

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN ÜBER DEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 - WOHNSIEDLUNG AM BIRKENWEG -

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,4 Geschosflächenzahl
 - 0,3 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung, 1b)
 - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- BAUWEISE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - A nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - VB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; verkehrsberuhigter Bereich

Änderungen aufgrund Bescheid des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom 20.06.1994 Az.: Gr-III-63-416-260/VE 1 und Beschlüß der Gemeindevertretung vom 09.08.1994

5. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Grünanlage: Grünanlage: gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1d)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugeländen) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Sichtdreiecke gem. § 9 Abs. 10 BauGB (s. textl. Festsetzung 1e)

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Hauptgebäude sind mit einem Sattel-Krippelwalm- oder Walmdach zu versehen. Dachneigungen zwischen 20 und 50 Grad sind möglich. Für eine Flattendachung sind Dachsteine in allen Farben, Formen und Oberflächen möglich.

9. BESTANDSANGABEN

- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- 178 Flurstücknummer
- 11 Höhenlinien mit Höhenangaben

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

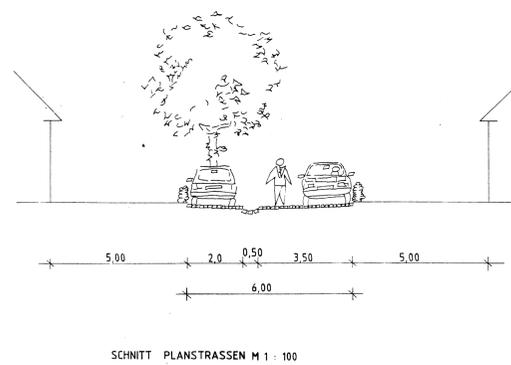
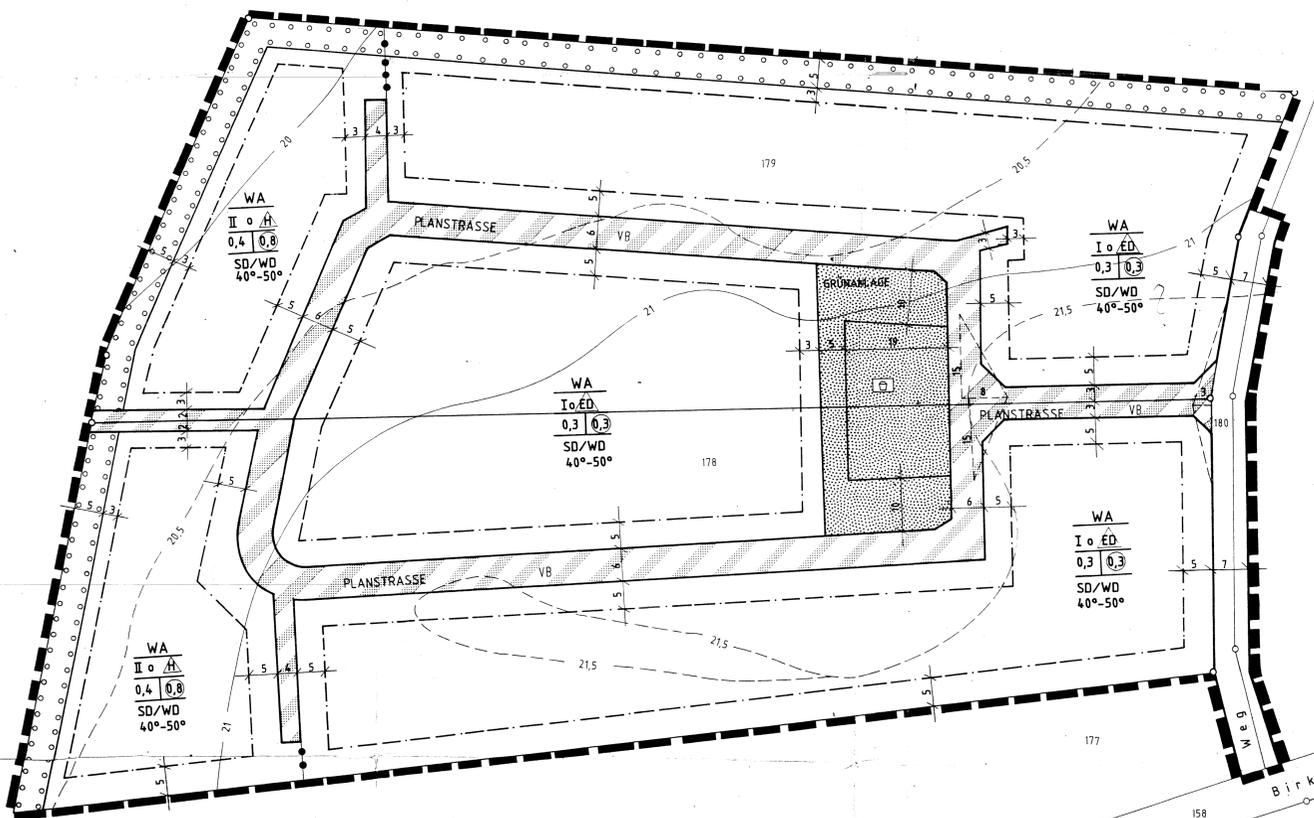
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche bezogen auf Mitte Gebäude liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25% überschritten werden (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Abweichungen bis zu 1,5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegegliederte Elemente bedingt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit einer heimischen standortgerechten Bepflanzung in Baumstufenqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u.a.) über 0,70m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 10 BauGB)

