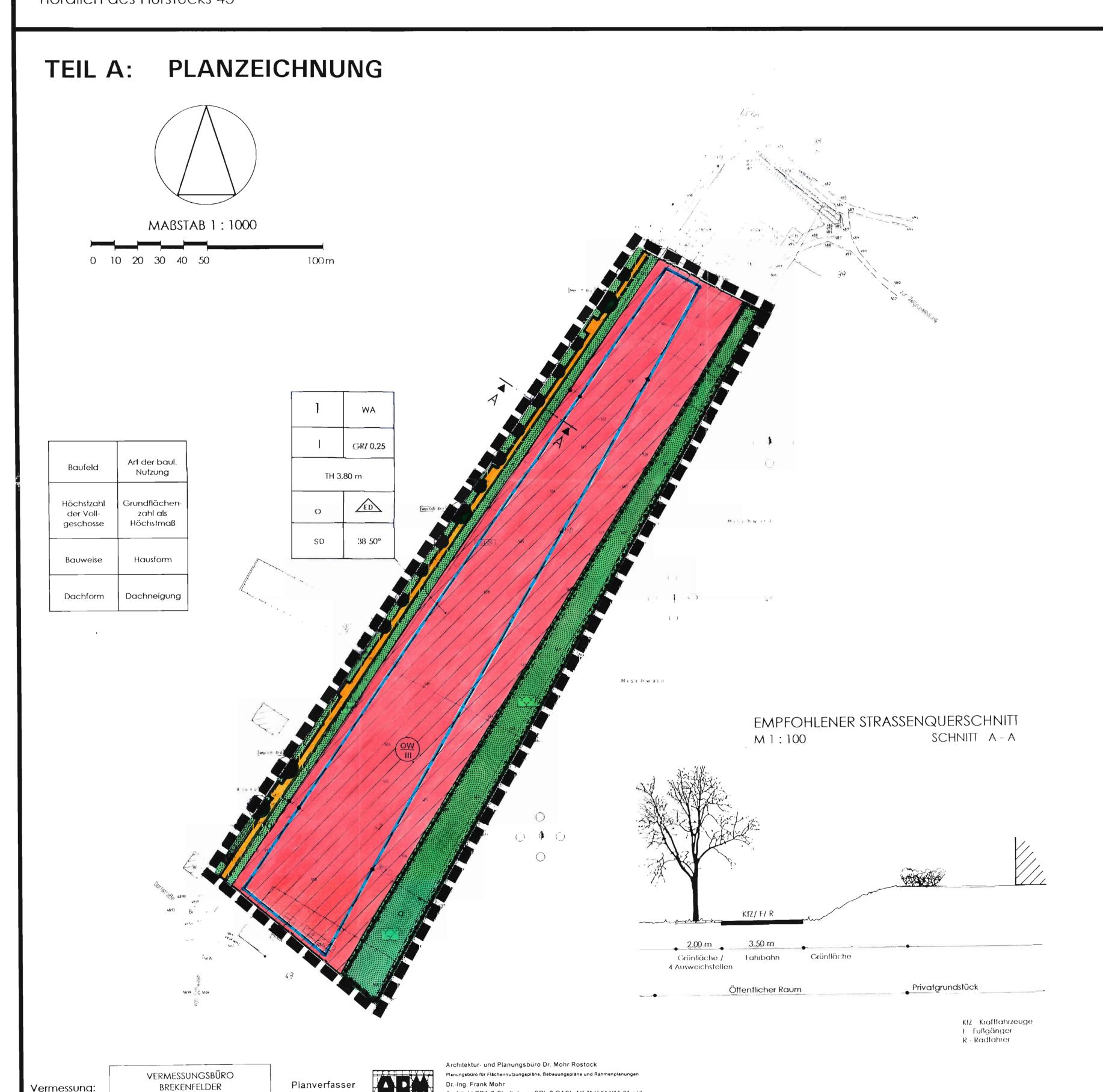
SATZUNG DER GEMEINDE WIENDORF über den BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

