

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 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 gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 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 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - 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 dauerwohnlischen 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 Satz 1 BauNVO erweiterter Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt. Eine nach diesem Bebauungsplan weder allgemein noch ausnahmsweise zulässige Erneuerung, Änderung und Erweiterung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben können

ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anzahl der Wohnungen in dem Gebäude nicht erhöht wird.

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 750 m² nicht unterschreiten. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe unterliegen dem Bestandsschutz.

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. Die Zahl der Wohnungen wird je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Ausgenommen davon wird für das Grundstück mit der Fremdkörperfestsetzung die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf 5 Wohnungen beschränkt.
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohnung ein Grundstücksanteil von mindestens 375 m² nachzuweisen. Bestehende Baugrundstücke mit geringerer Größe unterliegen dem Bestandsschutz.
- 3.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf bei zwei Wohnungen, eine Wohnung ausnahmsweise als Ferienwohnung genutzt werden. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

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. 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.