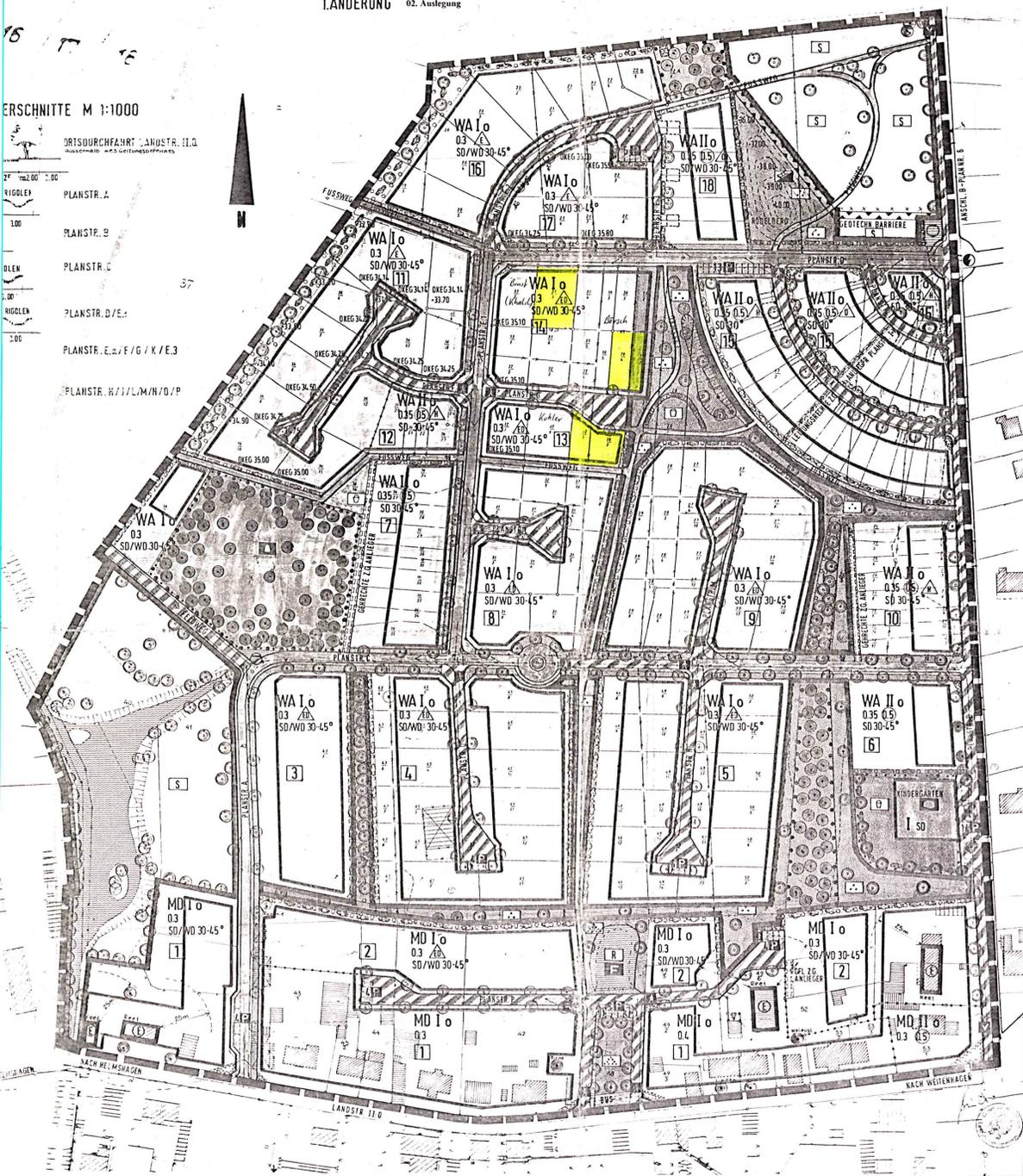


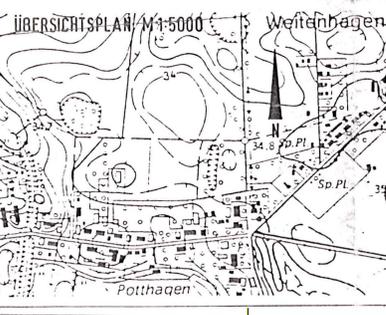
ANZEICHNUNG M 1:1000 B-PLAK NR.2 POTTHAGEN 1.ÄNDERUNG 02. Auslegung

- ERSCHNITTE M 1:1000**
- ORTSDURCHFART LANSTR. 11.0
 - PLANSTR. A
 - PLANSTR. B
 - PLANSTR. C
 - PLANSTR. D/E
 - PLANSTR. E2/F/G/K/E.3
 - PLANSTR. H/I/L/W/N/O/P



