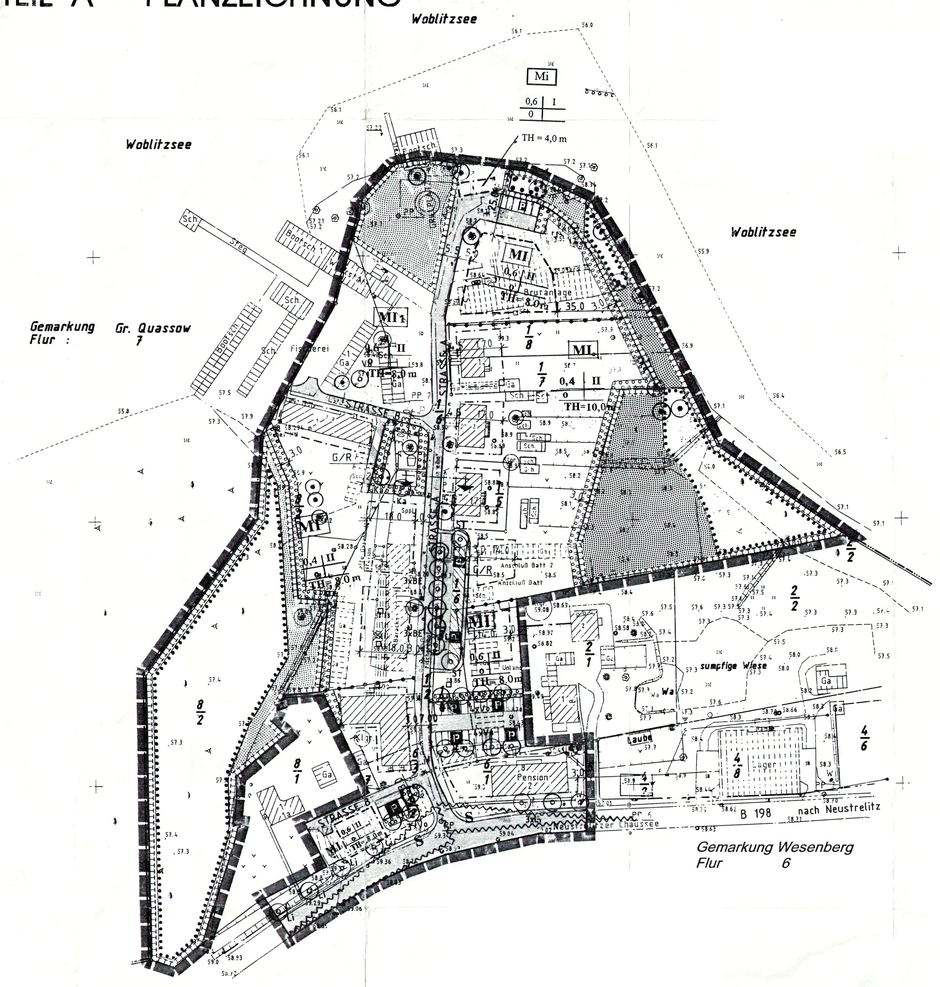
STADT Wesenberg

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94

MISCHGEBIET " FISCHEREIHOF "

SÜDLICH UND WESTLICH DES WOBLITZSEES; NÖRDLICH DER B 198 UND DER GRUNDSTÜCKE 2/1,2/2 SOWIE ÖSTLICH DES WOBLITZSEES UND DES GRUNDSTÜCKS SCHADE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



0 5 10 20 30 40 50 100 METER

TEIL B - TEXT

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S. 2253) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II/S. 1122)

Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Jan. 1993 (BGBl. I, S. 50)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466 - 481)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (G VOB I. M-V 1998 Nr. 16 S. 468)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 5 Bau/NVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
  a) Tankstellen b) Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung.

- Gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit der DIN 4109
  Es sind unter Beachtung der Lärmimmissionsprognose für den Geltungsbereich des B-Planes bis zu 100 m Entfernung von der Bundesstraße B 198 passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 198 vorzusehen.
  Danach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie andere Aufenthaltsräume nach LBO M-V bei einem Flächenteil der Fenster in % das Schalldämmaß für Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 Tabelle 10 einzuhalten.

- Örtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)
  § 86, Örtliche Bauvorschriften. Anzuwenden bei Neubauten, Rekonstruktionen und Sanierungen.

- Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig bei Wohnhäusern und Pensionen.
- Es sind Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Anthrazit einzusetzen.
- Für die Fassadengestaltung sind bei den Gebäudeaußenwänden Putz oder Putz und Klinker in Kombination einzusetzen.
- Soweit Werbeanlagen vorgesehen werden, sind sie auf die Erdgeschoßzone zu begrenzen. In ihren Abmessungen müssen sie sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen, max. 0,5 m² Fläche.
- Einfriedungen sind max. 1,0 m hoch auszuführen, Mauern sind nicht gestattet. Die Vorgärten zur öffentlichen Straße hin dürfen keine Einfriedung erhalten - ausgenommen Hecken bis 0,5 m hoch.
- Nebengebäude sind in der gleichen Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind hier jedoch zulässig. Für die Unterstellung von Kfz sind Carporte zugelassen.
- Entsprechend Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V vom 21.07.1998 §§ 1,2,14 und 19 dürfen im Mischgebiet Fischerei (MI_1) die Gebäude in ihrem Bestand nur erhalten bzw. nur unwesentlich erweitert werden (bis max. 5% der vorhandenen Baumasse). Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

A. **Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 Bau GB**

1. Alle nicht behusten bzw. befestigten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und ständig zu unterhalten.

B. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lt. § 9 (1) 20 Bau GB**

1. Der Uferbereich mit seinem Gehölzbestand und Grasflächen ist zu erhalten, ebenso der an das Satzungsgebiet anschließende Schilfgürtel.

C. **Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 Bau GB**

1. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die der Straße abgewandte Grundstücksgrenze ist mit einer freiwachsenden Hecke lt. Pflanzenliste 9.2.2 abzupflanzen. Alle anderen Grundstücksgrenzen sind lt. Pflanzenliste 9.2.3 1-reihig zu bepflanzen.
2. In Sichtbereichen von Straßen sind bodendeckende Sträucher bis 50 cm hoch zu pflanzen oder Rasen anzusäen.
3. Private Grünflächen, für die eine Pflanzpflicht gilt, sind lt. Pflanzliste 9.1 und 9.2 innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstückes zu realisieren. Weitere Pflanzungen sind ein Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
4. Wanderwege, Parkplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise möglich. Für Nutzungen, durch die es zu Oberflächenverschmutzungen kommen kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen.
5. An Straße A und B 198 sind Bäume 1. Ordnung (großkronig) anzupflanzen. An der B 198 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz.
6. Unterhalb des vorhandenen Wallnußbaumes ist ein Kinderspielplatz zu errichten. 40% der Fläche sind mit Sträuchern zu begrünen. Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
7. Fassaden ohne Öffnungen über 50 m² sind mit Rankpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dies erlaubt.
8. Für die im Satzungsgebiet gekennzeichneten Bäume, für die bei Inanspruchnahme der Flächen das Fällen möglich ist, sind Fällantträge auf der Grundlage der jeweils geltenden Baumschutzordnung zu beantragen.

9.1 Pflanzenliste heimischer und im Satzungsgebiet vorkommender Bäume

9.1.1 im Gebiet vorkommende Bäume

Alnus glutinosa	- Erle	1.Ord.
Betula	- Birke	1.Ord.
Tilia	- Linde	1.Ord.
Crataegus laev. „P. Scarlet"	- Rotdorn	3.Ord.
Salix alba	- Weide	1.Ord.
Fraxinus excelsior	- Esche	1.Ord.
Populus alba	- Pappel	1.Ord.
Larix decidua	- Lärche	1.Ord.
Picea pungens	- Stechfichte	1.Ord.

Obstgehölze wie Pflaumen, Süßkirschen, Walnuß

9.1.2 heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung als Straßenbaum 14 - 16 cm Stammumfang, sonst U = 10 - 12 cm:

z.B. Bäume 1. Ordnung:	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
	Quercus robur	- Stieleiche
z.B. Bäume 2. Ordnung:	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Tilia cordata	- Winterlinde
z.B. Bäume 3. Ordnung:	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
	Prunus padus	- Traubenkirsche

9.2.0 Pflanzenliste heimischer und im Satzungsgebiet vorkommender Sträucher:

9.2.1 im Gebiet vorkommende Sträucher

Sambucus nigra	- Holunder,	Forsythia	- Forsythie,
Salix	- Weiden,	Laburnum	- Goldregen,
Ligustrum	- Liguster (geschnittene Hecke)	Philadelphus	- falscher Jasmin
Thuja	- Lebensbaum (als Hecken),	Syringa	- Flieder,
Spiraea bumalda	- Spierstrauch,	Berberis	- Berberitze,

