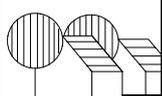
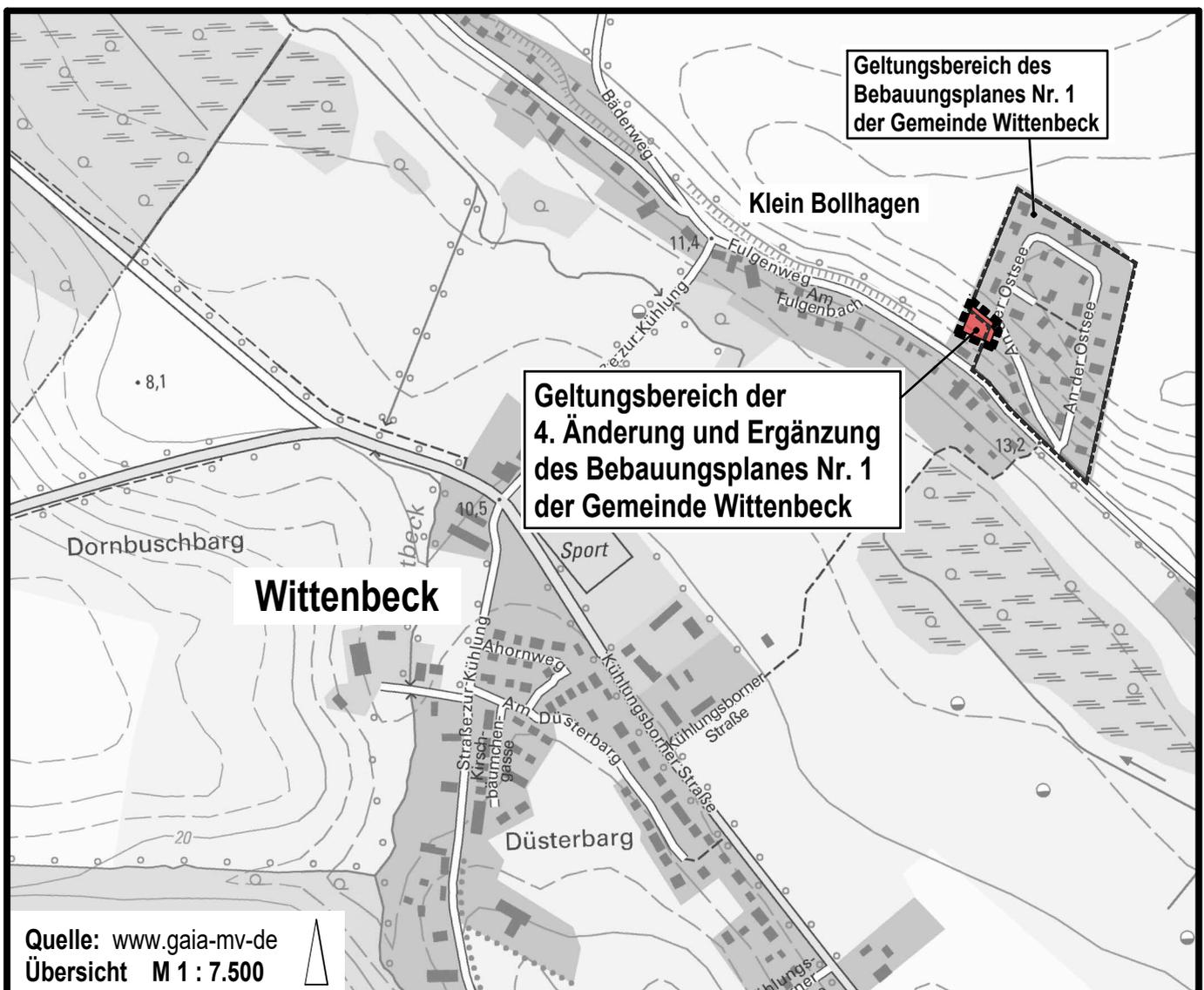


SATZUNG

DER GEMEINDE WITTENBECK

ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AN DER OSTSEE"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. August 2022

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AN DER OSTSEE"



M 1 : 1.000

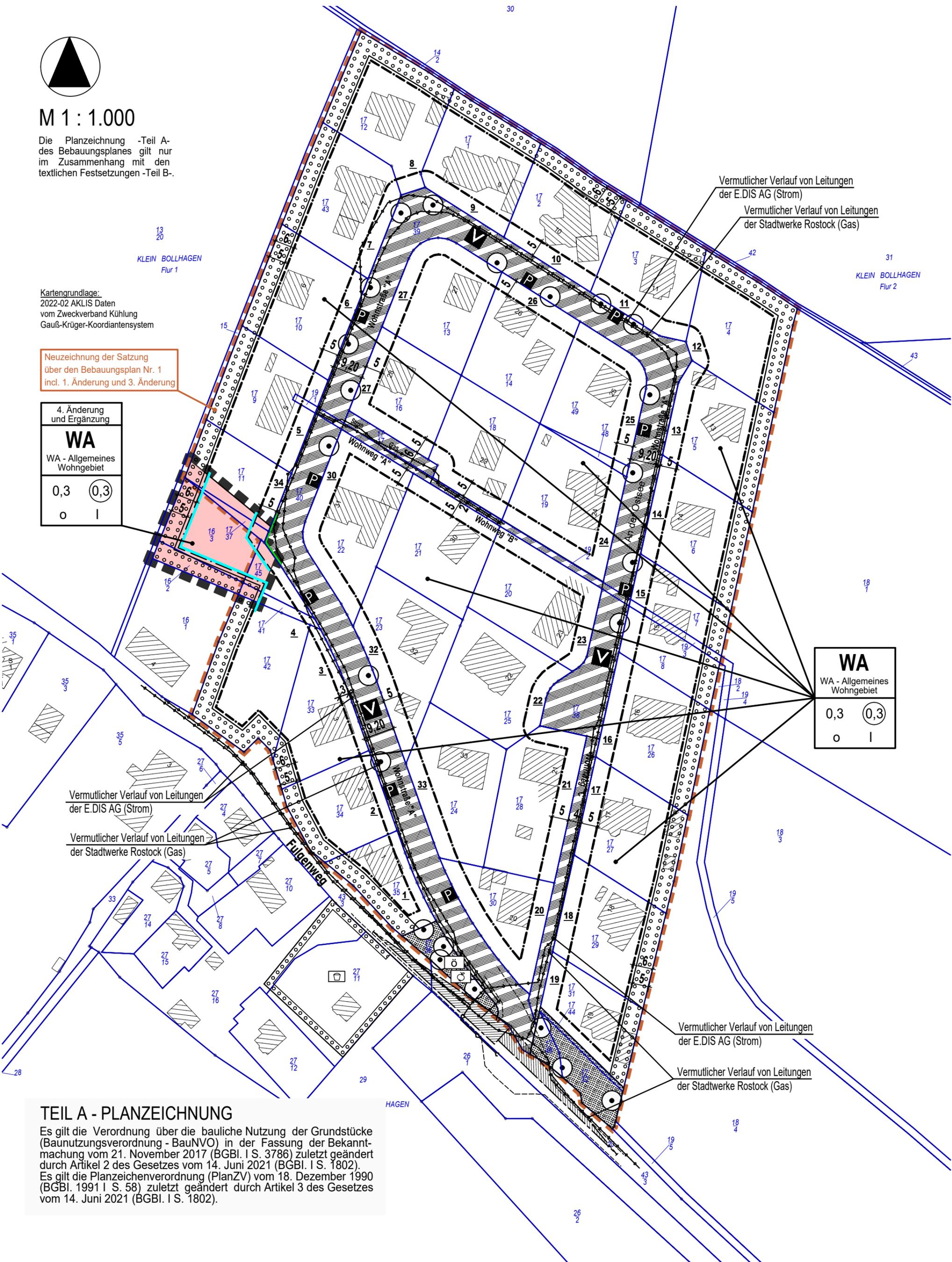
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Kartengrundlage:
2022-02 AKLIS Daten
vom Zweckverband Kühlung
Gauß-Krüger-Koordinatensystem

