

## Verfahrensvermerke der 2. Änderung

1. Geändert auf Grund des Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7.5.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 14.2.02 bis zum 21.05.02 erfolgt.

Wittenbeck, den 09.01.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wittenbeck, den 09.01.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

3. Die Gemeindevertretung hat am 10.02 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 2. Änderung mit Beschluß vom 10.02 zur Auslegung zu bringen.

Wittenbeck, den 09.01.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 / 2. Änderung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und hat in der Zeit vom 10.02 bis zum 12.11.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 25.02 bis 10.10.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wittenbeck, den 09.01.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

5. Die Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.11.02 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

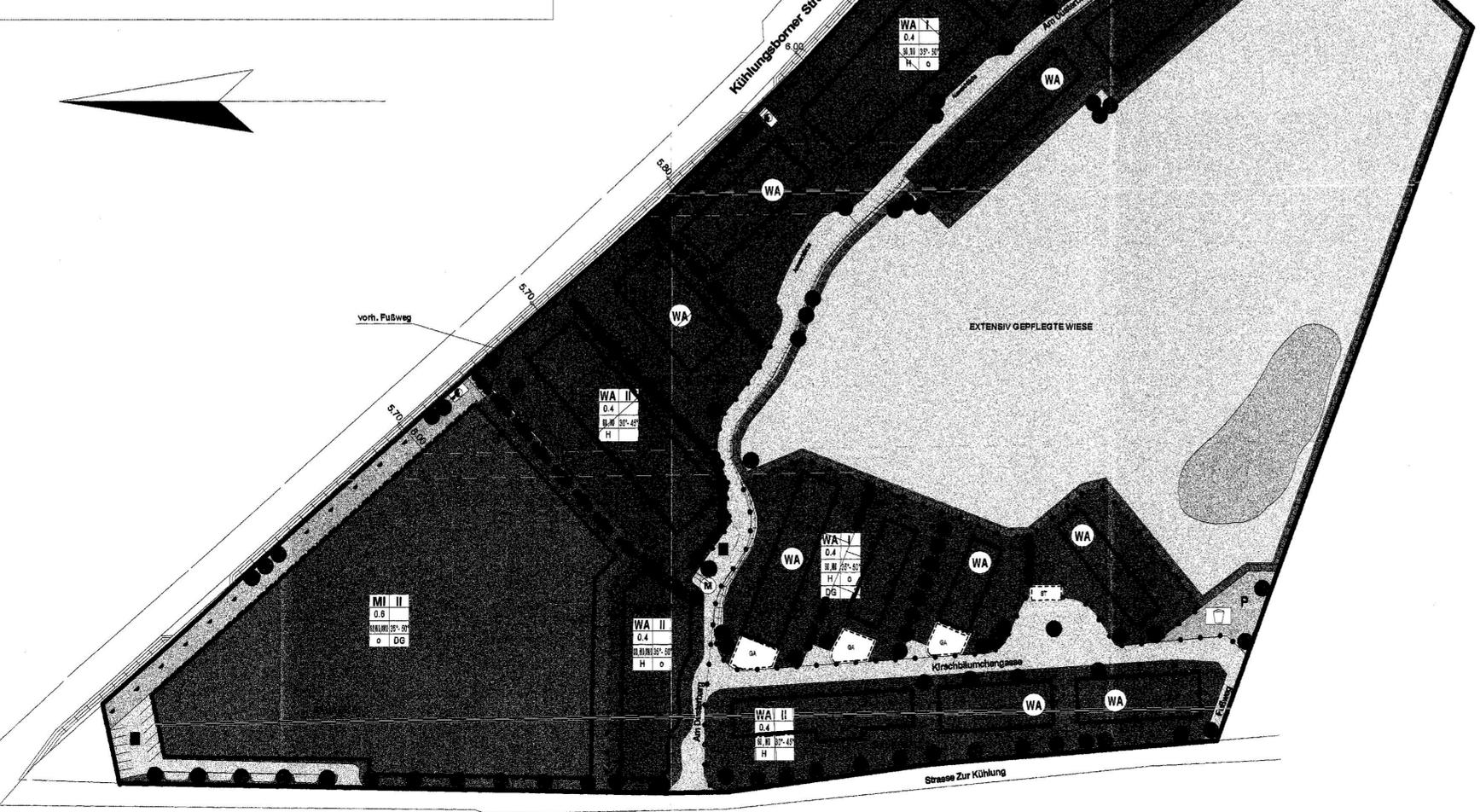
Wittenbeck, den 09.01.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

