

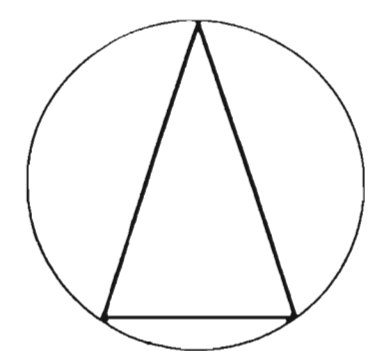
SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF

über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

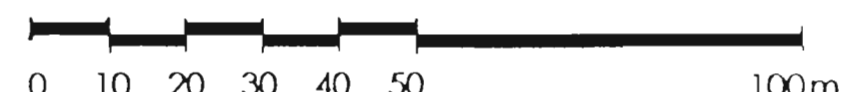
- Wohngebiet „Am Birkenhain“ in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 43 -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. GLNr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Wiendorf vom 18.02.1997... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohngebiet „Am Birkenhain“ in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez und nördlich des Grundstücks 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



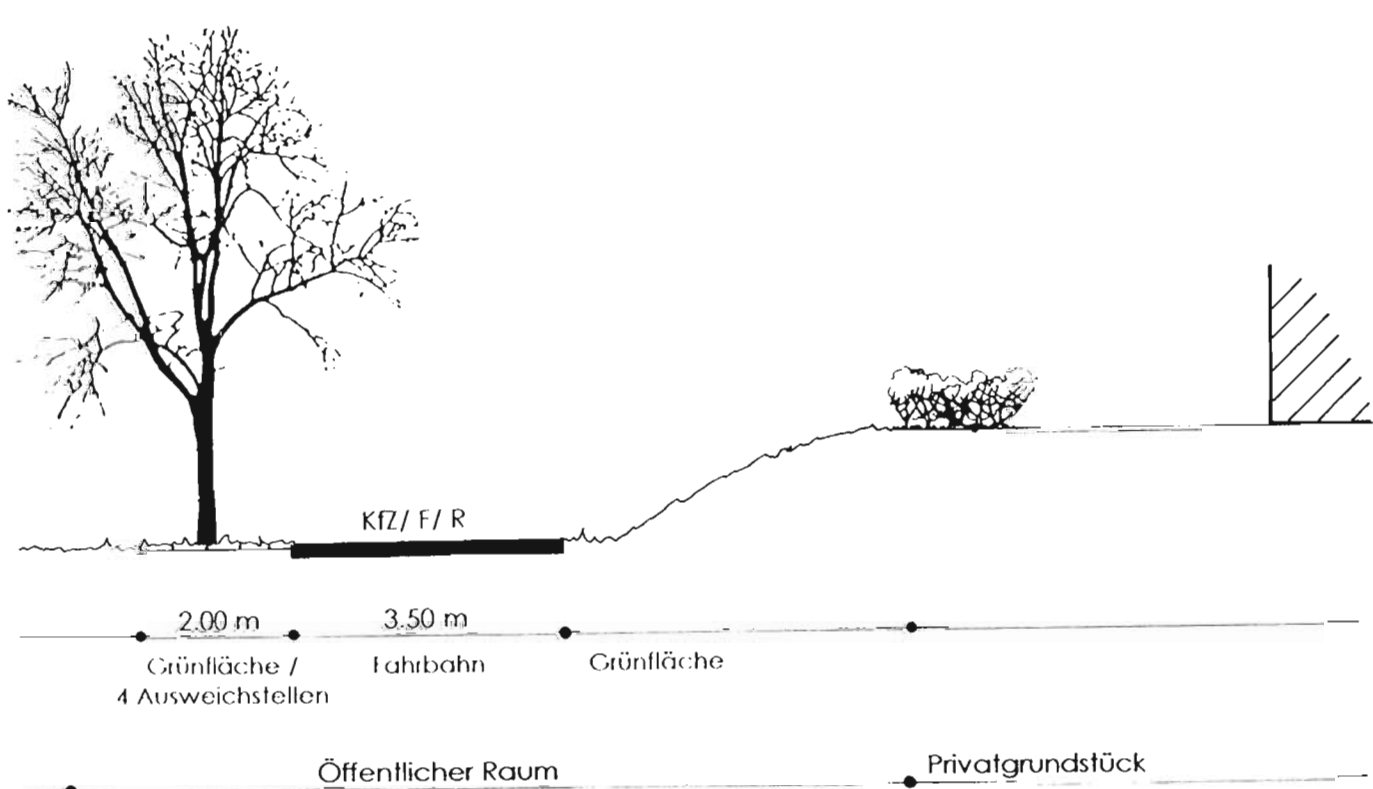
MAßSTAB 1 : 1000



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	
	TD
	38,50°
SD	

EMPFOHLENER STRASSENQUERSCHNITT M 1 : 100



Vermessung:

VERMESSUNGSBÜRO BREKENFELDER
Am Fischereihafen 113, 18069 Rostock

Planverfasser
Bauleitplanung:



Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächenzoningpläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-ud
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Petra Kusserow, Stadtplanern
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242082, Fax: 2420811

TEIL B - TEXT

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5.1 - 15 BauNVO)

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

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

2. Die Oberkante des Erdgeschosßfußbodens an der dem öffentlichen Verkehrsraum zugewandten Seite des Gebäudes darf
- bei einer Baufteile von bis zu 15m ab der westlichen Baugrenze bis zu 4m und
- bei einer Baufteile 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 Erdgeschosßfußbodens bis zur äußeren Schmuckkante der Außenwand mit der Dachhaut.

GARGEN UND PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 23 BauNVO)

3. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind an den Ausweistellen entlang des Weges einzurichten.
4. In den Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ entlang des Weges sind notwendige Grundstückszufahrten und Ausweistellen zulässig.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind Garagen und Stellplätze ausgeschlossen.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 5.14, 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, Teppichkopfsteinlagen.
7. Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.
8. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².

GRÜNDORDERNERISCHE 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 Sträucher 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 springer Belastung sowie PKW-Stellplätze sind aus feuerwehrtauglichen Materialien herzustellen.
11. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum 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 Beinträchtigungen, auch während der Baumaßnahme, sind zu unterlassen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) (§ 86 BauOB)

15. Außenwände sind rot oder weiß in Verblendenmauerwerk oder weiß gepuzt 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 Holzläufe auszuführen. Drahtmauern auf der Gartenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,10 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 Begrünung auf den jeweiligen Grundstücken einzubeziehen.

NACH § 8a Abs.1 SATZ 4 BauNVO WERDEN FOLGEND FETSETZUNGEN FÜR ERSATZMAßNAHMEN GRIFFEN:

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 Plangebietes der Planzeichnung A.

HINWEISE:

1. Aufgrund des § 11 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt:
Im Planungsbereich 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 verbündlich mitzuteilen.
2. Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Auf die Einhaltung der Schutzzoneverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet „Warnow“ ist zu achten.
3. Bei der Planung der Feuerungsanlagen ist die Waldbrandschutzverordnung zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es liegt die Verantwortung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauunternehmensverordnung BauZVO) in der Bauunternehmensverordnung vom 21. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Erstellung des Plangebietes (Planzeichnung vom 19. April 1990 (BauZVO) vom 19. 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

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

TD nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün

naturnahe 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 oberflächengewässertes Schutzzone III

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNÄMEN 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, 25 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)