- 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 (BGBI. 1 S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 2130-3, S.518) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Wiendorf vom 16.07.1997.... 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



hitekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d

Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 2420822, Fax.: 2420811

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Petra Kusserow, Stadtplanenn

Am Fischereihafen 113, 18069 Rostock

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 Bauß § 1

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsge

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

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 Zufahrtsbereich des Grundstückes liegen. Traufhöhe im Sinne dieser Satzung ist die Höhe von der Oberkante des Erdgeschoßfußbo

dens bis zur äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. GARAGEN UND PARKPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und & BauNVO)

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind an den Ausweichstellen entlang des Weijes

In den Grünflächen "Straßenbegleitgrün" entlang des Weges sind notwendige Grund stückszufahrten und Ausweichstellen zulässig.

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

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Waldseite sind untergeordnete iver benanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie folgt einer schränkt: Zulässig sind nur: Terrassen, Einfriedungen, Pergolen, Teppichklopfstangen

Die Traufhöhe von Nebenanlagen darf max. 3,00 m betragen.

8 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 650 m².

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

Der Streifen zwischen den Baugrundstücken und dem Waldrand wird als Fläche für Maß-

nahmen 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

0. Wegeflächen mit geringer Belastung sowie PKW-Stellplatze sind aus versiekerungs fähigen Materialien herzustellen.

11. Je 150 m² nicht überbaubarer Grundstucksflache ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstanım zu pflanzen und dauerhaft zu

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

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

4. Entlang des Weges nach Zeez sind einseitig 10 Straßenbaume der Art Quercus pe traea mit einer Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Hohe, fach gerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN) - (§ 86 FBauO)

 Außenwände sind rot oder weiß in Verblendmauerwerk oder weiß geputzt auszuführen. 16. Die Satteldächer sind mit Dachpfannen oder Dachziegeln in roter, brauner Farbe oder An-

Einfriedungen zum Straßenraum sind als Hecken oder Holzzäune auszuführen. Drahtzäune auf der Garteninnenseite sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder

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

Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen und dürfen 1,0 m

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 BNatSchG WERDEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN FUR

ERSATZMAßNAHMEN GETROFFEN: 20. Als Ersatzmaßnahme sind die Teiche auf den Flurstücken 110 und 111 der Flur 2 in

Es erfolgt eine Sammelzuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus 9, 14 und 20 anteilig auf die Erschließungsflächen und die Bauflächen des Plangebiets der Planzeichnur

thrazit zu decken

nicht überschreiten

Zeez zu renaturieren.

Aufgrund des § 11 DSchG M-V werden vom Landesamt für Denkmalpflege folgende Auflagen erteilt: Im Planbereich sind während der Bauarbeiten aus archäologischer Sieht ‡unde mögl_{e.}h. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die untere Denkmalchutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle minde stens 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 Lan-

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung der Warnow. Auf die Einhaltung der Schutzzonenverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet "Warnow" ist zu achten.

desamt spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Bei der Planung der Feuerungsanlagen ist die Waldbrandschutzverordnung zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

s gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstucke (Baunutzungsverordnung BauN $\psi_{(z)}$, in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBI, L.S., 132), zuletzt geandert (J.J.) Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBL LS. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planichalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90.) vom 19 Dezember 1990 (BGBL 1991 LS, 58).

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB.) (§ 4 BauNVO) Allgemeine Wohngebiete

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ Grundflächenzahl

Traufhöhe als Höchstmaß

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

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWAS-

SERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 Bau(aB)

Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen

OW Schutzgebiet für Oberflächengewässer Schutzzone III

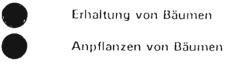
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZ-NAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND (§ 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 Bepflan- zungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von (§ 9 Abs. 1 Nr, 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB) Gewässern

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstig $\kappa_{\mathbb{P}^1}$ Bepflanzungen sowie von Gewässern (9 Abs. 1 Nr., 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGitt



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene hochbauliche Anlage

—·—o— vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene Versorgungsleitung (hier: Telekom - Freileitung)

Bemaßung in Metern

VERFAHRENSVERMERKE

Adjaestellt golgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16. 10. 1996 Die ortsobliche Bekannlmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungdateln von 94.11.1996 biszon 21.11.1996 edolat.