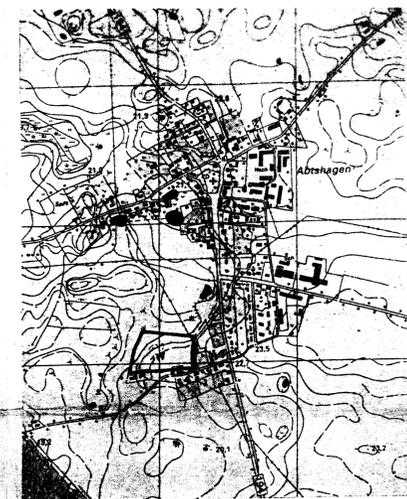
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- Für alle Hauptgebäude ist für die sichtbaren Außenwandflächen ein roter/rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz bzw. Kalksandsteinverbinder oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldach- und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hauptdächer mit derselben Dachneigung auszuführen.
- Einzel- und Doppelgaragen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
- Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind naturnah mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Je angefangene 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbau zu pflanzen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000



SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Satzung der Gemeinde Wittenhagen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnsiedlung am Birkenweg" in Abtshagen. Aufgrund des § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 622) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.10.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnsiedlung am Birkenweg" in Abtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSCHRITTE:

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. Wittenhagen, den 21.10.1993. Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden. Wittenhagen, den 07.12.1993. Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind schriftlich zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden. Wittenhagen, den 20.10.1993. Bürgermeister
- Die Gemeindevertreterversammlung hat am 06.12.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Wittenhagen, den 07.12.1993. Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.1993 bis zum 14.01.1994 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.12.1993 bei Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit vom 06.12.1993 bis 14.12.1993 durch Aushang ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Wittenhagen, den 15.12.1993. Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Wittenhagen, den 18.02.1994. Bürgermeister

Die Aushangfrist ist am 10.03.94 erfüllt. Die Aushangfrist ist am 10.03.94 erfüllt. Die Aushangfrist ist am 10.03.94 erfüllt. Wittenhagen, den 10.03.94. Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.02.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschlüß der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 gebilligt. Wittenhagen, den 18.02.1994. Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.1994 Az: Gr-III-63-416-260/VE1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Wittenhagen, den 11.7.2000. Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschlüß der Gemeindevertretung vom 22.8.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.8.95 Az: Gr-III-63-416-260/VE1 bestätigt. Wittenhagen, den 11.7.2000. Bürgermeister

Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Wittenhagen, den 11.7.2000. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 11.7.95 in der Bekanntmachung durch Aushang: In der Zeit vom 11.7.95 bis zum 2.10.95 durch Aushang - ortsbüchlich 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 Nr.9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.7.95 in Kraft getreten. Wittenhagen, den 11.7.2000. Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN ÜBER DEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1 - WOHNSIEDLUNG AM BIRKENWEG-

GEMEINDE : WITTENHAGEN
GEMARKUNG : ABTSHAGEN
FLUR : 2
FLURSTÜCK : 178 UND 179, 180 UND 181 (Hw.)

Planung: DEWAS GmbH Tel. 038326 / 80401
Jessin Nr.3 80402
18507 Grimmen Fax 80403

Vorhabenträger:
DEWAS GmbH AWS GmbH/BauTrägergesellschaft
Jessin Nr.3 Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 9
18507 Grimmen 18435 Stralsund
Tel. 038326/80401 Tel. 03831/380008
80402 Tel.u.Fax 397322

Größe des Plangebietes: ca. 2,95 ha Plangröße: ca. 93,5cm x 84,0cm
gepl.: Dipl.Ing. M.Darda gez.: A.Schmekel Datum: 03.03.1994 geändert: