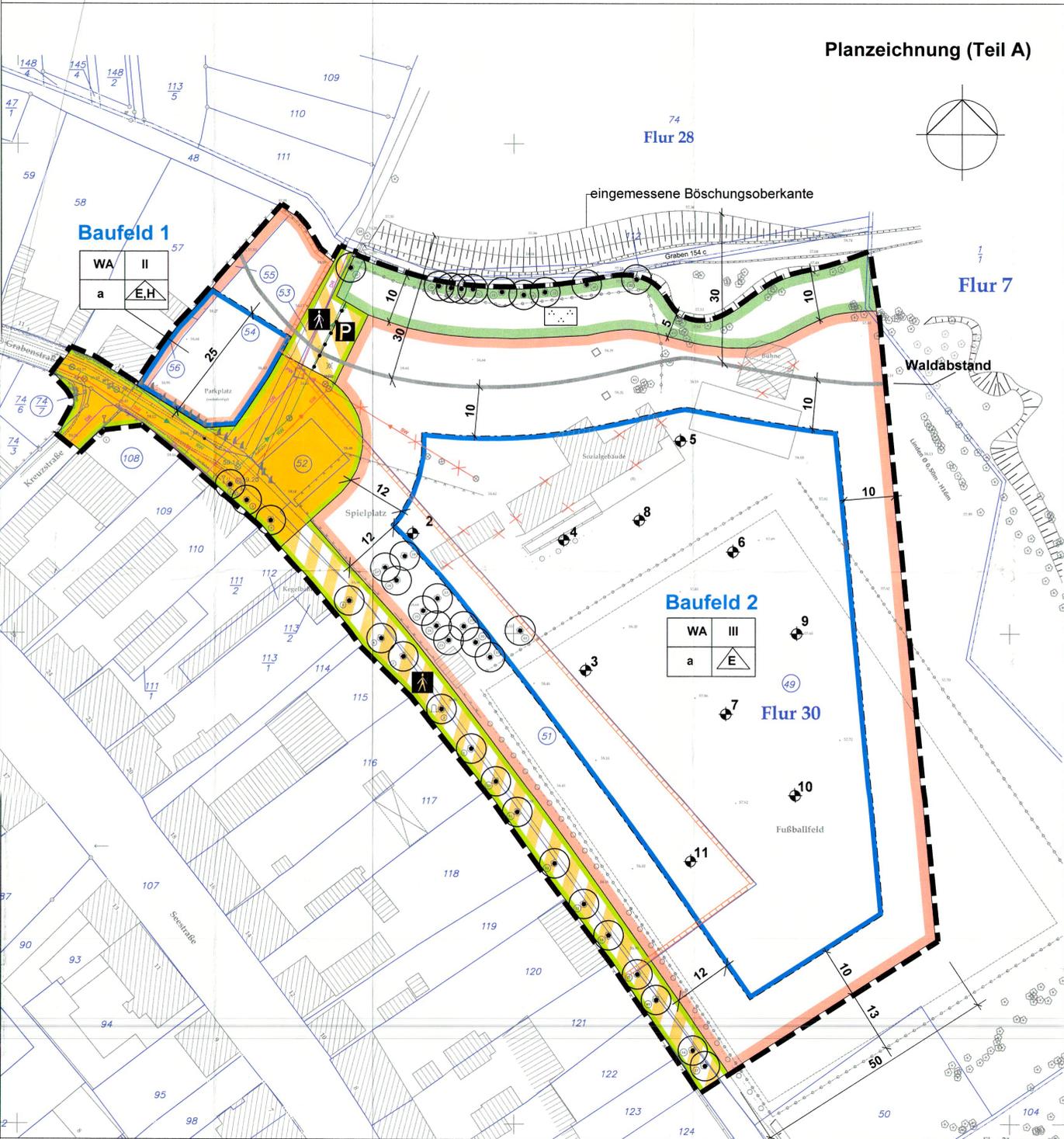


# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2012 der Stadt Wesenberg "Pflegezentrum am Schützenhausquartier"



**Kartengrundlage:**  
 HOFFMANN + PARTNER  
 Vermessungsbüro  
 Woldegker Straße 27  
 17033 Neubrandenburg

Lagebezug:  
 CK 42 / 83

Höhenbezug:  
 HN

geprüft am:  
 11.12.2012



## Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Altstadt und umfasst ca. 1,7 ha. Der Geltungsbereich grenzt an  
 - im Westen: an die Bebauung der Grabenstraße  
 - im Norden und Nordosten: an einen Graben und den Verlandungsbereich des Wolblitzsees  
 - im Südosten: an Teile des Sportplatzes  
 - im Süden und Südwesten: an die rückwärtigen Grundstücksflächen der östlichen Seestraße

## Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Rechtsgrundlage  
 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>II</b>	max. Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>a</b>	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzelhäuser, Hausgruppen zulässig	

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser, Hausgruppen zulässig

1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung:  
 öffentliche Parkplätze  
 Fuß- und Radweg

1.5 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

2. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des Sanierungsgebietes § 9 Abs. 6 i.V.m. § 142 BauGB