6. Die Bebauungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wittenbeck, den 09.08.2003 (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss über den geänderten Bebauungsplan sowie der Plan liegen im Amt Bad Doberan Land auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehbar, und über den Inhalt Auskunft erhaltend, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht, vor. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 44, 214 und 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Wittenbeck, den ..... (Siegel) Frau Fink  
Bürgermeisterin



## 1. SATZUNG

der Gemeinde Wittenbeck über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 "Dorfzentrum"

## 2. PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 (S. 187), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 2013), sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, 812), zuletzt geändert durch das 1. Gesetz zur Änderung der LBAuO M-V (1. Änderungs-LBAuO M-V vom 28.03.2001, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung des Landrats des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

## 3. PLANZEICHENERKLÄRUNG

**MI** Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 6 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO)

**I o. II** Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 BauNVO)

**04 o. 08** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 BauNVO)

**o** offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

**BD** nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

**H** auch Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

**80 / 90 / KWD** Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdach (§ 86 LBAuO M-V)

**H** Firstlinie (Firstrichtung)

**—** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

**---** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

**■** Straßenverkehrsflächen / öffentl. Parkflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

**■** Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)

**■** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz u. zur Pflege der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

**■** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

**■** Flächen für die Bindung erhaltenswerter Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

**P** Grünflächen "privat" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** öffentliche Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Flächen für die Wasserversorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**■** Spielplatz

**■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ST/GA** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**ST** Stellplätze

**GA** Garagen

**M** Mülltonnenbereitstellungsplatz

**●** Alle anfallenden Abfälle aus Haushalten und Gewerbebetrieben sind am Tag der Abfuhr auf den Gehweg im öffentlichen Bereich zur Abfuhr bereitzustellen.

**●** Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete (§ 1 (4) BauNVO)

**mit Geh - Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger**

**—** bei breiten Flächen bzw.

**---** bei schmalen Flächen

**⊙** Elektrizität (vorhandene Trafostation)

**●** Anpflanzen von Bäumen

**●** Anpflanzen von Sträuchern

**→** Einfahrtsbereich

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Mischgebiet

1.1 Bauliche Anlagen der Nr. 8, 7 und 9 des § 6 Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Bauliche Anlagen der Nr. 4 und 5 des Absatzes 3 des § 4 der Bau NVO sind ausnahmsweise nicht zulässig

### 3. Höhe baulicher Anlagen nach § 9 Bau GB in Verbindung mit § 6 der Bau NVO

3.1 Sockelhöhe  
Zur städtebaulichen Gestaltung wird die Sockelhöhe der baulichen Anlagen auf max. 50 cm über Straßenhöhe (Bordstein), Bezogen auf die Mitte des Hauses festgelegt.

3.2 Drenpelhöhe  
Die Drenpelhöhe darf max. 50 cm betragen

3.3 Traufhöhe  
Die Traufhöhe darf max. 8,50 m betragen.

3.4 Die untere Bezugskante der in 3.1 - 3.3 bezogenen Höhen ist die Bordsteinkante vor dem Baugrundstück

### 4. Festsetzung über die äußere Gestaltung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 L Bau O M-V

4.1 Einfriedungen  
Die Einfriedungen der Grundstücke ist innerhalb des Baugeländes bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen sind nur aus natürlichen Hecken oder Holzzäunen statthaft. Das zu schützende Gelände der Magerrasenfläche ist mit einem Holzzaun einzufrieden.

4.2 Stellflächen, Zufahrten und private Parkflächen  
Eine durchgängige Betonierung der Auffahrt und Parkfläche ist nicht zulässig. Es werden Kropfplastersteine oder Rasengittersteine festgesetzt.

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

4.4 Als Dachformen sind nur Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer zulässig  
Die Firstrichtung ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen. Zur Dachdeckung sind rote, rotbraune und anthrazite Dachsteine zu verwenden.

4.2 Fassaden  
Zur Fassadengestaltung sind nur rote, rotbraune Klinker, helle Putzflächen, auch in Kombination mit roten und rotbraunen Klinkern zulässig. Ebenso sind Fachwerkhäuser, Holzhäuser sowie Giebelreieck mit einer Holzverkleidung statthaft. Die Fachwerkhäuser können mit Verblender oder hellen Putzflächen ausgefacht werden.

### 5. Die Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahmen

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

5.2 Im Bereich der Ausgleichsflächen (Flur 1, Flurstück 19 F) außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes südlich 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 dreifehigen Feldgehölzstreifen eingefasst.

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

### 6. Grünordnerische Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet.

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

6.2 Für Hecken sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden.

6.3 Die Oberflächenentwässerung der Planstraße A erfolgt über einen anzulegenden Graben.

**GEMEINDE WITTENBECK**  
**" WITTENBECK DORFZENTRUM "**  
**2. ÄNDERUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 2**