



M 1 : 1.000

HINTER BOLLHAGEN
Flur 2

31

KLEIN BOLLHAGEN
Flur 1

WA	
WA - Allgemeines Wohngebiet	
0,3	(0,3)
0	1

Klein
Bollhagen

Planungsstand: 18. März 2014
ENTWURF

KLEIN BOLLHAGEN
Flur 1

26
2



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 0,3	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3	
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	BAUWEISE Offene Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich	
	Parkplatz	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	Par. 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	gärtnerische Gestaltung	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - privat	
	Flächen zum Erhalten und Ergänzen vorhandenen Baum- und Strauchbestand - privat	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	Par. 9 (1) 25b BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Wittenbeck	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke
	geplante Grundstücke mit lfd.Nr. (1 bis 34)
	Spielplatz, außerhalb des Geltungsbereiches
	Kennzeichnung von Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom bis erfolgt

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

5. Der Entwurf der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Bad Doberan-Land gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Wittenbeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Aushang vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlicher Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird hiermit am ausgefertigt.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

10. Der Beschluss zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ist hingewiesen worden.

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Wittenbeck, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

SATZUNG

DER GEMEINDE WITTENBECK
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "AN DER OSTSEE"
GEMÄSS PAR. 13 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ostsee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Teil – B Text

Textliche Festsetzungen

- ~~1. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen von § 4 (3) 1, 2, 3, 4 BauNVO allgemein zulässig.~~
- (2.Ä) 1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO**
 - Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,**
 - Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
 - Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,**
 - Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und**
 - Nr. 5 – Tankstellen****gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.**
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.

