

# 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)

- 1.1. 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.
- 1.2. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.3. 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 und bestimmt sind und der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung baulich von untergeordneter Bedeutung sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauVNO), ausnahmsweise zulässig.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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 dauerwohnlichen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Wittenbeck haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.
- 1.6. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird für die auf dem Flurstück 66/5 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. GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der auf den Flurstücken 71/3, 71/4 und 71/5 vorhandenen Gebäude kann ausnahmsweise eine Unterschreitung der Größe der Baugrundstücke um bis zu 250 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 66/5 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.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 66/5 vorhandenen Gebäudes kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des je Wohnung nachzuweisenden Grundstücksanteils um bis zu 60 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

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

### **1. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Bastorfer Holm. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

### **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 Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung 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 Brutvögel 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.