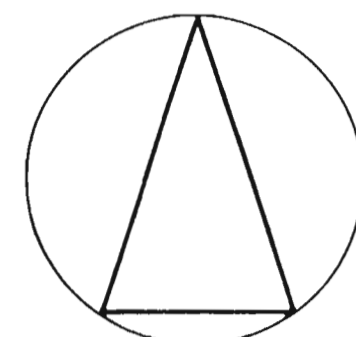


1. ÄNDERUNG der SATZUNG der GEMEINDE WIENDORF über den BEBAUUNGSPLAN Nr.3

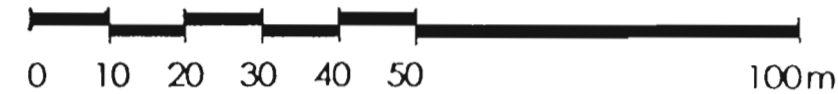
- Wohngebiet „Am Birkenhain“ in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 44-

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 06.05.1998 (GS MV Gl. Nr.2130-3 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wiendorf vom die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Wohngebiet „Am Birkenhain“ östlich des Weges nach Zeez und nördlich des Flurstücks 44 in Neu Wiendorf - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

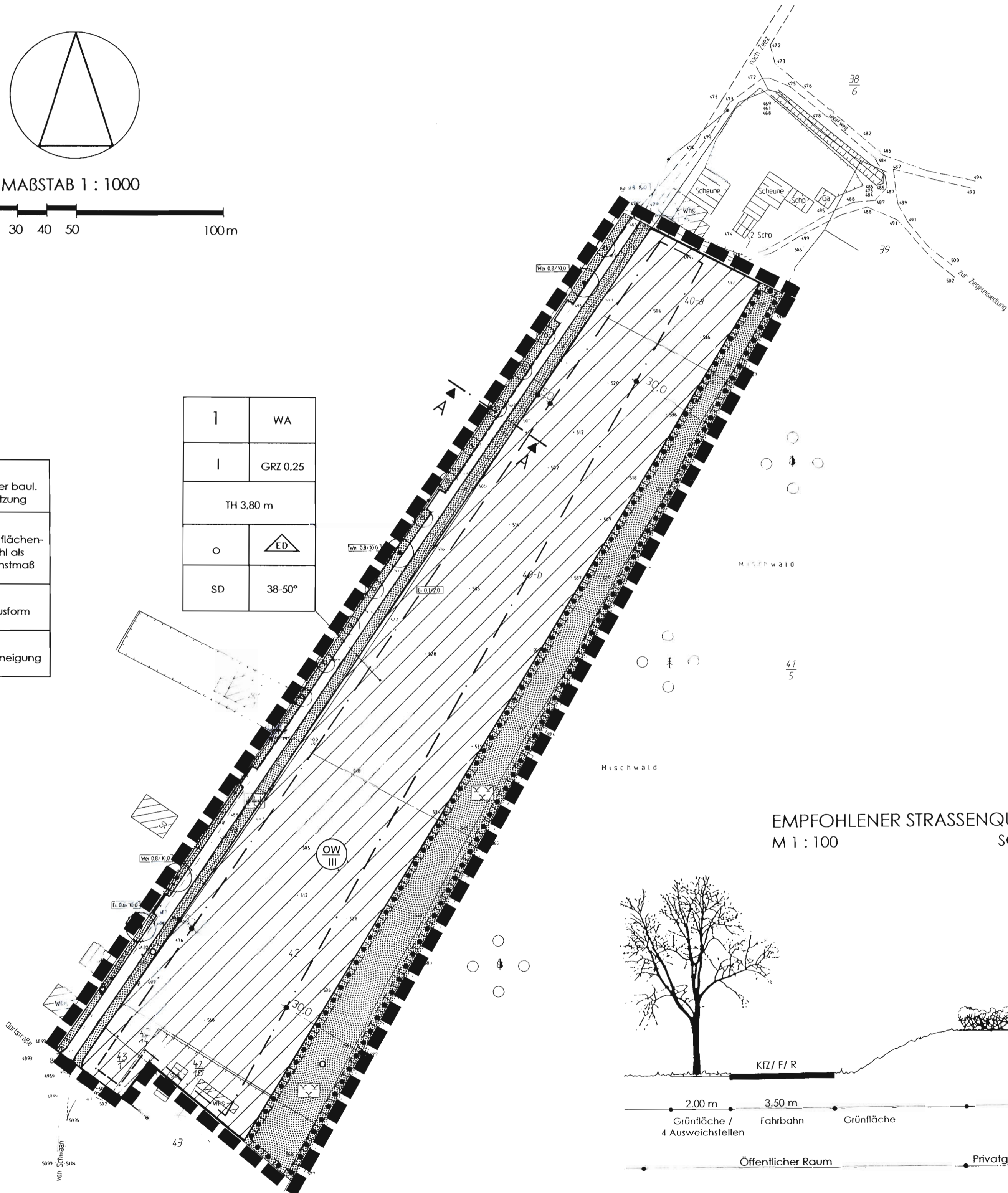


MABSTAB 1 : 1000

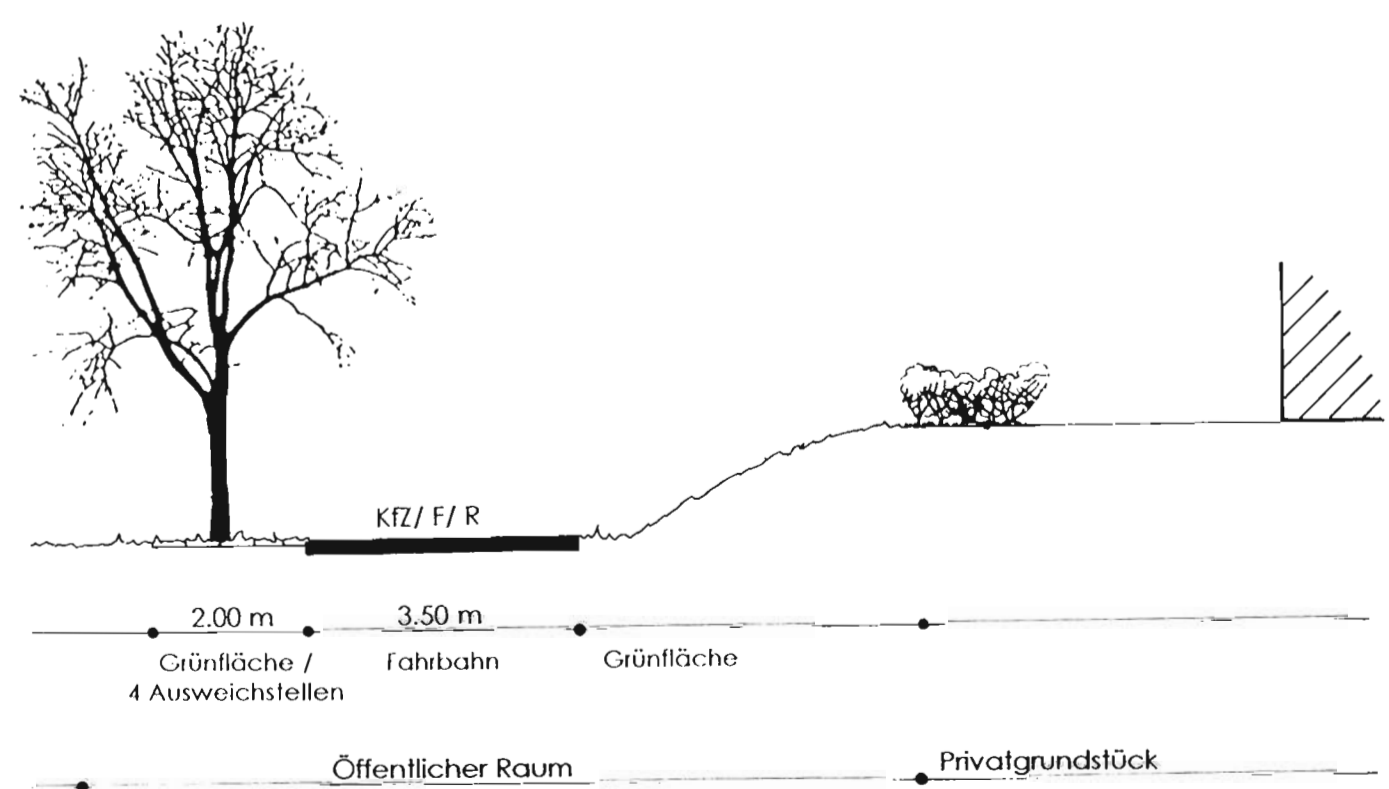


Baufeld	Art der baul. Nutzung
Höchstzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Bauweise	Hausform
Dachform	Dachneigung