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

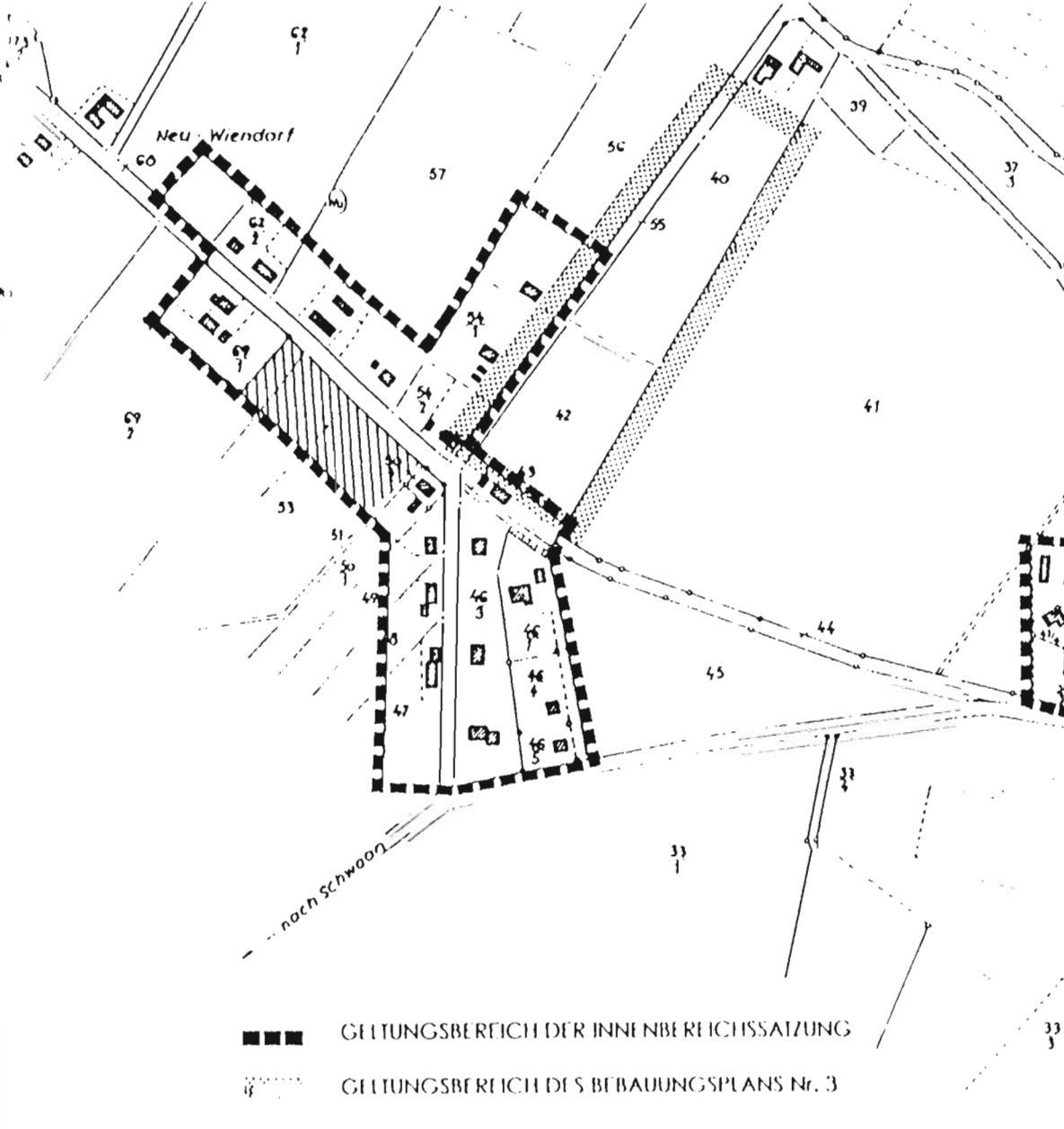
vorhandene Versorgungsleitung (hier: Telekom - Freileitung)

