TEXT "TEIL B"

1. **Das Baugebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB , § 4 Bau NVO) und ein Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB und § 6 Bau NVO)**

1.1 Gemäß § 9 Abs. 3 Bau GB sind im Mischgebiet für das Erdgeschoß nur Gewerbeeinrichtungen zulässig.

2. **Festsetzung über die äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 83 Bauordnung**

2.1 Einfriedungen
Die Einfriedung der Grundstücke ist innerhalb des Baugebietes bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Einfriedungen sind nur aus natürlichen Hecken oder Holzzäunen statthaft.
Das zu schützende Gelände der Magerrasenfläche ist mit einem Holzzaun einzufrieden.

2.2 Stellflächen und Zufahrten auf Parkflächen
Eine durchgängige Betonierung der Auffahrt und Parkfläche ist nicht zulässig. Es werden Fahrstreifen oder Rasengittersteine festgesetzt.

2.3 Vorgärtenstreifen
Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze ist als Grün- oder Vorgartenfläche (Blumen) zu gestalten. Befestigte Lagerflächen sind unzulässig.

3. **Festsetzungen über die bauliche Nutzung**

3.1 Die Geschoßflächenzahl ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB für die einzelnen Baugebiete in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt.

3.2 Sockelhöhe
Zur städtebaulichen Gestaltung wird die Sockelhöhe der Häuser auf max. 50 cm über Straßenhöhe, bezogen auf die Mitte des Hauses gemäß § 9 Abs.2 BauGB festgelegt.

3.3 Die Drempelhöhe darf gemäß § 9 Abs. 2 Bau GB max. 50 cm betragen.

4. **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB**

4.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 sind als Dachformen nur Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Firstrichtung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Zur Dacheindeckung sind rote und rotbraune Dachsteine zu verwenden.

4.2 Fassaden
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sind zur Fassadengestaltung nur rote, rotbraune Klinker, weiße Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern, sowie weiße Putzflächen zulässig. Für Giebeldreiecke ist außerdem eine Holzverkleidung statthaft.

5. **Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes .**

5.1 Als Ausgleichsfläche wird die Fläche, Gemeinde Wittenbeck Flur 1, Flurstück 19 F, 8108 m² festgesetzt.

5.2 Im Bereich der Ausgleichsflächen (Flur 1, Flurstück 19 F) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes südöstlich des Bearbeitungsgebietes ist die Anlage eines Magerrasenstandortes festgelegt. Der Magerrasen ist jährlich ein- bis zwei mal zu mähen.

5.3 Die gesamte Ausgleichsfläche wird durch einen dreireihigen Feldgehölzstreifen eingefaßt.

5.4 Als anzupflanzende Gehölze ist unter folgenden Arten auszuwählen: Wildapfel, Wildkirsche, Pfaffenhütchen, Schlehdorn, Weißdorn, Brombeere, Stechpalme, Birke, Hundsrose.

6. **Grünordnerische Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet**

6.1 Für Bepflanzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

6.1 Für Hecken sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden.

6.2 Die Oberflächenentwässerung der Planstraße A erfolgt über eine anzulegenden Graben.

Verfahren
zur 1. Änderung B-Plan Nr. 2 „Dorfzentrum" Wittenbeck

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.97 Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.06.97 bis 03.07.97 erfolgt.
Wittenbeck, den 06.07.97 — Staack, Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 05.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenbeck, den 05.06.97 — Staack, Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Grundstückseigentümer sind mit dem Schreiben vom 05.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenbeck, den 05.06.97 — Staack, Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der betroffenen Träger öffentlicher Belange und Grundstückseigentümer am 08.07.97 geprüft.
Wittenbeck, den 08.07.97 — Staack, Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.07.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.07.97 gebilligt.
Wittenbeck, den 08.07.97 — Staack, Bürgermeister

6. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wittenbeck, den 08.07.97 — Staack, Bürgermeister

7. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 09.07.97 bis zum 24.07.97 durch Aushang ortsüblich 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.07.97 in Kraft getreten.
Wittenbeck, den 11.07.97 — Staack, Bürgermeister

KP/405/0/verf1706.doc

- Änderung Text „Teil B"
zu 4.2.: Fassaden
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 sind für die Fassadengestaltung nur rote, rotbraune Klinker, weiße Putzflächen in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern sowie weiße Putzflächen zulässig. Für die Giebeldreiecke ist Außerdem eine Holzverkeleidung statthaft.
In den Baugebieten 4 und 5 ist eine komplette Holzverkeidung der Häuser zulässig.

PLANZEICHNUNG "TEIL A"