Waldabstand in Meter § 9 Abs. 6 i.V.m. § 20 LWaldG

3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstück mit Flurstücksnummer innerhalb des B-Plangebietes

Bemaßung in Meter

Abbruch / Stilllegung von Versorgungsleitungen

Gebäudebestand

Gebäudeabbruch

Baumbestand mit Nummerierung

Hecke

Rammkernsondierung

**Nutzungsschablone**

WA	II	Art d. baul. Nutzung	Vollgeschosse
a		Bauweise	Hausform

## Präambel

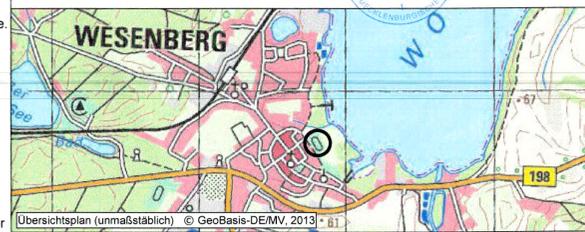
Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuches i.d.F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01 / 2012 "Pflegezentrum am Schützenhausquartier" der Stadt Wesenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Text (Teil B)

- Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO**
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:  
 - Die ansonsten allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.  
 - Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.  
 (2) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen  
 - Gartenbaubetriebe  
 - Tankstellen  
 werden ausgeschlossen.  
 (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Baufeld 2 nur solche Wohngebäude und baulichen Anlagen zulässig, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sowie damit verbundene Betriebs-, Wirtschafts- und Nebenanlagen, Wohnungen von Betriebsinhabern, mit der Nutzung verbundene Service- und Dienstleistungs-, soziale und gesundheitliche Einrichtungen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 - Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt  
 - Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
  - Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 - Abweichend von der offenen Bauweise wird für das Baufeld 1 festgesetzt, dass an der Grundstücksgrenze gebaut werden darf.  
 - Im Baufeld 2 besteht die abweichende Bauweise darin, dass die in der offenen Bauweise zulässige maximale Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.  
 - Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Balkone, Zuwegungen und Müllbehälterstandplätze mit ihren Einhausungen zulässig.
  - Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)  
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,5 m über dem mittig vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnitt befinden.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m<sup>2</sup> zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 30 m<sup>2</sup> große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 2 einheimischer Laubholzarten 2 x verpflanzt ohne Ballen H öhe 60 bis 100 cm und 1 Laubbäum der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 10- 12 cm mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.  
 Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:  
 Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Walnuss (Juglans regia)  
 Sträucher: Kornelkirsche (Cornus mas), Pappulweide (Salix purpurea), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Johannisbeere (Ribes nigrum), einfacher Schneeball (Viburnum opulus)
  - Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
 - Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.  
 - Auf den als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.
- 2. Hinweise**
- 2.1 Das o.g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt". Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.  
 Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflagen gebunden:  
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals "Altstadt" sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.  
 Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich, und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Sollten sich bei Bau- und Erschließungsarbeiten Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist dies dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen und die weiteren Schritte mit dem STALU Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.
- 2.2 Bei der Festsetzung des Vollgeschosses wird auf die Geltung des § 87 Abs. 2 LBauO M-V (Übergangsvorschrift) verwiesen.
- 2.4 Entsprechen § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zu Wald einzuhalten.
- 2.5 Die Gestaltungssatzung der Stadt Wesenberg (Beschluss vom 22.11.2007) findet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2012 keine Anwendung.
- 2.6 Fällungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Fällungen von nach § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind nur nach Erteilung einer Ausnahme genehmigung durch den Landrat des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zulässig.
- 2.7 Erfolgen die Um- und Abrissarbeiten an den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen. Sollten bei der Begutachtung Lebensstätten geschützter Tierarten entdeckt werden, darf der Abriss erst nach einer Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des §§ 44 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzureichen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..29.11.12 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im *klein seen cot sen* am ..15.12.12 erfolgt.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) beteiligt worden.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..13.06.13 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..26.06.13 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 06 / 2013) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..15.07.13 bis ..16.08.13 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..08.08.13 im *klein seen cot sen* ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbeziehungen am 03.12.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Ebene vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
 Neustrelitz, den 03.12.2013 Sachgebietsleiterin
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..18.10.13 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Pflegezentrum am Schützenhausquartier" der Stadt Wesenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..18.12.13 in öffentlicher Sitzung von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in gleicher Sitzung gebilligt.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 01/2012 "Pflegezentrum am Schützenhausquartier" der Stadt Wesenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
 Wesenberg, den 16.12.13 Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 01/2012 "Pflegezentrum am Schützenhausquartier" der Stadt Wesenberg, 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 ..18.01.14 im *klein seen cot sen* ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..18.01.14... in Kraft getreten.  
 Wesenberg, den 20.01.14 Der Bürgermeister



## Satzung über den Bebauungsplan Nr.01/2012 der Stadt Wesenberg "Pflegezentrum am Schützenhausquartier"

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITEXTEN FÜR STADTPLANUNG  
 Stand: 11 / 2013  
 Ziegelbergstr. 8, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0395) 544 25 60, Fax: (0395) 544 25 66