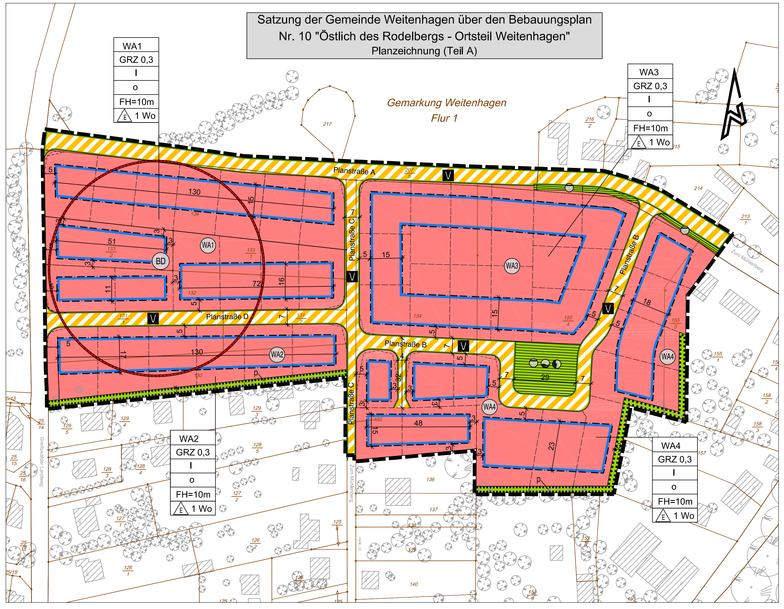
# Satzung der Gemeinde Weitenhagen über den Bebauungsplan Nr. 10 "Östlich des Rodelbergs - Ortsteil Weitenhagen"

Planzeichnung (Teil A)




## Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

### I. Bestandsunterlagen

- vorhandenes Gebäude
- 125/3 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Bestandsbäume

### II. Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO**

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB I.V.m. §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO**

- 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- I – Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- FH=10 m – Maximale Firsthöhe

**3. Baugrenzen und Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO**

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- 1 Wo – maximal eine Wohnung je Wohngebäude
- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

- Straßenverkehrsflächen

**Zweckbestimmung:**

- V – Verkehrsberuhigter Bereich

**5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

- Grünfläche
  p = privat

**6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

- Abwasserbeseitigungsfläche
- Zweckbestimmung: Löschwasser
- Zweckbestimmung: Versickerungsanlage
- Zweckbestimmung: Transformatorenstation

**7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

- Umgrenzung von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und §16 Abs. 5 BauNVO**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

**9. Planzeichenergänzung zur Planzeichenverordnung**

- vorgeschlagene Parzellierung
- Innerhalb der Sichtdreicke der Straßen liegende Grundstücksbereiche

### III. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- BD – Bodendenkmal: Archäologische Fundstätte Weitenhagen, Fundplatz Nr. 4

## Text (Teil B)

### I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**1. Allgemeine Wohngebiete mit Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB I.V.m. § 4 BauNVO)**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4) sind folgende, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4) sind folgende, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3, 4, § 18 Abs. 1 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Als höchstzulässige Anzahl für Vollgeschosse gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan. Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 10,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die fertiggestellte Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

3.1 Bauweise
Die Gebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4) sind in offener Bauweise unter Beachtung der Grenzabstände gemäß § 6 LBauO zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden:
- durch Balkone in einer Tiefe von max. 2,50 m
- durch Terrassenflächen in einer Tiefe von max. 3,00 m
- durch Dachüberstände in einer Tiefe von max. 0,70 m
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von max. 2 m und in einer Tiefe von max. 1,50 m.