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNG		RECHTSGRUNDLAGE
I FESTSETZUNGEN		
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 5 (2) NR.1 BauGB; § 9 (1) NR. 1 BauGB; § 1-11 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 5 (2) NR.1 BauGB; § 9 (1) NR. 1 BauGB; § 16 BauNVO
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§9 (1) NR. 2 BauGB; § 22 UND 23 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
Dg	DACHGESCHOSSAUSBAU	
SD	SATTELDACH	
KWD	KRÜPPELWALMDACH	
W	WALMDACH	
30-50°	DACHNEIGUNG	
	FIRSTLINIE	
4. VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 (1) NR.11 U. (6) BauGB; § 9 (1) NR.4,11 U. (6) BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
	EINFAHRT	
	AUSFAHRT	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
P	PARKFLÄCHEN	
5. GRÜNFLÄCHEN		§ 5 (2) NR.5 BauGB; § 5(6) BauGB; § 9 (1) NR.15 BauGB
P	GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT	
	KINDERSPIELPLATZ	
6 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT		§5 (2) NR. 9 U. (6) BauGB; §9 (1) NR.18 U.(6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	
7 WASSERFLÄCHEN		§5(2) NR.7 UND (6) BauGB; §9(1) NR.16 UND (6) BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT		§5 (6) BauGB; § 9(1) NR.20 /25 U.(6) BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
9 SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9(1) NR.4 U. NR. 22 BauGB
St	STELLPLÄTZE	
Gst	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	
	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN === BEI SCHMALEN FLÄCHEN	§9 (1) NR.21 U. (6) BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§9(7) BauGB
	ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES	§1 (4) U. § 16 (5) BauNVO
10 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	IM BEDARFSFALL ZU BESEITIGENDE POLLER	
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	VORHANDENE GEBÄUDE, ABRISS	
	BÖSCHUNG	
	GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE TRAFOSTATION	
	VORHANDENE ZÄUNE	
	VORHANDENER FUSSWEG AN DER L I O NR. 6	

III STRASSENPROFILE

PLANSTRASSE A M 1:200 — R F R; 1,00 3,00 1,50
F = FAHRBAHN/ NATURSTEINPFLASTER
R = RANDSTREIFEN/RASEN

PLANSTRASSE A / BEREICH AUSWEICHFLÄCHE — R A F R; 1,00 2,50 3,00 1,50
A = AUSWEICHFLÄCHE / NATURSTEINPFLASTER

PLANSTRASSE B M 1:00 — R F S; 1,70 3,00 0,70
F = FAHRBAHN/ NATURSTEINPFLASTER
S = SEITENSTREIFEN
R = RANDSTREIFEN/RASEN

FUSSWEG A — F; 3,00
F = FUSSWEG, WASSERGEBUNDEN

FUSSWEG B — F; 2,00
F = FUSSWEG, WASSERGEBUNDEN

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DEN B-PLAN NR. 2

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 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. 2 für das Gebiet Wittenbeck "Dorfzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen."

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 28.11.91 erfolgt.
Wittenbeck, 28.11.91 — Bürgermeister

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.1 BauGB i.V.m. § 4, Abs.3 ZVO beteiligt worden.
Wittenbeck, 15.1.92 — Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs.1, Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom .... ist nach § 3, Abs.1, Satz 2 BauGB, von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
Wittenbeck, — Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.4.93/6.10.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wittenbeck, 21.4.93/6.10.93 — Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.4.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wittenbeck, 16.4.93 — Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 26.4.93 bis zum 1.6.93 / 25.2.94 – 14.3.94 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 zu Protokoll geltend gemacht werden können am 16.4.93 in der Zeit vom 3.5. bis zum 15.5. durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wittenbeck, 2.6.93 — Bürgermeister
11.07.94

Der katastermäßige Bestand am 20. APR. 94 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 1:5168 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Bad Doberan, 20. APR. 94 — Kataster - Vermessungsamt, 18202 Bad Doberan

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.3.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wittenbeck, 24.3.94 — Bürgermeister

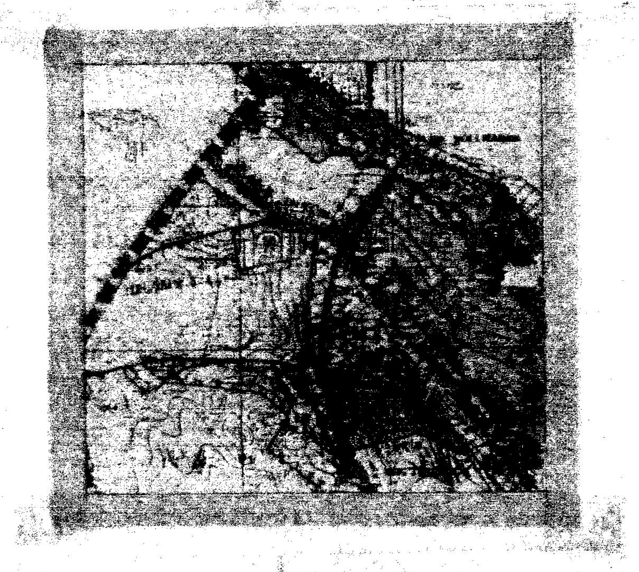
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.3.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.3.94 gebilligt.
Wittenbeck, 24.3.94 — Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 9.6.94 AZ II 803 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 13013380 (B2)
Wittenbeck, 9.8.94 — Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.8.94 erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.12.94 AZ II 803020 bestätigt. 13 091083 B2
Wittenbeck, 9.8.94 — Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wittenbeck 13.02.95 — Bürgermeister

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 der Zeit vom 25.01.95 bis zum 09.02.95 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs.2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 10.02.95 in Kraft getreten.
Wittenbeck, 13.02.95 — Bürgermeister



GEMEINDE WITTENBECK

WITTENBECK - DORFZENTRUM

Gemarkung Wittenbeck, Flur 1

BEBAUUNGSPLAN

NR. 2

1. Änderung vom Juni 97

Exemplar fürs Amt

Maßstab : 1 : 500
Datum : 02/94