- Die für die Paumordnung und Landesplanung ze<mark>ständigg Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 N</mark>r. 1 Bauc B beteiligt worden

Den Bürgern wurde im Rahmen des Auslegüngsverfohltens sim 08.04.97 gem. § 2 Abs. 2 BauGB MaßnahmenG Gelegenheit zur Erörlerung i Abs. 2 Satz 2 Baoc R. hingewiesen

Die von der Flanung berührten Ingar Abentliche Welange sind mit Schreiben vom 03.03.4997 zur Abgabe einer Melkingbalane autgefordert worden.

Ben Entworf des Bebauunasplans and Begjundung beschlossen und ... Au jug

Die Entworfe des Rebauungsplams bestehend aus der ElanZeichnung (teit A) und dem Text (teit B) sowie der Regründung haben in der Zeit vom 17.03 1997 unbis zum 21.04.1997, während

der Dienst und Öllnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken end Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermonn schiftlich oder zur Niederschift vorgebracht werden können, in der Zeit von 21.02, 1997 bis zum 10.05, 1997 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden

Der Fatastermäßige Bestand ellungsbereit M. D. O. J. January richtig dargestellt bescher_{tet}t Nysichtlich der Jagen Barstellung der Grenzpunkte gill der Vorbehalt, daß eine Protong Angryg ob erfolgte, da die rechtsverbindliche Horkarte im Maßslab 1. vorliegt, Regreßansprüche können nicht abge完全t werden.

des Vermessungsbinos

Die Gemeindes_{entre}bung hat die sosjakter blen Bedenken and Agregianden der konder sowie die Stellung nahmen der konder sowie die Das Ergebnis ist mitgefeill worden.

13 CONT NOWING 19

Aushang ortsublich bekannligepracht worden

Der Entworf des Rebauungsplans ist nach der öffenllichen Ausfequng (741, 6) gefändert worden. – Daher haben die Entworfe des Rebaoungsplans, bestehend aus der Pianzeschnung (feil A) und de Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeil vom . . . Dienst und Öffernaszeiten eineut öffentlich ausgezeiten. -Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nu<u>r all de</u>n geanderten und ergänzten. Leilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregongen wahrend der Auslegungstrist von jadermann schrittlich oder zur Niederschrift gellend genacht werden können, in der Zeit werd

Borgermeister

Bandlow

Der Behauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (feil A) und dem Text (feil B), wurde am 46.03, 4993 von der Gemeindevertretung als Salzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauurigs plan worde mit Beschloß der Gemeindevertretogig vom 46, 97, 499 7. gebilligt

