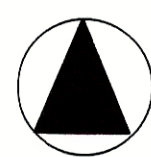


SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DAS GEBIET AM MÜHLENWEG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
	WASSERFLÄCHEN Wasserflächen, hier: Graben, Gewässer II. Ordnung Nr. 12/2 (vermutlicher Verlauf)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Wittenbeck	Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Gewässerrandstreifen, hier: 5,00 m	Par. 9 Abs. 6 BauGB V.m. Par. 38 WRG
--	------------------------------------	---

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	fehlende Gebäude aus dem Luftbild (GAA-MV) übernommen (Lage/Größe ungenau)	
	Flurstücksgrenze, Flurstücknummer und vorhandene Gebäude mit Hausnummer - Grundlage ALKIS-2022-12-31 (ZVK)	
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch - Stadtwerke Rostock, Gasleitung - Deutsche Telekom Technik GmbH	
	Grundstück mit Fremdkörperfestsetzung	
	Kennzeichnung der Grundstücke im Zusammenhang mit Teil B - Text, 1,2	

10. Der erneute Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2023 bis einschließlich 08.06.2023 während folgender Zeiten: montags - freitags 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr; dienstags 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr; donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Bad Döberan-Land, Bauamt, gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Aushang vom 23.04.2023 bis 15.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wittenbeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneuerte verkürzte Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter www.amt-bad-doerban-land.de in das Internet eingestellt. Die auszulegenden Unterlagen wurden zudem in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.
- Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023
- Bürgermeister
11. Die berührten Behörden und berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.05.2023 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023
- Bürgermeister
12. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen zum erneuten Entwurf am 11.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023
- Bürgermeister
13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 am 15.08.2023 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Wittenbeck, den 15.08.2023
- Bürgermeister
14. Der einfache Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), wurde am 11.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 12 wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.07.2023 gebilligt.
- Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023
- Bürgermeister
15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023
- Bürgermeister
16. Der Beschluss der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet am Mühlenweg durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr abgehängt werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang vom 1.1. AUG. 2023 bis 2.0. AUG. 2023, ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) sowie auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Der einfache Bebauungsplan Nr. 12 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Wittenbeck, den 15.08.2023
- Bürgermeister

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DAS GEBIET AM MÜHLENWEG IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO und § 1 Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet sind und der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung baulich von untergeordneter Bedeutung sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauNVO), ausnahmsweise zulässig.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 1 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerhaften Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Wittenbeck haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA wird die auf dem Flurstück 390 vorhandenen Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO erweiterter Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige Erneuerung, Änderung und Erweiterung von Ferienwohnungen, die nicht von untergeordneter Bedeutung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m zur Böschungserkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zusanlagen) und Befahrung freizuhalten. Die Zuewegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

III. HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brunnvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Bei einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/ Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermäuse oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

2. BODENDENKMALE

Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. VORBEUGENDER GEWÄSSERSCHUTZ

- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der unteren Wasser-Behörde gesondert anzuzeigen.
- Erdaufschlüsse (hier Brunnen und Erdwärmesondenanlagen) sind aufgrund der Lage in der TWVS III Kühlungsborn-Bad Döberan verboten.

2. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf den Grundstücken, A (Flurstück 382), B (Flurstück 383) und C (Flurstück 384) vorhandenen Gebäude kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Größe der Baugrundstücke um bis zu 250 m² zugelassen werden.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 390 vorhandenen Gebäudes kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, sofern sich die bisher vorhandene Zahl von 5 Wohnungen je Wohngebäude nicht erhöht.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m² nachzuweisen. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 390 vorhandenen Gebäudes kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des je Wohnung nachzuweisenden Grundstücksanteils um bis zu 60 m² zugelassen werden.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Döberan. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.04.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 16.04.2020 bis 14.05.2020 erfolgt.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2022 der Vorwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan des öffentlichen Rechts im beschleunigten Verfahren.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 ist vom 22.03.2022 bis einschließlich 22.04.2022 durch öffentliche Auslegung im Amt Bad Döberan-Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 04.03.2022 bis 19.03.2022 erfolgt. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle beteiligt worden.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat am 24.01.2023 der Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12 und die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Der Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 14.02.2023 bis einschließlich 17.03.2023 während folgender Zeiten: montags - freitags 08:00 Uhr bis 11:30 Uhr; dienstags 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr; donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Amt Bad Döberan-Land, Bauamt, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Aushang vom 27.01.2023 bis 13.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Wittenbeck deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist und dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Bestimmungen des § 13a BauGB erfolgt und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und der Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan wurden ergänzend unter www.amt-bad-doerban-land.de in das Internet eingestellt. Die auszulegenden Unterlagen wurden zudem in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 25.04.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und der Begründung wurde am 25.04.2023 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung und Ergänzung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird und dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Weiterhin wurde bestimmt, dass die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme auf zwei Wochen verkürzt wird.

