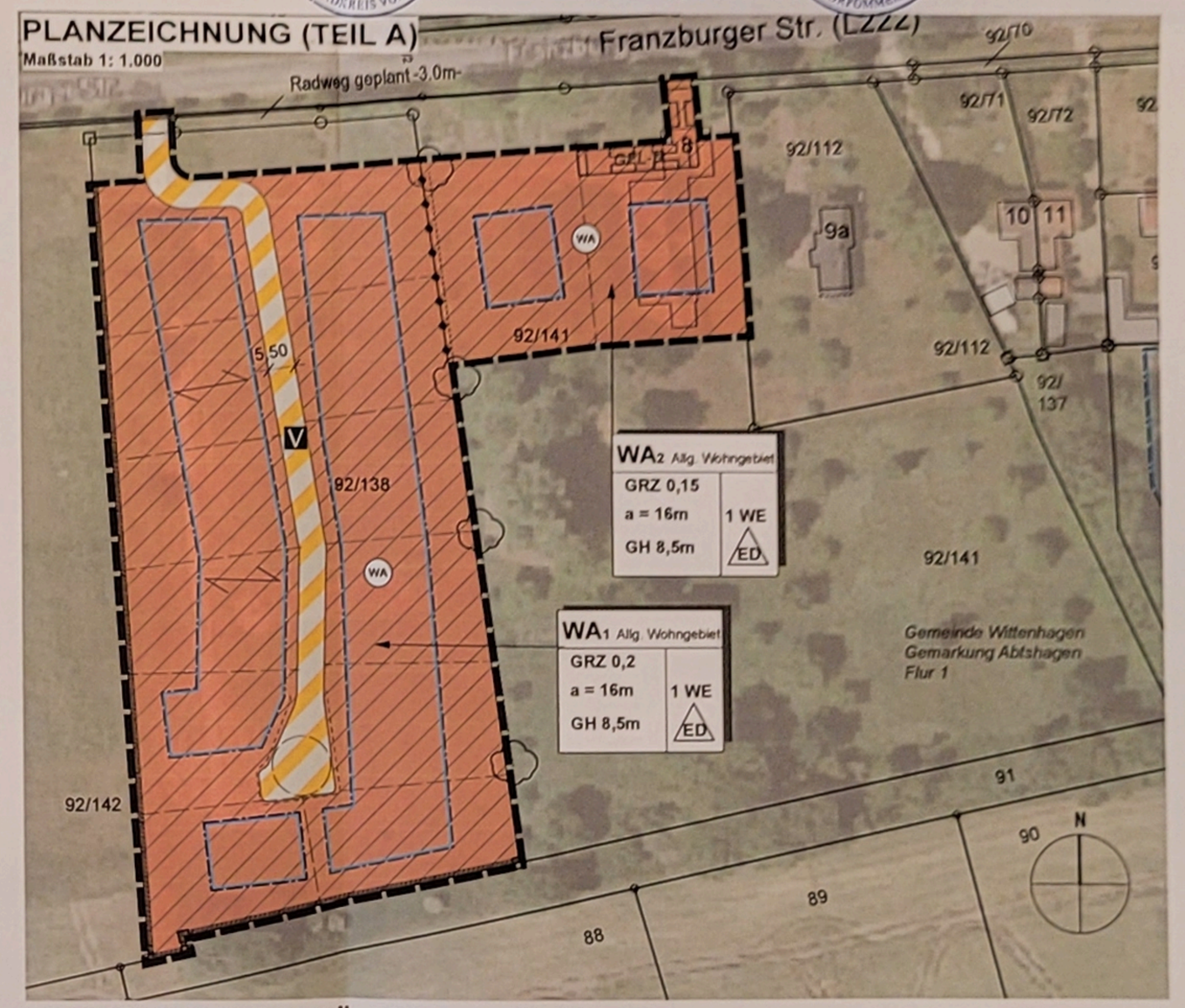
Wittenhagen, den 05.10.2021 Bürgermeister

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 06.10.2021bis zum 20.10.2021 ortsüblich und zusätzlich unter www.amt-miltzow.de/verwaltung/bekanntmachungen und auf der Internetseite des Landes MV unter Raumplanung- und Planungsportal MV 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 weiters auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 20.10.2021 in Kraft getreten.

Wittenhagen, den 26.10.2021 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — **WA:** Allgemeins Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 WE — höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, hier: 1 Wohneinheit

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

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl
GH 8,5m — max. Gebäudehöhe, hier: 8,5m (s.TF.: I.1.2)

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise: maximale Gebäudelänge 16m

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

V — besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Hinterlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG

Firstrichtung

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Flurstücksgrenzen optional

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN

über den Bebauungsplan Nr.5 "An 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 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 687) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.5 "An der Franzburger Straße" mit Örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung erlassen.

Übersichtsplan unmaßstäblich

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

Gemeinde Wittenhagen / OT Abtshagen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 5 „Wohnen an 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