Wiendorf, 3.3.98

Wiendorf, 3,3,58

Wiendorf, 16.4.93

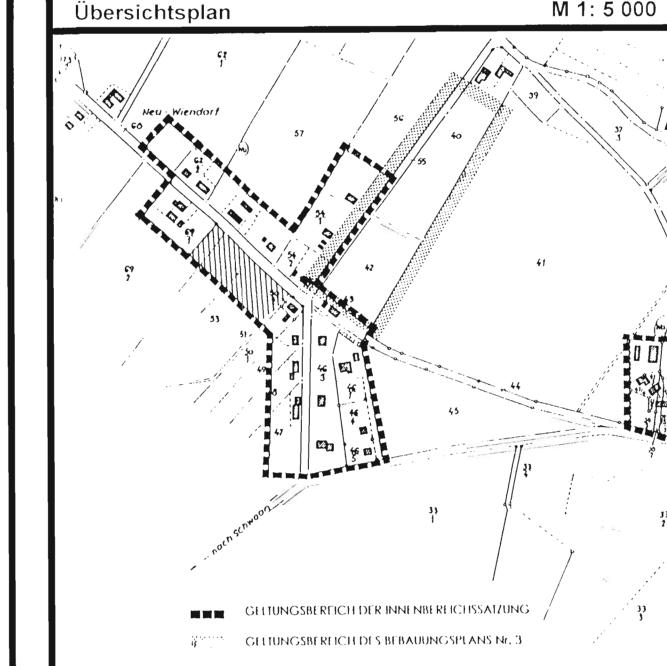
— Die Genehmigung dieser Bebauungsplansalzung, besteheng ஃடீ der Planzeichgung நிறு 🗛 💥 👌 Text (feil B), worde mit tilaß des Landrales des Kreises Bad Doberan vom . 13.08, 1997A mit Nebenbeslimmungen und Hinweisen erleitt. 13051082 B3

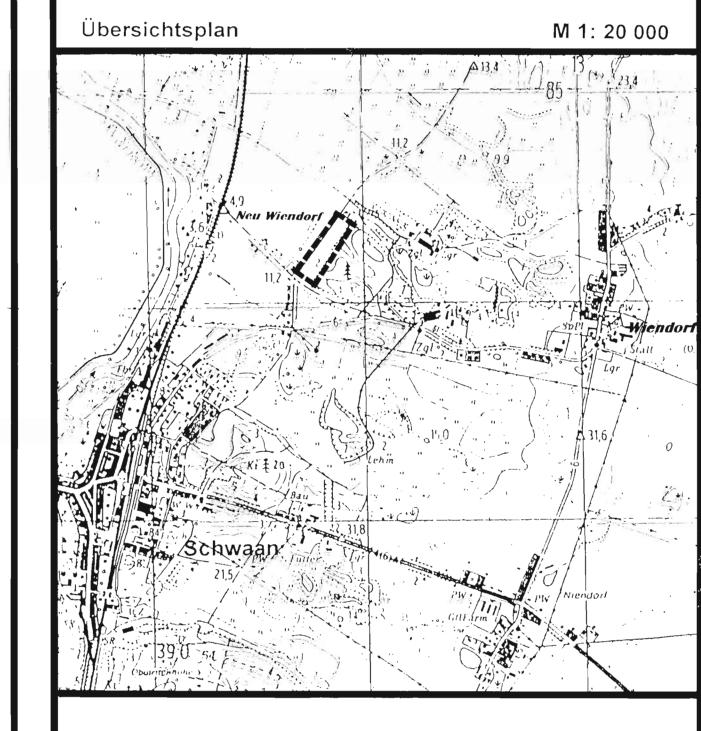
des Kreises Bad Doberan vom 11, 11, 97 Az ... II / 6.1/2/010 ... besläligt. 13051082 B3-Best.

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

Wiendorf, 3.3.35

14. Die Erfeilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werdenden und über den Inhall Auskuntt zu Verletzung von Verfahrens und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGH (1901) Dweiter auf Fälligkeit und Eilöschen von Entschädzungsgrücken (§§ 44, 246 (Ass. 1, 1911) 1 Ftr. 9 (auGB) hingewiesen worden. Die Satzung 9 (SauCB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 2 : 04 : in Kraft geliefe



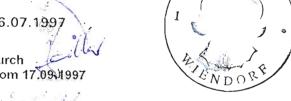


GEMEINDE WIENDORF

Land Mecklenburg - Vorpommern

Wohngebiet "Am Birkenhain"

Wiendorf, 16.07.1997



BEBAUUNGSPLAN Nr. 3

in Neu Wiendorf, östlich des Weges nach Zeez, nördlich des Flurstücks 43

geändert durch Beschluß vom 17.09 199

