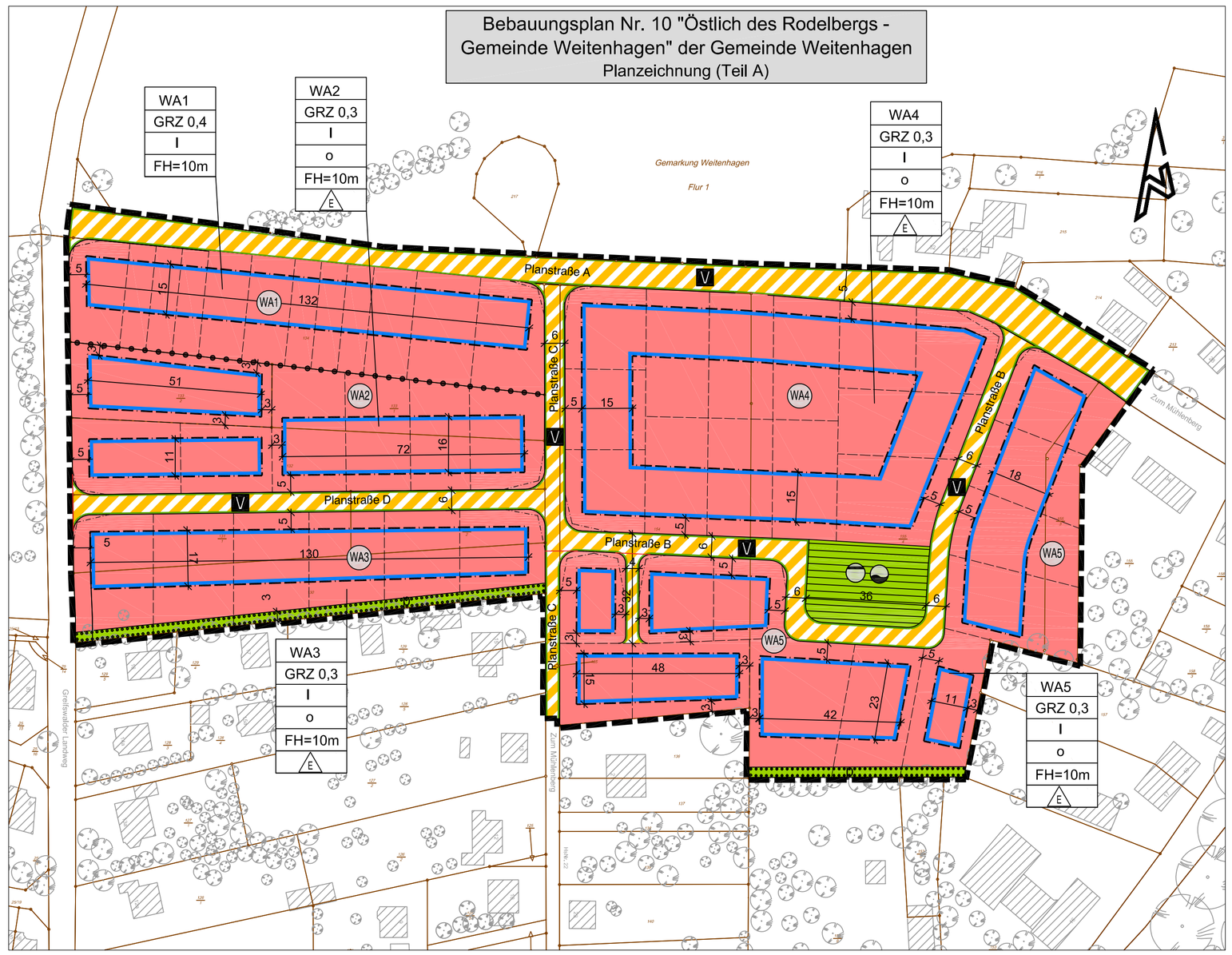
Bebauungsplan Nr. 10 "Östlich des Rodelbergs - Gemeinde Weitenhagen" der Gemeinde Weitenhagen
Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung gem. PlanZV und BauNVO

I. Bestandsunterlagen

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

Planzeichenerklärung Teil A gem. PlanZV

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

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- II — Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- FH=10 m — Maximale Firsthöhe

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

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Straßenverkehrsfläche

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

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

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, 5) 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, 5) 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)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 und § 20 BauNVO)
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 2, 3 und 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. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

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

5.1 Im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 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)
Die zu fällende alte Kirsche im Geltungsbereich ist vor der Fällung auf ein Vorkommen des Eremiten zu kontrollieren. Sollte die Art im Baum nachgewiesen werden, ist dieser als Habitatbaum auf einer geeigneten Fläche möglichst in der Umgebung weiterer geeigneter Altbäume aufzustellen. Die bewohnte Mulmhöhle ist dabei vorübergehend abzudecken und der Baum mindestens 1 m über und unter der Höhle abzuschneiden.

7.2 Vermeidungsmaßnahme 2 (V2)
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. 8 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.

7.3 Vermeidungsmaßnahme 3 (V3)
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.

7.4 CEF-Maßnahme 1 (CEF 1)
Um den dauerhaften Verlust von Brutrevieren von Feldlerche und Grauammer auszugleichen, sind die Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff multifunktional so auszugleichen, dass die Lebensraumfunktion für beide Arten wiederhergestellt wird. Hierfür ist ein Ökokonto zu wählen, dass beide Arten als Zielarten anglibt bzw. dessen Zielhabitate eine entsprechende Eignung für diese aufweisen. Weiterhin soll es ein entsprechend strukturiertes Offenland aufweisen, damit die Funktion des Geltungsbereichs als Nahrungshabitat kompensiert wird.

7.5 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.

7.6 Ausgleichsmaßnahme 1 (A1)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 3, 4 und 5 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 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 m² Grundfläche sowie 0,8 m Tiefe verfügen. Die Baumscheiben sind vor Verdichtung zu sichern und die Bäume vor Beschädigung zu schützen.

7.7 Ausgleichsmaßnahme 2 (A2)
Entlang der Nordseite der Planstraße A sind Bäume in Form einer straßenbegleitenden Baumreihe anzupflanzen. Es sind insgesamt 16 Bäume in einem Abstand von ca. 12 m zu pflanzen, mindestens jedoch 6 m und maximal 15 m voneinander. Der verbleibende Apfelbaum ist in die Baumreihe zu integrieren. 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.

7.8 Ersatzmaßnahme 1 (E1)
Für die Kompensation des nicht durch die Ausgleichsmaßnahmen gedeckten Kompensationsbedarfs ist ein Ökokonto heranzuziehen. Entsprechend des Eingriffs muss dieses in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland" liegen. Zusätzlich ist erforderlich, dass es sich um eine Maßnahme handelt, die die Arten Feldlerche (Alauda arvensis) und Grauammer (Emberiza calandra) als Zielarten vorsieht oder zumindest die für diese Arten erforderlichen Habitate umfasst (vgl. Maßnahme CEF 1). Somit muss es sich um Maßnahmen handeln, die offene Agrarflächen, Grünland oder sonstiges geeignetes Offenland umfassen. Hierüber kann multifunktionell zusätzlich zur Flächeninanspruchnahme die ökologische Funktion der Brutbabitate beider Arten sowie die Funktion als Nahrungsfläche ausgeglichen werden. Für die vollständige Kompensation des Eingriffes sind 79.312 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
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Betula pendula	-	Gemeine Birke

Baumarten (Fortsetzung):

Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn	Corylus colurna	-	Baum-Hasel
Quercus robur	-	Stiel-Eiche	Malus spec.	-	Apfel (alte Sorten)
Ulmus spec.	-	Ulme	Prunus spec.	-	Kirsche (alte Sorten)
Tilia cordata	-	Winterlinde	Pyrus spec.	-	Birne (alte Sorten)

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, Fledermausgauben, stehende Gauben bzw. Satteldachgauben, Walmdachgauben und Trapezgauben zulässig.

3. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen
Im Vorgartenbereich, d. h. zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen, straßenzugewandten Baugrenze ist eine Nutzung für gewerbliche Zwecke oder die Lagerung von Gegenständen aller Art (einschließlich Müllbehältnisse) nicht zulässig.

Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugebiete sind zu begrünen. Steinbeete und Steingärten mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag sind auf maximal 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zulässig.

4. Einfriedungen
Die Einfriedungen der Wohngrundstücke sind bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig. Mauern sowie die Einfriedungen der Grundstücke in den Verkehrseinmündungsbereichen sind jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig. Mauern sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

5. Ordnungswidrigkeiten
(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 7 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
(2) Diese Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Weitenhagen vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Mitteilungsblatt ..... des Amtes Landhagen am ..... erfolgt.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V beteiligt worden.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist, nach ortsüblicher Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt ..... des Amtes Landhagen am ..... durchgeführt worden.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Weitenhagen hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag 8.30 - 12.00 Uhr
Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch 8.30 - 12.00 Uhr
Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im Mitteilungsblatt ..... des Amtes Landhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung Weitenhagen hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung Weitenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Weitenhagen vom ..... gebilligt.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der Verwaltungsbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

14. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im „Mitteilungsblatt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Absatz 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom ..... (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

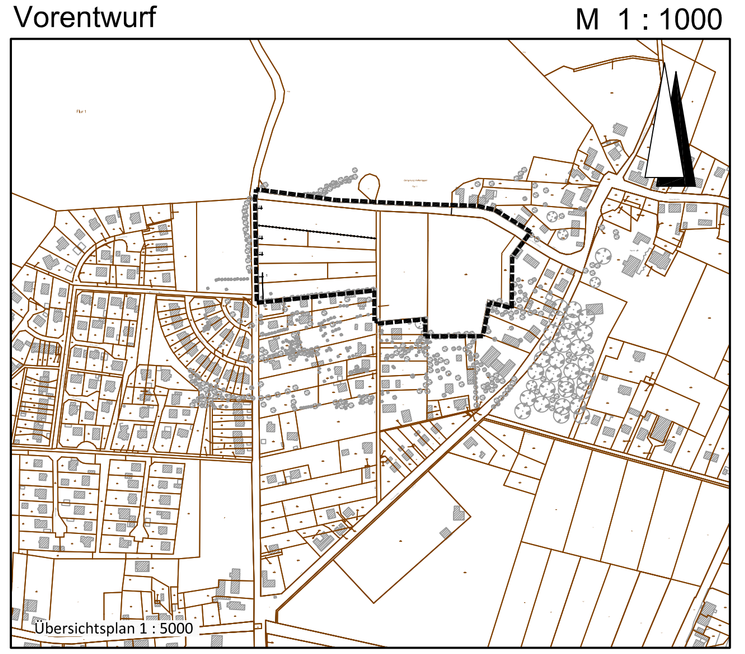
Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Weitenhagen vom ....., folgende Satzung über den **Bebauungsplans Nr. 8 für das Gebiet "Am Rodelberg "**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Weitenhagen, den Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 10
"Östlich des Rodelbergs - Gemeinde Weitenhagen" der Gemeinde Weitenhagen

Gemeinde Weitenhagen

Vorentwurf M 1 : 1000



Planverfasser:
Stand: 27.10.2020

IPO Freiraum und Umwelt GmbH
INGENIEURPLANUNG&ORGANISATION
Storchenwiese 7 • 17489 Greifswald
i. A. IPO Unternehmensgruppe GmbH

Beauftragung: VPP - Erschließung und Hochbau GmbH & Co. KG
Marienstraße 30 ,17489 Greifswald