I	WA
I	GRZ 0,25
	TH 3,80 m
o	ED
SD	38-50°



EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100 SCHNITT A - A



K2 Kraftfahrzeuge
F - Fußgänger
R - Radfahrer

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)

2. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf
- bei einer Bautiefe von bis zu 15m ab der westlichen Baugrenze bis zu 4m und
- bei einer Bautiefe von mehr als 15m ab der westlichen Baugrenze bis zu 5,5m über der mittleren Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenmitte) im Zufahrtbereich des Grundstückes liegen.
Traufhöhe im Sinne dieser Satzung ist die Höhe von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

GARAGEN UND PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 12 BauNVO)

3. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind an den Ausweichstellen entlang des Weges einzurichten.

4. In den Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ entlang des Weges sind notwendige Grundstückszufahrten und Ausweichstellen zulässig.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 14, 22, 23 BauNVO)

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind nur: Terrassen, Einfriedungen, Pergolen, Teppichklipfstangen.
7. Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.
8. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².

GRÜNORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a,b BauGB)

9. Der Streifen zwischen den Baugrundstücken und dem Waldrand wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entlang des bestehenden Waldrandes sind heimische, standortgerechte Strücker der Waldrandvegetation fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dieser Streifen hat an der nördlichen Grenze eine Breite von 7m, die bis zur südlichen Grenze linear auf 12m anwächst. Der verbleibende Bereich wird der natürlichen Entwicklung zu einem Hochstaudensaum überlassen.

10. Wegflächen mit geringer Belastung sowie PKW-Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

11. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Oberbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12. Für Pflanzungen sind standortgerechte, vorrangig heimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist, mit Ausnahme von Kiefern, unzulässig.

13. Die Bäume entlang des Waldrandes sind dauerhaft zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen, auch während der Baumaßnahme, sind zu unterlassen.

14. Entlang des Weges nach Zeez sind entlang 10 Straßenbäume der Art Quercus petraea mit einer Stammumfang von mindestens 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE RAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 BauGB)

15. Außenwände sind rot oder weiß in Verbindung mit weiß geputzt auszuführen.

16. Die Satteldächer sind mit Dachpfannen oder Dachziegeln in rot, brauner Farbe oder Anthrazit zu decken.

17. Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzränge auszuführen. Drahtzäune auf der Gartenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,0 m nicht überschreiten.

18. Für die Dachfläche der Hauptgebäude eine Dachneigung von 38 bis 50 Grad festgesetzt.

19. Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.

NACH § 8a Abs.1 SATZ 4 BNatSchG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN GETROFFEN:

20. Als Ersatzmaßnahme sind die Teiche auf den Flurstücken 110 und 111 der Flur 2 in Zeez zu renaturieren.

21. Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus 9, 14 und 20 anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen des Planungsgebietes der Planzeichnung A.

HINWEISE:

- Aufgrund des § 11 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
Im Planbereich sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sicht Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle mindestens 5 Werktage bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern (§ 11 Abs. 1, 2 und 3). Gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V trägt der Verursacher des Eingriffs die anfallenden Kosten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Auf die Einhaltung der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ ist zu achten.
- Bei der Planung der Feuerungsanlagen ist die Waldbrandschutzverordnung zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 460) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SD Satteldach

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

□ Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

o öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

+++ Straßenbegleitgrün

□ natürliche Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zweckbestimmung: OW III Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZ-NAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

o Erhaltung von Bäumen

o Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— vorhandene Flurstücksgrenze

43 Flurstücksbezeichnung

□ vorhandene hochbauliche Anlage

— vorhandene Versorgungsleitung (hier: Telekom - Freileitung)

50 Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE der 1. Änderung

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushängen an den Bekanntmachungstafeln vom 26.12.98 bis zum erfolgt.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

2. Der Planung berufenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.12.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.98 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

4. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.12.98 bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 29.12.98 bis zum durch Aushängen ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

6. Die Ausführung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom geteilt.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

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

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluß über den geänderten Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 23.12.98 bis zum 26.12.98 durch Aushängen ortsüblich 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 64, 246 § Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 21.01.99 in Kraft getreten.