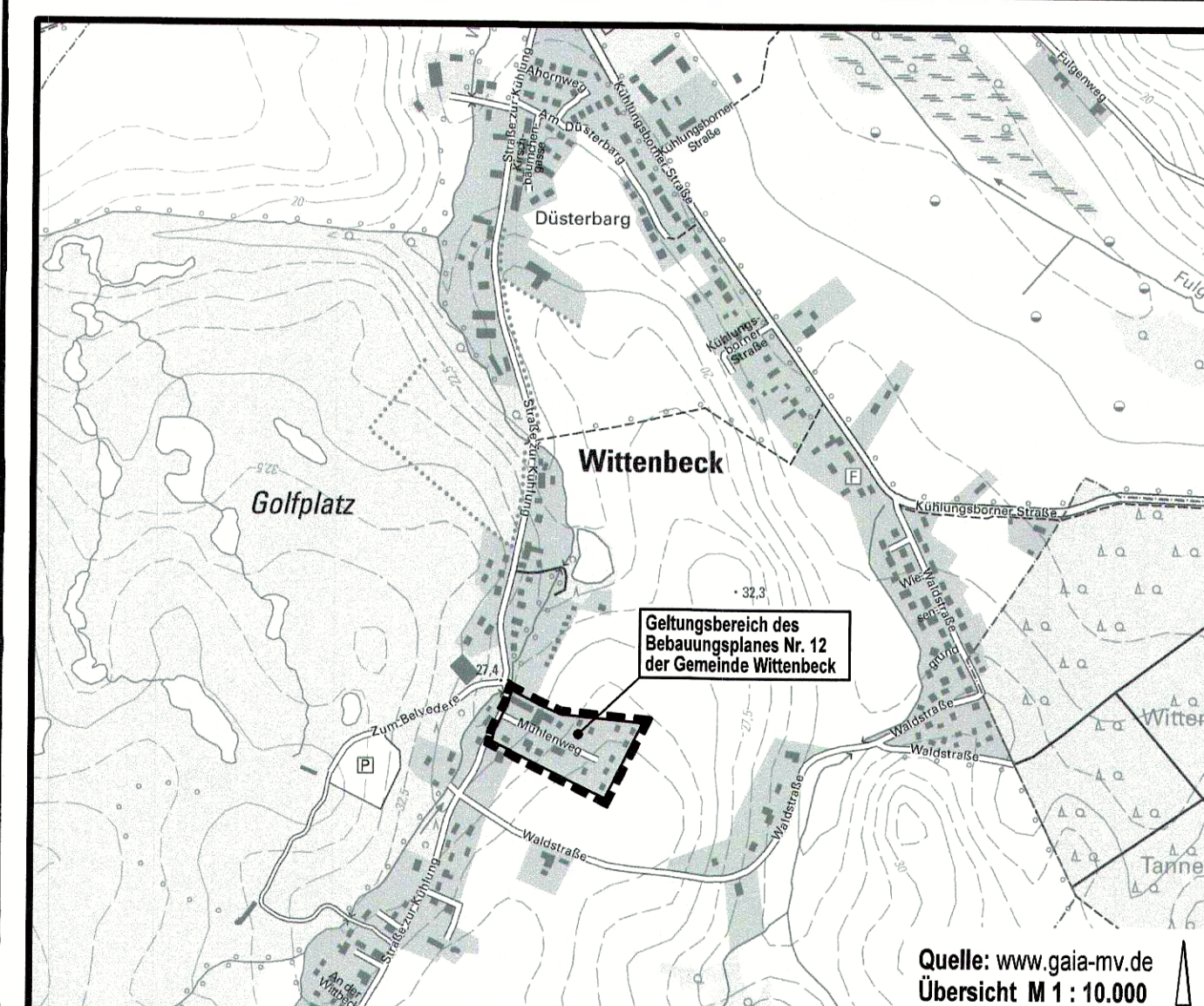
Wittenbeck, den 1.0. AUG. 2023

Bürgermeister

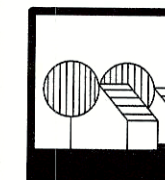
SATZUNG DER GEMEINDE WITTENBECK ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET AM MÜHLENWEG IN WITTENBECK GEMASS PAR. 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wittenbeck am 11.07.2023 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 DER GEMEINDE WITTENBECK FÜR DAS GEBIET AM MÜHLENWEG im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB



Quelle: www.gla-mv.de
Übersicht M 1 : 10.000



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Bratelsch-Strasse 11
23836 Grovesand
Tel. 03881/705-0
Fax 03881/705-50

Planungsstand: 11. Juli 2023

SATZUNG