

TEIL B

Textliche Festsetzungen zur Abrundungssatzung nach Par. 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB für den Ortsteil Weitendorf, Gemeinde Lüttenhagen

I. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. Par.9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Par. 86 LBauO M/V

1. Zulässig für die Hauptbaukörper (Ausnahme Stallanlagen) sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38°-60°.
2. Die Dachfarbe für die Hauptbaukörper wird festgesetzt von- bis: klassischrot, ziegelrot, braun, dunkelbraun, granit, anthrazit. Reetdächer sind zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind Putz sowie rote bzw. braune Klinker und Holz zulässig.
4. Oberkante Decke Keller über Oberkante Gelände zugeordneter Erschließungsstraße <50 cm zulässig.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. Par. 9 Abs. 1 BauGB sowie Par. 8a BNatSchG

1. Die festgesetzte Höchstgrenze der Geschößzahl ist ein Vollgeschoß.
2. Der Gutspark darf nicht bebaut werden.
3. Es wird generell eine einreihige Bebauung beidseitig der Straße (Flurstücke 197; 8/2; 138; 23/1; 105/2) festgesetzt. Für die Flurstücke 1; 2; 5/1; 6; 7 im Nordwesten und die Flurstücke 32; 33; 52; 53/2; 54; 55; 56 im Südosten wird eine Bebauungstiefe von 30m von der Straße festgesetzt.
4. Es werden folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt:
Die im folgenden beschriebenen Maßnahmen sind im Plan Nr.W 1/98 dargestellt. Die Darstellung ist aufgrund des Maßstabes (1:1000) als symbolisch aufzufassen. Die Anlage des Biotoptyps (BT) "Struktureicher Hausgarten" auf den Eingriffsflächen ist im Erläuterungsbericht unter Kapitel 5.1 definiert.

-FLÄCHE 1:

Größe: 1800 qm

BT: Fettwiese

Maßnahmen: M1

- Anlage eines strukturreichen Gartens
- Pflanzung einer Kopfweidenreihe am dorfbzugewandten Ufer des Solls als Viehtrift
- Anlage einer 4-reihigen Hecke von ca. 150m Länge als Puffer um das Soll; Reihenabstand 1m, Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten: Viburnum opulus, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Euonymus europaeus, Salix caprea, Salix purpurea; Überhälter: Pyrus comunis, Quercus robur, Prunus padus alle 12-15 einstreuen; Pflanzung als Heister
- lockere Obstbaumreihe vom Ortsgang bis zur vorhandenen Gehölzvegetation am Wegrand
- Pflanzung von Einzelbäumen: 2 Eichen Ortseingang

- Fläche 2

Größe: 4600 qm

BT: Fettwiese

Maßnahmen: M2

- Aufgrund der Ortsrandlage sind Neubauten an dieser Stelle mit Obst einzugrünen. Der Obstgürtel sollte auch die bereits bestehenden Häuser mit eingrünen.
- Fortführung der vorhandenen Vogelbeerbaumreihe mit der eßbaren Vogelbeere (*Sorbus aucuparia edulis*)
- 13 x Eichen (schwere Heister); 2x Dreiergruppe im Grünland vor Obstreihe und 7 Stück vor ehemaliger LPG im Osten der Ortslage zur landschaftlichen Einbindung
- Anlage einer Streuobstreihe von 255 lfdm mit mindistens 36 Bäumen als Ortsrandgestaltung und Biotopvernetzung mit M1 und M3; die Bäume sind einreihig im Abstand von 8-10m zu pflanzen, wobei die Reihe eine Zickzacklinie (Schwankungsbreite 6m) zur Auflockerung beschreiben sollte; in Winkelbereichen kleine Gruppen
- Anlage einer Hecke wie für M1 beschrieben entlang der Viehtrift, jedoch auf 140m Länge; zur Hälfte 3- und zur Hälfte 4-reihig um den Randlinienneneffekt zu erhöhen; der Wechsel erfolgt alle 20-30m zur wegabgewandten Seite

-FLÄCHE 3:

Größe: 1400 qm

BT: Fettwiese

Maßnahmen: M3

- Pflanzung von 21 Obstbäumen in kleinen Gruppen entlang ortsparallelen Feldweges im Westen
- Pflanzung von 1 Eiche und 2 Kastanien (Baumtor, Ortseingang)
- Anlage einer 3-reihigen Hecke von 122 Meter Länge; Kullisse für ehemalige LPG; Reihenabstand 1m, Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten:

Viburnum opulus, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Euonymus europaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Crataegus monogyna

Überhälter: Pyrus comunis, Populus tremula, Quercus robur
Acer campestre alle 12-15m einstreuen; Pflanzung als Heister.

-Fläche 4

Größe: 1600 qm
BT: Fettwiese
Maßnahmen: M4

- Anlage eines strukturreichen Gartens
- Anlage einer 3-reihigen Hecke von 140 Meter Länge Kulisse für ehemalige LPG, Reihenabstand 1m; Pflanzabstand 1m; Pflanzstandorte zwischen den Reihen auf Versatz; Pflanzung in Gruppen von 4-7 Stück einer Art; als Arten: Viburnum opulus, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Rosa canina, Euonymus europaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Überhälter: Pyrus comunis, Quercus robur, Acer campestre alle 12-15 m einstreuen; Pflanzung als Heister.
- Pflanzung von Einzelbäumen: 22 Linden (Tilia cordata) in Lücken an Dorfstraße; Einbindung Gutsscheunen ins Ortsbild, 2 Kastanien (Aesculus hippocastaneum) zur Markierung des Ortseingangs

Die Pflanzliste ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen!

III. Festsetzungen gem. Par. 9 Abs. 6 BauGB (Nachrichtliche Übernahme)

-
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. Par. 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. Par. 11 Abs. 3).
 2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. Par. 11 DSchG M/V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes kennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.

3. Auf dem Flurstück 4 der Flur 1, Gemarkung Witendorf befindet sich ein Gewässer 2.Ordnung. Das Grundstück wird von dem Gewässer durchflossen, damit befindet es sich im Uferbereich desselben.

Als Uferbereich gilt die an ein Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante (vgl. Par. 81 LWaG M-V).

Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig.



Bürgermeister