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

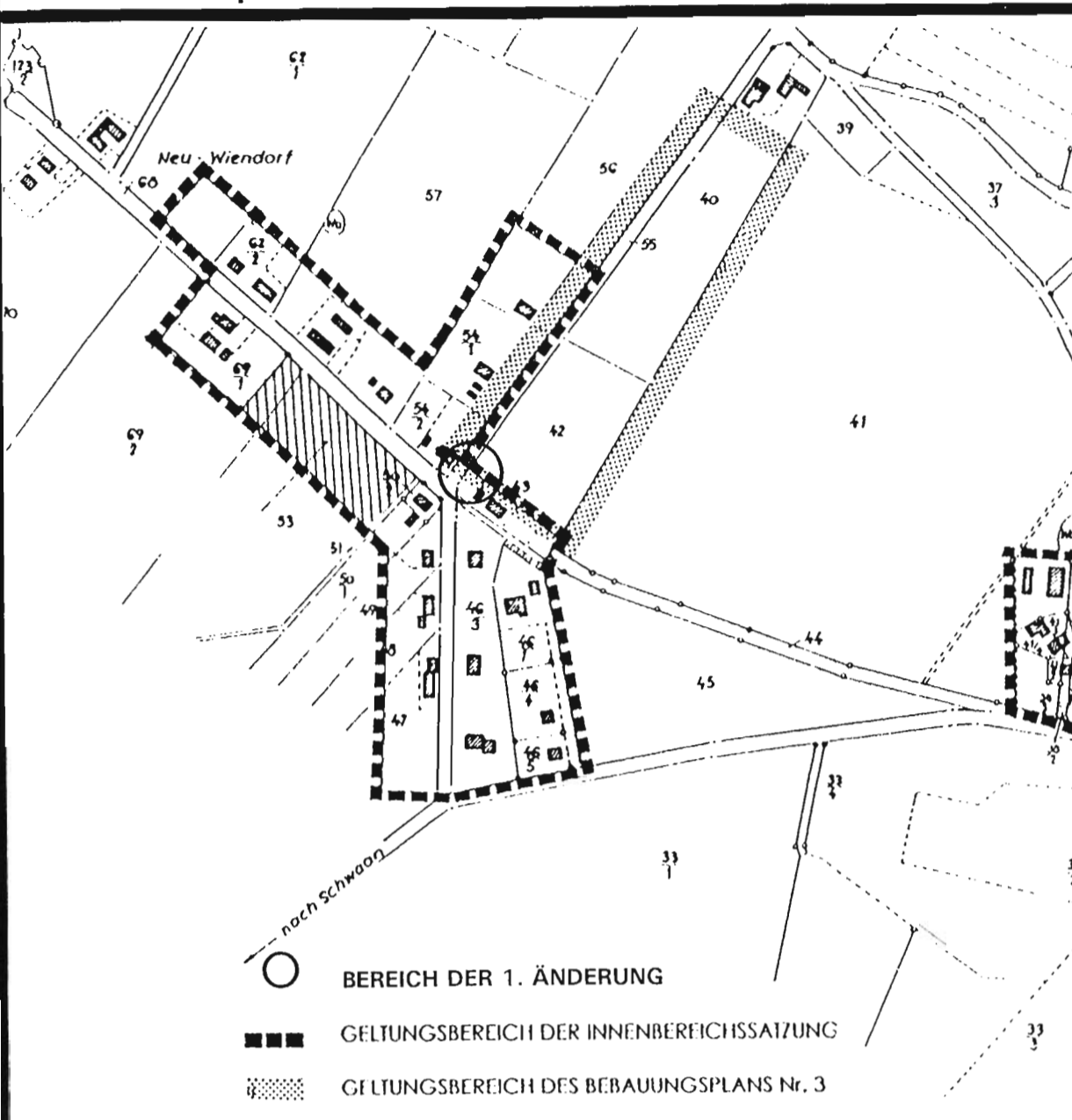
Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

