



## Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 6, 4, 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Die zulässige Firsthöhe wird auf mindestens 5,00 m und höchstens 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche.

### **2. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 BauNVO)**

- 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)**

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und mindestens 450 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

### **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

### **5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ soll eine 6 m breite naturnahe Hecke mit Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste 1 im Verbund 1,5 m x 1,5 m angelegt und dauerhaft erhalten werden. Der Anteil zu pflanzender Bäume sollte mindestens 10 % betragen. Beidseitig ist ein 0,75 m breiter Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume der Art Holzapfel (*Malus sylvestris*) sind dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Pappeln (*Populus x canadensis*) sind zu roden. Zusätzlich ist zur Pflege und Erhaltung der Gehölze ein bis zu 2,00 m breiter Wirtschaftsweg als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

- 5.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsgrün“ sind drei Apfelbäume als Halbstamm mit mindestens 7 m Pflanzabstand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Freiflächen sind als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.3 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese mit Gräben“ (Ausgleichsfläche 1) die Nutzung der bestehenden Wiese zu extensivieren: Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden. Die Gräben sind von der Mahd auszunehmen. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ (Ausgleichsfläche 2) vorhandene Gebäude zurückzubauen und versiegelte Flächen zu entsiegeln. Unrat ist von der Fläche zu entfernen. Auf den entsiegelten und gehölzfreien Flächen ist eine naturnahe extensive Wiese (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu entwickeln. Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich Ende Juni sowie im August oder September nach Abblühen der bestandsbildenden Arten zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ kann die Wiese auch beweidet werden. Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung mindestens ein Apfelbaum als Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv und einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Apfelbäume sind gleichwertig zu ersetzen.
- 5.6 Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.
- 5.7 Pflanzliste 1  
Es sind Gehölze in der Mindestqualität Sträucher = 80/100 cm und Heister = 150/175 cm der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:  
Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Purpier-Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Korbweide (*Salix viminalis*), Grauweide (*Salix cinerea*), Knackweide (*Salix fragilis*), Salweide (*Salix caprea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*).

## 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V)

- 6.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
- 6.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis maximal 45°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- 6.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in Weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben Weiß, Beige, Gelb, Braun, Grau oder Rot zulässig. Klinkerfassaden sind zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 6.4 Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

- 6.5 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 6.6 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, schmiedeeiserne Zäune als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,35 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind auch in Kombination mit Natursteinmauern als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 6.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 6.8 In den Allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 6.9 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- 6.10 Auf allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher und Bäume der Pflanzliste 1, mindestens einreihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind im Verbund 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen. Bäume sollten mindestens 10 m Abstand zueinander haben. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist auch in Verbindung mit Natursteinmauern unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der genannten Pflanzmaßnahme zulässig.
- 6.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadt Wittenburg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Biermanns Plantage“, begrenzt im Norden und Osten durch Wohnbebauung sowie im Süden und Westen von Grün- und Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 82 (teilw.) (Verkehrsfläche), 83, 86/75 (teilw.) (Verkehrsfläche) und 86/55 (teilw.) der Flur 19, Gemarkung Wittenburg sowie das Flurstück 37/71 (teilw.) der Flur 18, Gemarkung Wittenburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Baugebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Bereich der Erschließungsstraße wurden bei der Bodenerkundung jedoch Auffüllungen aus Boden-Bauschutt-Gemischen mit einer Stärke zwischen 0,5 m und 1 m entdeckt. Aufgrund des Anteils an Bauschutt sind Belastungen des Materials mit umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszuschließen. Deshalb ist baubegleitend eine Beprobung und Analyse des vorhandenen Materials durchzuführen sowie die Entsorgung des Materials empfohlen.

Werden bei Bauarbeiten weitere Anzeichen für Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu be-

nachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen hergestellt werden.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse) zu vermeiden, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen und der Beginn der Baufeldfreimachung ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Bauvorbereitende Maßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit beendet werden.

Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien/Reptilien als Quartiere aufgesucht werden könnten.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Um einen zusätzlichen Biomasseeintrag aus den geplanten Gärten zu vermeiden, sind die Gärten rückwärtig zu den Gräben mit Zäunen ohne Tore abzugrenzen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Die dem Bebauungsplan Nr. 27 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Amt für Bau- und Ordnungsangelegenheiten des Amtes Wittenburg, Molkereistraße 4, 19243 Wittenburg während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:

Als Plangrundlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im Oktober 2016 durch das Vermessungsbüro Wagner-Weinke, Schwerin, die topographische Karte im Maßstab 1:10.000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen.

## Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30. November 2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Wittenburger Stadt- und Landboten und im Internet am 26. Januar 2017 erfolgt.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt für Bau- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Wittenburg durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (4) Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren im Auslegungszeitraum im Internet unter <http://www.amt-wittenburg.de/bekanntmachungen/> verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Veröffentlichung im Wittenburger Stadt- und Landboten und im Internet unter <http://www.amt-wittenburg.de/bekanntmachungen/> bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes 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: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den (Siegel)

....., öffentlich bestellter Vermesser

- (8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (9) Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgefertigt.

Wittenburg, den (Siegel)

....., Bürgermeisterin

- (11) Der Satzungsbeschluss 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, ist am ..... im Wittenburger Stadt- und Landboten sowie im Internet unter <http://www.amt-wittenburg.de/bekanntmachungen/> 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 ist am ..... in Kraft getreten.

Wittenburg, den

(Siegel)

....., Bürgermeisterin