**4. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)**

4.1 Ausnahmen von der Festsetzung 2.1 sind unzulässig.

**5. Flächen für Garagen/ Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4) müssen Garagen, Carports und Stellplätze einen Mindestabstand von 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

**6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

6.1 Die Verkehrsflächen mit besondererer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - sind als Mischverkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün auszubauen.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 I.V.m. §1a BauGB)**

7.1 Vermeidungsmaßnahme 1 (V1)
Zur Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen von Vögeln und ihrer Entwicklungsformen darf die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen, Freimachung von Offenlandflächen) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d. h. zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Eine frühere Baufeldfreimachung im Bereich der Offenlandflächen ist nicht zulässig.

7.2 Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)
Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Jagdfunktion von Fledermäusen ist ein angepasstes Beleuchtungskonzept zu erarbeiten. Dies umfasst zum einen die Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchten mit warmweißem, insektenfreundlichem Licht (< 2.500 K) mit möglichst geringem Blauanteil (z.B. PC Amber LED) und möglichst geringer Leuchtstärke. Zum anderen ist die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Dies kann in Form von bedarfsorientierter Dimmung oder Abschaltung von Lampen (z.B. durch Zeitschaltung, Sensorsteuerung etc.) erreicht werden. Die Beleuchtung ist so auszurichten, dass es zu keiner Bestrahlung von Gehölzen oder Gebäuden kommt.

7.3 CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)
Um den dauerhaften Verlust von Brutrevieren der Grauammer auszugleichen, wird auf dem Flurstück 56/5, Flur 15, Gemarkung Greifswald, eine Fläche von ca. 1,73 ha als Ersatzhabitat der Art hergestellt. Hierfür erfolgt eine dauerhafte Pflege als extensives Grünland mit Abfuhr des Mahdguts. Die Fläche ist max. 1x pro Jahr und min. 1x alle 3 Jahre zu mähen (Mahdhöhe 10 cm mit Messerbalken) und das Mahdgut abzufahren. Die Mahd darf nicht vor dem 01. September sowie Walzen und Schleppen nicht zwischen 01. März und 15. September stattfinden. In Abstimmung mit der UNB ist die Fläche so zu mähen, dass nicht die gesamte Fläche jährlich gemäht wird, sondern dass Teilbereiche im Wechsel für 1-2 Jahre nicht gemäht werden. Es ist kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zulässig, eine Nachsaat wird ausgeschlossen. Die Gehölzflächen sind als freiwachsende Gehölze zu erhalten.

7.4 Schutzmaßnahme 1 (S1)
Sofern Bauarbeiten im gehölznahen Bereich (< 3 m) erfolgen, sind die Gehölze gemäß DIN 18920 der VOB/C bzw. nach RAS-LP 4 (1999) vor Beschädigungen zu schützen. Der Schutz umfasst neben dem Stammschutz insbesondere den Wurzelbereich. Es sind Schutzzäune vorzusehen, welche nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen sind. Im Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erfolgen. Unvermeidbare Bodenbearbeitungen im Wurzel- bzw. Kronentraufbereich sind in wurzelschonender Arbeitsweise (Handarbeit) durchzuführen. Der Wurzelbereich ist bei Abgrabungen feucht zu halten und abzudecken. Soweit Lichtraumprofil für die Baudurchführung hergestellt werden muss, sind die Schnittarbeiten vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen um Rissschäden zu vermeiden. Die Notwendigkeit und der Umfang des Gehölzschutzes sind im Einzelfall zu bewerten.

7.5 Ausgleichsmaßnahme 1 (A1)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3, 4) ist pro Grundstück ein Baum zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 500 m² ist ein weiterer Baum zu pflanzen und ab einer Größe von 800 m² sind zwei Bäume zusätzlich zu pflanzen. Die Bäume sind gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Es sind ausschließlich heimische Arten als Hochstämme vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit Dreibock zu pflanzen. Die Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen. Innerhalb der ersten fünf Jahre sind die Bäume zu wässern, nach fünf Jahren ist der Dreibock zu entfernen. Innerhalb der ersten 10 Jahre sind 2-3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Die Baumscheiben müssen jeweils über mindestens 12 m² unversiegelte Fläche und einen Durchwurzelungsraum von 16 m³ Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

