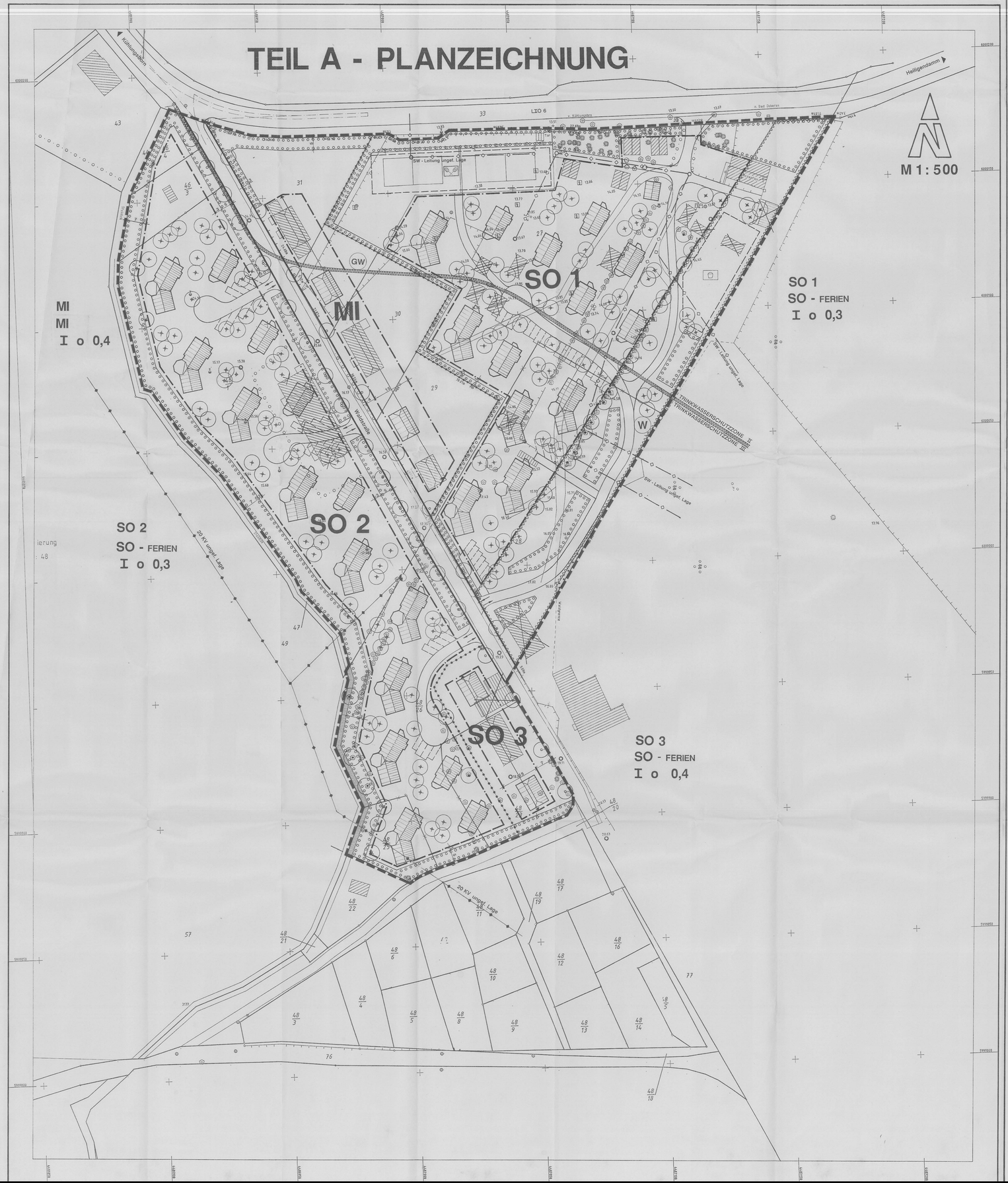
BEBAUUNGSPLAN NR.4 DER GEMEINDE WITTENBECK

FERIEN- UND FREIZEITANLAGE WITTENBECK

GEBIET AN DER WALDSTRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen | Erläuterungen | Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN

1. DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB

MI — Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

SO-Ferien — Sondergebiete, die der Erholung dienen (gem. § 10 BauNVO) - Ferienhausgebiete

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN — § 9 (1) 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB, § 9 (6) BauGB

Straßenverkehrsflächen

5. VERSORGUNGSANLAGEN — § 9 (1) 12 BauGB

Elektrizität

6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 (1) 13 BauGB, § 9 (6) BauGB

oberirdisch (E-Freileitungstrasse 20 kV)

unterirdisch (Schmutzwasserleitung)

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES — § 9 (1) 16 BauGB, § 9 (6) BauGB

Wasserflächen

GW — Schutzzone für Grundwassergewinnung

8. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD — § 9 (1) 18 BauGB, § 9 (6) BauGB

Flächen für Wald

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN — § 9 (1) 25 BauGB, § 9 (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB, § 9 (6) BauGB

schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen — § 9 (1) 4, 22 BauGB

Spielplatz

Tennisplatz

W — Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W - Waldschutzabstand) — § 9 (1) 10 BauGB, § 9 (6) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — z.B. § 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO

Hauptfirstrichtung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

FÜR DEN BESTAND

100 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

künftig entfallende Darstellungen

vorhandener Zaun

vorhandene Hecke

vorhandener Baum

FÜR DIE PLANUNG

Gebäudestandorte

Erschließungswege

Ein- und Ausfahrten

Stellplätze

beispielhafte Anpflanzung von Bäumen

15 — Bemaßung in Metern

SO 1 — Bezeichnung der Sondergebietsteilfläche

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE WITTENBECK

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Mischgebiet sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig. In den Sondergebieten, die der Erholung dienen, sind neben Ferienhäusern nur Wohnungen für das leitende und betreuende Personal zulässig.

2. NEBENANLAGEN

Bis auf die im Plan innerhalb des Gebietes SO 1 dargestellten Tennisplätze bzw. den Spielplatz, die auch außerhalb der Baugrenzen des Gebietes zulässig sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in den SO-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 (1, 2, 3) und 21a (2, 3) BauNVO.
Garagen und überdachte Stellplätze sind im MI-Gebiet und im Gebiet SO 3 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Über die straßenseitige Baugrenze dürfen sie maximal 2,0 m hervortreten.
In den Gebieten SO 1 und SO 2 sind Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind dort auch außerhalb der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Hierzu können die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen unterbrochen werden. Nach jeweils 4 Stellplätzen ist der Gehölzstreifen in einer Länge von mindestens 8,0 m fortzusetzen.
In den Teilen des Gebietes SO 1, welche in der Trinkwasserschutzzone II und / oder in der Waldschutz - Abstandsfläche liegen, sind Stellplätze für neu geplante Einrichtungen ausgeschlossen.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (WALDSCHUTZ-ABSTANDSFLÄCHE)

Die zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand von baulichen Anlagen freizuhaltende Fläche ist parkartig mit Einzelbäumen, Baumgruppen, Strauchpflanzungen und Rasenflächen zu gestalten.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN gemäß § 9 (4) BauGB und § 83 BauO

1. HÖHENLAGE

Die konstruktive Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen; jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt.
Als Bezugspunkt gilt für das MI-Gebiet und das Gebiet SO 3 die Mitte der Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche. Für die Gebiete SO 1 und SO 2 gilt als Bezugspunkt die mittlere Geländehöhe des für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes.

2. DÄCHER

Die Dächer sind mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsarten sind nicht zulässig.
In dem MI-Gebiet und dem Gebiet SO 3 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 40° und 48° zulässig. In dem Gebiet SO 1 und in dem Gebiet SO 2 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig.
Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zu den Dacheindeckungen, Dachformen und Dachneigungen nicht bindend.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
In dem MI-Gebiet und dem Gebiet SO 3 darf der Dachüberstand traufseitig maximal 0,40 m und giebelseitig maximal 0,20 m betragen.
In den Gebieten SO 1 und SO 2 gilt die o.g. Festsetzung bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30°. Bei Dächern bis 30° ist ein Dachüberstand von 0,60 m zulässig.

3. AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind in dem MI-Gebiet und in den SO- Gebieten rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk, glatt verputzte Wandflächen sowie Kombinationen beider Arten zulässig. Holz darf in dem MI- Gebiet und in dem Gebiet SO 3 verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30% einer Wandfläche einnimmt. In den Gebieten SO 1 und SO 2 gilt es für den Holzanteil keine Beschränkung.

Materialien für Nebengebäude sind wie für Hauptgebäude zu wählen. Für den Anteil von Holz werden im Unterschied zu Hauptgebäuden keine Obergrenzen getroffen.

Nicht zulässig sind glänzende Baustoffe sowie kleinteilgeore Baustoffe als dünnformatige Ziegel.
Auflockerungen der Fassade durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind erlaubt. In den Gebieten SO 1 und SO 2 sind darüberhinaus auch Loggien und überdachte Terrassen zulässig.

4. FENSTER

Fensteröffnungen sind in dem MI-Gebiet und im Gebiet SO 3 nur als stehende rechteckige Formate zulässig; Liegende Formate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Rechtecke unterteilt werden.
Für Fenster mit mehr als 1,50 m2 Glasfläche sind in diesen Gebieten Untergliederungen erforderlich.

5. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Grundstücke zur Straße sind in Form von Laubholzhecken oder als Holzzäune mit Leitung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m erlaubt.

III. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE gemäß § 9 (1) 20 sowie § 9 (1) 25a und 25b BauGB

1. An den zur Erhaltung von Bäumen festgesetzten Stellen sind die Gehölzbestände dauernd zu erhalten. Bei zu eng stehenden Bäumen ist ein Auslichten erlaubt.

2. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Holunder, Salweide, Eberesche, Hundsrose, Feldahorn, Silberpappel.

3. An den für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen innerhalb der Gebiete SO 1 und SO 2 sind Einzelbäume und Baumgruppen in den Arten Winterlinde, Schwarzerle, Trauben-eiche, Roteiche, Bergahorn, Spitzahorn anzupflanzen.
Je Ferienhaus sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

4. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - der Waldstraße - sind an den gekennzeichneten Stellen Einzelbäume in den Arten Winterlinde oder Roßkastanie anzupflanzen und dauernd zu erhalten.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN

Als Befestigungsarten für die öffentlichen Straßen sind kleinteilige Baustoffe sowie Asphalt zulässig.

Für die Grundstückszufahrten, Erschließungswege innerhalb der Baugebiete, Stellplätze und Gehwege sind nur kleinteilige Baustoffe (Natursteinpflaster, Betonpflaster, Pflasterklinker, Ökopflaster) oder wassergebundene Schotterdecken zu verwenden.

2. WERBEANLAGEN

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden.
Für das Ferienhausgebiet ist an der Hauptstraße ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 0,80 x 2,50 m zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen an Zäunen oder an Hauswänden unterhalb der Traufhöhe bis zu einer Größe von 0,40 x 1,00 m zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung von Investionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

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

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

7. Der kastasermäßige Bestand 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 ..... (Stempel) im Auftrag, Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

   Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

    Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

    Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

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

    Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am ..... in ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

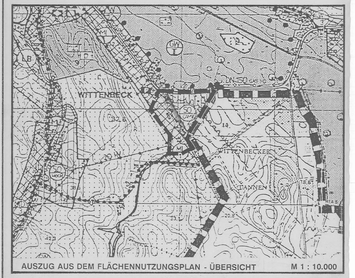
    Wittenbeck, den ..... (Siegel) Lau, Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE WITTENBECK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4

FERIEN- UND FREIZEITANLAGE WITTENBECK GEBIET AN DER WALDSTRASSE

Gebiet begrenzt:
- im Norden durch die Landstraße I. Ordnung Bad Doberan - Kühlungsborn,
- im Osten durch die Gemeindegrenze zwischen Wittenbeck und Steffenshagen,
- im Süden durch die Waldstraße,
- im Westen durch den Bachlauf der Steinbäk bis zur Einmündung der Waldstraße in die Kühlungsborner Straße


WITTENBECK
LB
L 21
L 21
L 21