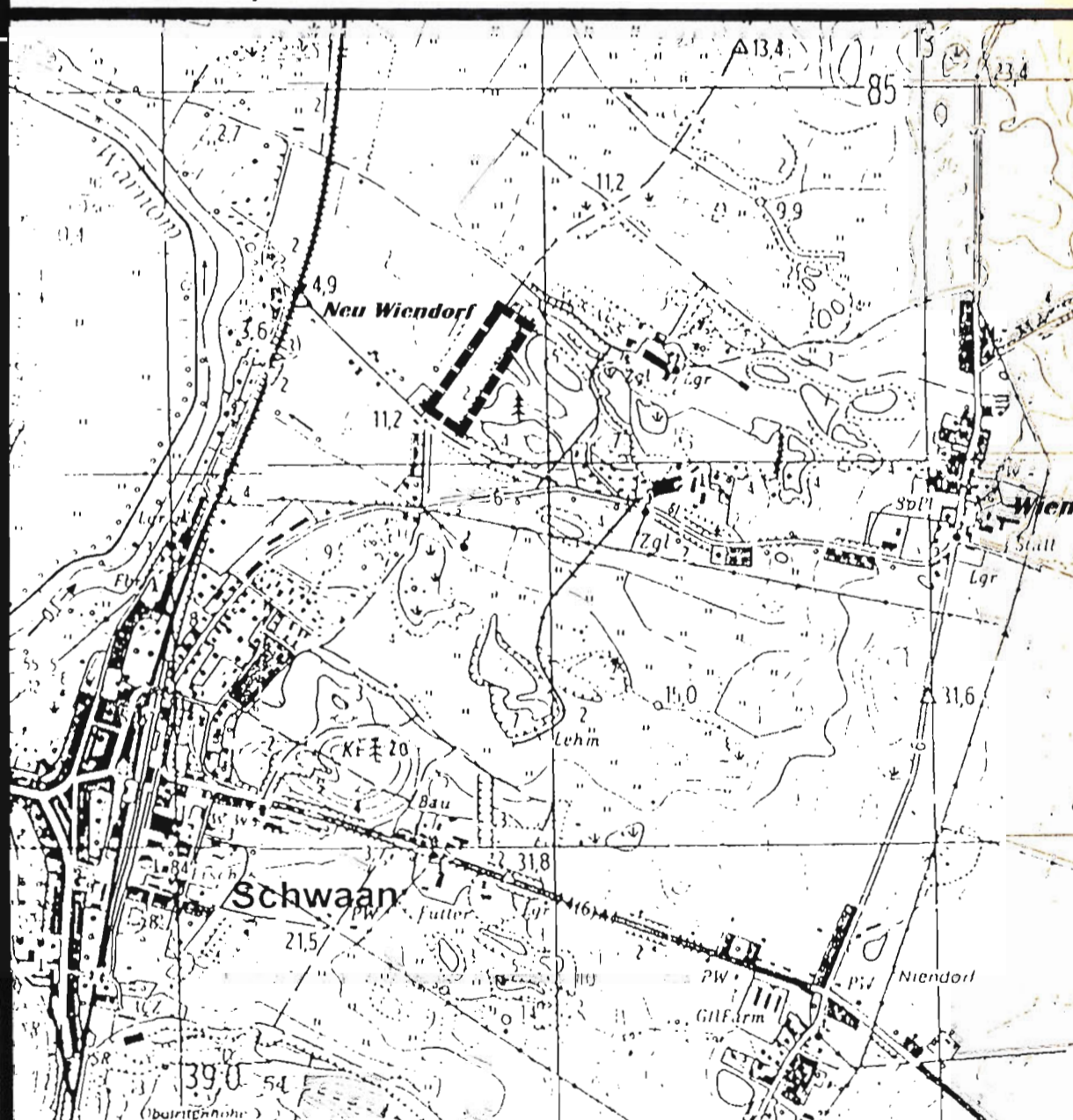
Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Wiendorf, 23/12/98 (Siegelabdruck) J. Bandlow Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Übersichtsplan M 1 : 20 000



GEMEINDE WIENDORF

Kreis Bad Döberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

Wohngebiet „Am Birkenhain“
in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 44

- 1. ÄNDERUNG -

22.12.98 J. Bandlow Bürgermeister