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gestaltungsvorschriften für Wohngebäude (§ 86 LBO) in den Teilgebieten 3 - 18:
 - Sockeldeckungen: Rote Töpfersteine oder rote Betonsockelsteine
 - Sockelhöhen: Die Sockelhöhen (OKEG Fertighäuser) sollen 50 cm über die Erschließungsebene nicht überschreiten, sofern diese Festsetzungen nicht auf den Einzelgrundstücken in den Teilgebieten 11, 13, 14 und 17 abweichend andere Festsetzungen gelten.
 - Traufhöhen: Die Traufhöhen werden für die Teilgebiete 2-5, 8 u. 9, 11, 12 u. 14, 16 u. 17 mit max. 3,75 m über OKEG festgesetzt. In den Teilgebieten 6, 7, 10, 12, 15 u. 18 mit max. 5,75 m über OKEG.
 - Einzinungen: Es sind nur geschlossene, freiwachsende Hecken zu verwenden. Folgende Arten sind zulässig: Rotbuche, Holzbuche, Feldahorn, Weißdorn, Liguster, Flieder, Rosen, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Haselnuß, Pfaffenhütchen, gemeine Heckenkirsche, Wilddorn, Schlehe, Mispel, Wildbirne, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrösse, Hechtrose, Salweide, Kübelweide, schwarzer Holunder und gemeine Eberesche.
 - Als Straßengewebelag ist wasserdurchlässiger Betonpflaster zu wählen. Fußwege (nicht Bürgersteige) und der Feldweg sind als wassergebundene Decke auszubilden.
 - Die Greifswalder Landstraße (Planstr. B) wird als verkehrsberuhigte Straße zeitlich erst mit der Realisierung des benachbarten B-Planes Nr. 6 ausgebaut.
- In Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Straßenbäume, die eine freie Sicht gewährleisten (> 2 m Stammhöhe) sind davon ausgenommen.
- Die mit Erhaltungsgebot (§ 172 (1) 1 BauGB) gekennzeichneten Häuser dürfen bei anderen Erscheinungsbild nicht verändert werden. Neue Wohngebäude haben aus Brandschutzgründen zu den freigelegten Häusern einen Mindestabstand von 10 m einzuhalten. Diese Festsetzungen gelten nicht für den Bestand.
- Zur unterirdischen Schutz von Gas- und Wassermissionen für die Teilgebiete 15 und 18 ist ein Hausmüll- und Regenwasser-Bauschutzdepot auf der Süd- und der Südwestseite mit einer geotechnischen Barriere nach Gutachten zu versehen.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkundepflanzung zu benachrichtigen, und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und der Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
- Grünordnungsmaßnahmen:
 - Die mit einem Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB) festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Strauchgehölzen zu bepflanzen. Hecken sind auf 2 m breiten Pflanzstreifen einreihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hochstämme Bäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sind in den mit "S" gekennzeichneten Sukzessionsflächen zu pflanzen.
 - Baumarten: Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Esche.
 - Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen (§ 9 (1) 20 BauGB u. § 9 (1) 15 BauGB) sind mit Feldgehölzgruppen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die unter 6.1) und 1) aufgeführten Arten zu verwenden. Um eine gestufte Pflanzung zu erzielen, sind unterschiedliche Pflanzqualitäten zu wählen. Die Größe der einzelnen Gruppen muß mindestens 100 m betragen. 10 % der Flächen sind zu bepflanzen. Die nordöstliche Sukzessionsfläche ist als Streuobstwiese auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Es sind Obstbaumhöchstämme von mindestens 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind alte, regionaltypische Sorten zu verwenden: Apfel, Altbauer Pfäfers, Boskoop, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Hasenkopf, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, pomerscher Krummstiel.
 - Birnen: Boscs Flaschenbirne, Klapp's Liebling, Bürgermeisterbirne. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.
 - In den Teilgebieten 2 bis 18 ist je Grundstück mindestens ein hochstammiger einheimischer Laubbau. Mindeststammumfang in 1 m Höhe von 10/12 cm. bei Grundstücksgrenzen über 400 m ist pro angefangene 200 m ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Abgesehen von Straßenbegleitgrün ist die Standortwahl innerhalb des Grundstückes freigestellt. Arten: Feldahorn, Sanddorn, Heibuche, Rotdorn, Kalmus, Südbirke, Silberweide, gemeine Eberesche, Schwedische Heibirne, hochstammige Obstbäume. Die Anpflanzung von nicht heimischen Nadelgehölzen ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.
 - Innerhalb der Spielplätze ist ein Hochstamm als Schattenbaum zu pflanzen. Arten: Holzbuche, Feldahorn, Sanddorn.
 - Der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baubestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgang ist durch Neupflanzung mit landschaftsgerechten, heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
 - Die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind als 2-schürige Mahnwiese auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Mahgut ist abzutransportieren.
 - Die in der Planzeichnung gem. § 9 (1) 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche im Straßenbereich und in den Ripolen ist als 2-schürige Mahnwiese auszubilden und dauerhaft zu erhalten.
 - Die in der Planzeichnung § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig als Sukzessionsflächen dargestellt sind, sind aus der Nutzung zu nehmen und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Sobald sich eine geschlossene Pflanzendecke gebildet hat, ist innerhalb der erst 8 Jahre mindestens 2 mal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist abzutransportieren.



PLANZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN VO 1990 I. FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO			
MD	Dorfgebiete	§ 5 BauVO			
03	Grundflächenzahl	§ 19 BauVO			
05	Geschobflächenzahl	§ 20 BauVO			
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 18 BauVO			
0	offene Bauweise	§ 22 BauVO			
△	nur Einzelhäuser zulässig	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig			
△	nur Hausgruppen zulässig	Doppel- u. Hausgruppen zulässig			
□	Fläche für Gemeinbedarf	§ 9 (1) 4 BauGB			
□	Kindergarten	□	Spielplatz		
□	Schutzbauwerk				
□	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB			
□	Straßenbegrenzungslinie				
□	Nebenanlagen, Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB			
□	Öffentliche Parkfläche				
□	Einfahrt	□	Einfahrtbereich		
□	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung				
□	Flächen f. Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 u. (6) BauGB			
○	Umspannstation	○	Gas	○	Abwasser
□	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB			
□	Park	□	Rodelbahn		
□	Sukzessionsflächen in öffentlichen Grün				
□	Masserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB			
□	Regenwasser-rückhaltebecken	□	Feuerlöschteich		
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB			
□	Umgrenzung von anzulegenden Grünflächen mit Bindungen gem. Grünordnungsplan	§ 9 (1) 25 b BauGB			
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung u. Erhaltung von Bäumen u. Büschen gem. Grünordnungsplan	§ 9 (1) 25 a BauGB			
○	vorb. Bäume	○	anzupfl. Bäume		
○	Büsche	○	Hecken		
□	Sukzessionsflächen				
□	Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen unterirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB			
□	Umgrenzung v. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB			
□	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten	§ 9 (1) 21 BauGB			
□	Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	§ 9 (5) 3 BauGB			
□	Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: geotechnische Barriere	§ 9 (1) 23 BauGB			
□	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB			
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauVO			
□	Erhaltungsgebot	§ 172 (1) 1 BauGB			
□	Oberkante Erdgeschos in m u.N als Höchstgrenze (z.B. 34,40)	§ 16 BauVO			

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- abzubrechende Gebäude
- Flurstück- und Grundstücksgrenzen
- Fortfallende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbeziehung
- Höhenangabe in ... m u.N
- Höhenlinien
- Satteldach
- WD Malendach
- Teilgebiete, z.B. Nr. 2

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 1.ÄNDERUNG 02. Auslegung POTTHAGEN

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER ORTSDURCHFARTSSTR. IM SÜDEN, DEM FELDEWEG ENTLANG FL. ST. 52, 25/2, 25/2 UND 24 IM OSTEN, DEM FELDEWEG IM NORDEN EINSCHL. DER FL. ST. 20, 35 UND 36/5/4, DER FLURST. GRENZE FL. ST. 40 DES SCHEIDEGRABENS.

Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: "Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122), sowie des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446) und des BauGB Mahnwiesegesetz vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 662), sowie nach § 86 der LBAuVO vom 26.04.1994 (GS Nechl.-Verp. 01 Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.11.95

und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 POTTHAGEN 1.ÄNDERUNG 2. Auslegung für das Gebiet zwischen der Ortsdurchfahrtsstr. im Süden, dem Feldweg entlang Fl. St. 52, 25/1, 25/2 und 24 im Osten, dem Feldweg im Norden einschli. der Fl. St. 20, 35 und 36/5/4, der Flurstücksgrenze Fl. St. 40 des Scheidegrabens.

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen

Es gilt die BauVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.11.95. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle Weitenhagen, den 22.11.95. § 4 Abs. 3 BauVO beteiligt worden. Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Ausschau in der Öffentlichkeit am 22.11.95. bis 22.11.95. im Rathaus Weitenhagen, den 22.11.95. durchgeführt worden. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.95. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.11.95. den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.95. bis 22.11.95. während der Dienststunden von 9 bis 17 Uhr 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 vorgetragen werden können, in der Zeit vom 22.11.95. bis 22.11.95. durch Ausschau ortsüblich bekannt gemacht worden. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

7. Der katastralmäßige Bestand am 22.11.95. wird als richtig bescheinigt. Hinsichtlich der Lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.11.95. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.11.95. bis 22.11.95. während der Dienststunden von 9 bis 17 Uhr erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22.11.95. bis 22.11.95. durch Ausschau ortsüblich bekannt gemacht worden. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.11.95. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.11.95. gebilligt. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministers von Mecklenburg-Vorpommern vom 22.11.95. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.11.95. erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.95. bestätigt. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

13. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann einesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Bebauungsplan bei Bekanntmachung durch Ausschau in der Zeit vom 22.11.95. bis zum 22.11.95. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.11.95. in Kraft getreten. Weitenhagen, den 22.11.95. Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WEITENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 1.ÄNDERUNG 02. Auslegung POTTHAGEN