

## Teil – B Text

Die textlichen Festsetzungen in der Fassung der rechtsverbindlichen 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Ostsee“ der Gemeinde Wittenbeck gelten fort.

**(3.Ä)** ~~1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen von § 4 (3) 1, 2, 3, 4 BauNVO allgemein zulässig.~~

**(3.Ä) 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)

2. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.

3. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte, laubabwerfende Hochstamm-bäume 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 Verklammerung 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.

**(3.Ä) 8. Bauweise  
(9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

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

**(3.Ä) 9. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
(9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

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

**(3.Ä) 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.

Ausnahmsweise können Räume, die außerhalb der Ferienwohnung liegen, ihnen zum Zweck der Erholung und Freizeitgestaltung dienen und ihnen zugeordnet sind, in allen Geschossen zugelassen werden.  
(§ 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)