7.6 Ausgleichsmaßnahme 2 (A2)
Entlang der Planstraßen sowie der zum Plangebiet führenden Straßen sind Bäume in Form von straßenbegleitenden Baumreihen anzupflanzen. Es sind insgesamt 16 Bäume zu pflanzen. Eine Baumreihe muss mindestens 3 Bäume auf 100 m umfassen. Je Baumreihe sind die Bäume in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen, mindestens jedoch 6 m und maximal 15 m voneinander. Dabei sind für jeden Baum Baumscheiben von min. 12 m² unversiegelter Fläche und 16 m² unterirdischer Durchwurzelungsraum mit 0,8 m Tiefe bzw. ein unbefestigter Pflanzstreifen von min. 2,5 m Breite vorzusehen. Es sind ausschließlich heimische Arten vorzusehen und mit einer Qualität von 3x verpflanzt (v.), mit Drahtballen (mDB), Stammumfang 16-18, bei Obstbäumen 10-12, mit ungeschnittenem Leittrieb und mit Dreibock zu pflanzen. Die Bäume sind so zu pflanzen, dass die Sichtdreiecke an den Einmündungsbereichen frei bleiben.

7.7 Ersatzmaßnahme 1 (E1)
Eine Teilfläche mit einer Größe von ca. 1,6 ha auf dem Flurstück 56/5, Flur 15, Gemarkung Greifswald, wird im Zusammenhang mit der Maßnahme CEF 1 als Mähwiese gepflegt. Die Fläche ist max. 1x pro Jahr und min. 1x alle 3 Jahre zu mähen (Mahdhöhe 10 cm mit Messerbalken) und das Mahdgut abzufahren. Die Mahd darf nicht vor dem 01. September sowie Walzen und Schleppen nicht zwischen 01. März und 15. September stattfinden. In Abstimmung mit der UNB ist die Fläche so zu mähen, dass nicht die gesamte Fläche jährlich gemäht wird, sondern dass Teilbereiche im Wechsel für 1-2 Jahre nicht gemäht werden. Es ist kein Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln zulässig, eine Nachsaat wird ausgeschlossen.

7.7 Ersatzmaßnahme 2 (E2)
Das Ökokonto VR-011 "Renaturierung Polder III Bad Sülze" wird für die Kompensation des Eingriffs herangezogen. Die Maßnahme umfasst die Wiedervernässung von Moorstandorten, extensive Grünlandnutzung sowie Sukzession. Für die vollständige Kompensation des Eingriffes sind 44.010 m² KFÄ des Ökokontos in Anspruch zu nehmen.

7.9 Pflanzliste
Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Baumarten:
Acer campestre - Feld-Ahorn
Aesculus hippocastanum - Roß-Kastanie
Baumarten (Fortsetzung):
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Malus spec. - Apfel (alte Sorten)
Prunus spec. - Kirsche (alte Sorten)
Pyrus spec. - Birne (alte Sorten)
Betula pendula - Gemeine Birke
Quercus robur - Stiel-Eiche
Ulmus spec. - Ulme
Tilia cordata - Winterlinde

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

1. Außenwände
Die Außenwände der Gebäude sind mit Putzoberflächen, Verblender oder Holz herzustellen. Anteilig (bis zu 30 % je Gebäude) sind Glasflächen zulässig.

Die Errichtung von Gebäuden in Blockhausbauweise ist nicht zulässig.

2. Dachgestaltung
Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer von 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen können flachere Dachneigungen aufweisen. Mehrgiebelhäuser und Zwerchgiebel sind zulässig.

Dacheindeckungen sind in naturroten, braunen oder grauen Farbtönen zu verwenden. Als Dachmaterialien sind Ziegel, Betondachsteine und Reet zulässig.
Dachbegrünung und Solaranlagen sind zulässig.

Als Gaubenformen sind Schleppgauben, Flederm