Neuzeichnung der Satzung
über den Bebauungsplan Nr. 1
incl. 1. Änderung und 3. Änderung

4. Änderung und Ergänzung	
WA	
WA - Allgemeines Wohngebiet	
0,3	(0,3)
o	l

WA	
WA - Allgemeines Wohngebiet	
0,3	(0,3)
o	l



TEIL A - PLANZEICHNUNG

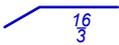
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 0,3 I	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,3 Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO
 	BAUWEISE Offene Bauweise Baugrenze	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
 	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck Nachzeichnung der Satzung die 1. Änderung und über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern

Teil – B Text

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „AN DER OSTSEE“

Vorbemerkung:

Für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck gelten die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Satzungen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck.

Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen sind aus diesseitiger Sicht der Gemeinde Wittenbeck nicht vorgesehen.

I. Festsetzungen gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck

2. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
3. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte, laubabwerfende Hochstammbäume anzupflanzen. Empfohlen werden: Weide, Erle, Esche, Eiche, Hainbuche, Ahorn.
4. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen für eine Bepflanzung sind überwiegend heimische laubabwerfende Bäume und Sträucher anzupflanzen.
5. Die vorgesehene Bebauung soll entsprechen der Abstimmung im Bauausschuss der Gemeinde in der Dachneigung zwischen 38° und max. 50° liegen.
6. Die Gestaltung der Wohnhäuser soll mit entsprechender Dacheindeckung (Harteindeckung) sowie Verklinkerung der Fassade in den Farben rot und braun erfolgen.
7. Folgende Darstellung des Grünordnungsplanes werden festgesetzt:
 - Der gesamte Tankstellenbereich des ehemaligen KFZ-Stützpunktes der LPG in Wittenbeck ist zu entsorgen. Grundlage hierfür ist der genehmigte Grünordnungsplan. Die Forderungen des Amtes Natur und Landschaft, Wasser- und Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung sind zu berücksichtigen.
 - Das Gelände Stallanlagen Hinter Bollhagen ist zu sanieren. Grundlage hierfür ist der genehmigte Grünordnungsplan. Die Forderungen des Amtes Natur und Landschaft, Wasser- und Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung Bad Doberan sind zu berücksichtigen.
 - Im Ortsteil Hinter Bollhagen sind mehrere Flurstücke als Ersatzgrünflächen auszuweisen.
 - Die Forderungen und Festlegungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des B-Planes und zu berücksichtigen.

II. Festsetzungen gemäß Satzung über 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO, § 13a BauNVO).

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

8. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

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

In dem allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

10. Geschossweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Ferienwohnungen sind nur in einem Geschoss (hier: entweder im Kellergeschoss oder im Vollgeschoss oder in dem Geschoss direkt über dem Vollgeschoss, in dem Aufenthaltsräume möglich sind), zulässig.

Begründung

Satzung der Gemeinde Wittenbeck über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Ostsee“

Die Gemeinde Wittenbeck stellt die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf, um das Plangebiet entsprechend zu ergänzen und eine Nachverdichtung vorzubereiten. Um unbebaute Grundstücksteile städtebaulich geeignet und in Anpassung an die Umgebung bebauen zu können, wird ein Grundstücksteil einbezogen.

Die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, aufbauend auf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden übernommen.

Für die zusätzlich einbezogenen Grundstücksflächen werden adäquat Festsetzungen im Plan-Teil A getroffen. Das WA-Gebiet wird erweitert.

Die arrondierende Heckenpflanzung wird weiterhin vorgesehen und adäquat ersetzt.

Die Baugrenzen werden entsprechend Vorgabe präzisiert.

Mit den Entwürfen des Planes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und TÖB vorzunehmen.