Bemaßung in Metern

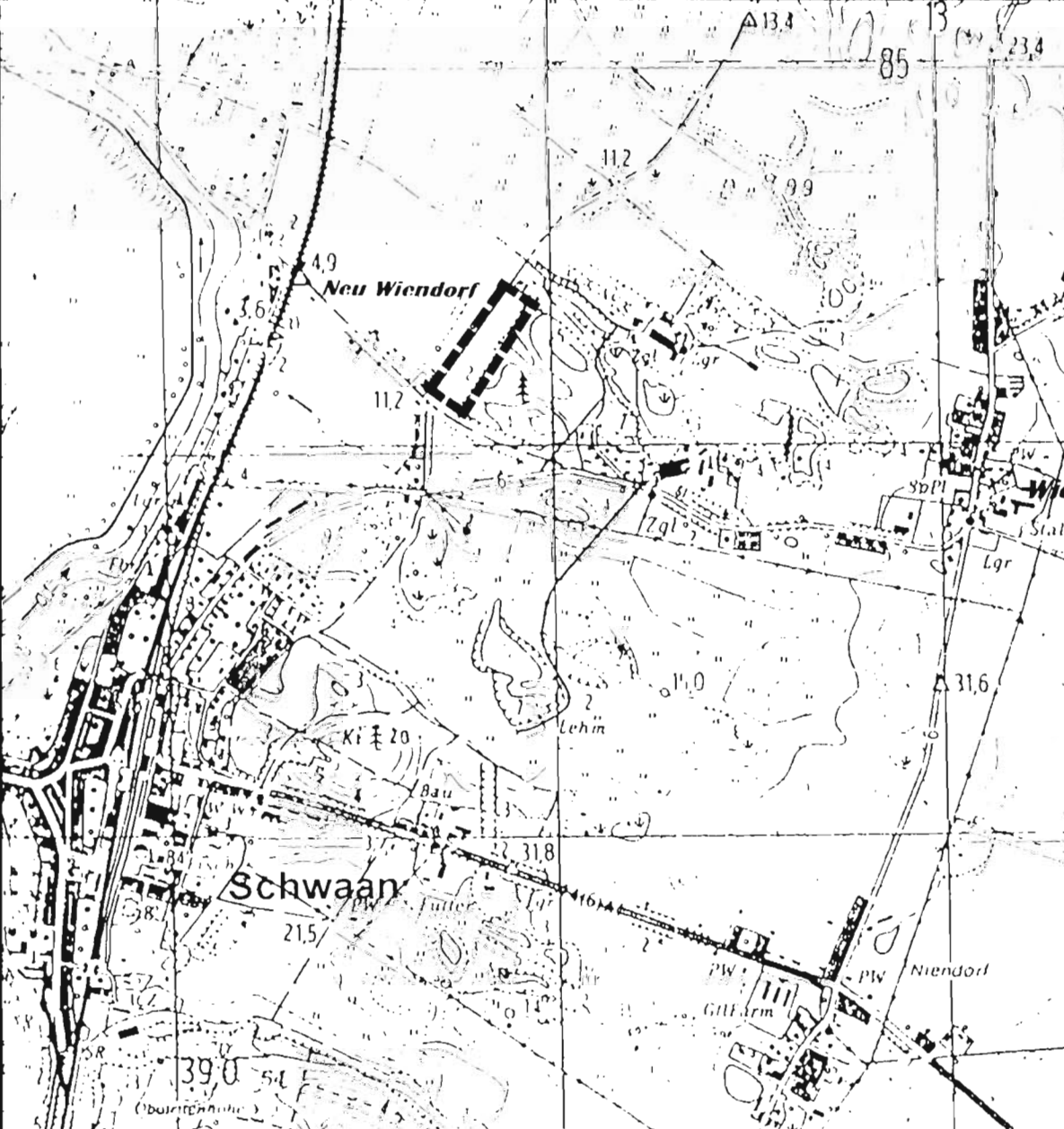
VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
2. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
3. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
4. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
5. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
6. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
7. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
8. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
9. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
10. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
11. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
12. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
13. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...
14. Die Planzeichnung ist dem Landesamt für Denkmalpflege (LAD) am 18.02.1997...

Übersichtsplan M 1 : 5 000



Übersichtsplan M 1 : 20 000



GEMEINDE WIENDORF
Kreis Bad Doberan
Land Mecklenburg - Vorpommern
BEBAUUNGSPLAN Nr. 3
Wohngebiet „Am Birkenhain“
in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 43

Wienstock, 16.07.1997
geändert durch
Beschluss vom 17.09.1997