9.2.2 heimische Sträucher für freiwachsende Hecken 1 - 5 m hoch

z.B Cornus mas
Cornus sanguinea - Kornelkirsche
Rhamnus frangula - Pulverholz

9.2.3 Sträucher für ungeschnittene Hecken bis 1 m Höhe und für Vorgärten

z.B Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
Spiraea thunbergii - Frühlingsspiere
Strauch - und Parkrosen
Beerensträucher wie Johannisbeeren, Stachelbeeren

9.3 Pflanzenliste Bodendecker

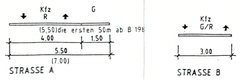
z.B Cotoneaster in Sorten - Mispel
Cytisus purpureus - Purpurginster
Hedera helix - Efeu
Potentilla in Sorten - Fünffingerstrauch
Vinca minor - Immergrün

9.4 Pflanzenliste Kletter- und Rankpflanzen

z.B Clematis vitalba - Gemeine Waldrebe
Parthenocissus - Wilder Wein
Lonicera caprifolium - Jelängerjelieber
Klettersorsen in Sorten

9.5 Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

STRASSENPROFILE



Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverträglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden (m gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige unsere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamts für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
3. Zur Abklärung einer möglichen Geruchsbelästigung von Seiten des vorhandenen Fischereibetriebes wurde im Auftrage der Stadt Wesenberg vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH mit Datum vom 19.04.1999 ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die möglichen Geruchswahrnehmungen liegen danach unter den zulässigen Immissionswerten, sind jedoch laut Gutachten vom zukünftigen Betreiber/Eigentümer der geplanten Pension zu berücksichtigen.

Satzung der Stadt Wesenberg
über den Vorzeitigen Bebauungsplan 1/94
für das Mischgebiet "Fischereihof"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Meckl.-Vorp. vom 06.05. 1998 (G VOB 1. M-V 1998 Nr. 16 S.468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Wesenberg vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/94 für das Gebiet südlich und westlich des Woblitzsees; nördlich der B 198 (sowie östlich des Woblitzsees) auf den Flurstücken 1/2; 1/3; 1/4; 1/5; 1/6; 1/7; 1/8; 2/1 t.w.; 6/1; 6/2; 6/3; 7; 8/2; 9/1 t.w. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

Mi — Mischgebiet

Mi 1 — Mischgebiet Fischerei.

- Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 10.0 m — Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

- Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

P — öffentliche Parkfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
G/R= Geh-u. Radweg

- Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

Spielplatz als Spielfläche für kleine Kinder

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

Bäume anpflanzen
(An der B 198 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz)

Bäume erhalten

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 Bau GB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) 25 b BauGB

Bäume zu pflanzen :
BE Betula pendula -Birke
Li Tilia tomentosa -Silberlinde
Ka Aesculus hippocastanum -Kastanie
St Quercus robur -Stieleiche
Vo Sorbus aucuparia -Vogelbeere

- Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Bepflanzung nur bis 0,50 m hoch S = Sichtfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellung ohne Normencharakter

Bemaßung

abzureißende Gebäude

zu fällender Baum

III. Nachrichtliche Übernahme

Flurstücksgrenze

0/0 — Flurstücksbezeichnung

vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnungenversammlung vom 24.2.94
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentliche Aushänge im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg am 25.3.94 erfolgt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.4.96 - 29.4.96 durchgeführt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.2.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.1.97 13.8.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.3.97 bis zum 11.4.97 * 16.12.98 - 18.1.99 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden am 28.2.97 im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg. 9.12.98
Mo, Mi, Do 7-12 u. 13-16 Uhr
Di. 7-12 u. 13-17 Uhr
Fr. 7-12 Uhr
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 25.5.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 2500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neustrelitz, den 25.5.99
gez. Unterschrift
Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.3.98 / 11.3.99 / 29.4.99 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.4.99 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.4.99 gebilligt
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

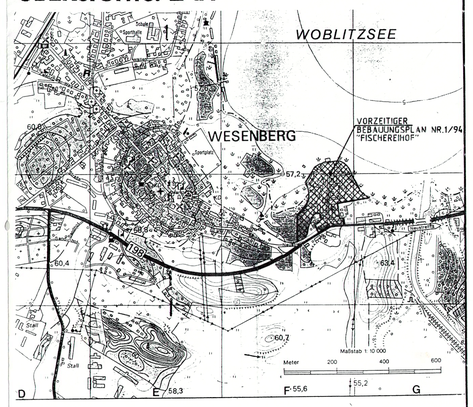
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 7.7.99 Az. 210.20-V- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.
Wesenberg, den
Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 10.11.99 im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg ortsüblich 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, 46 Abs. 1 Satz 3 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.99 in Kraft getreten.
Wesenberg, den 12.11.99
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



STADT WESENBERG

GEMARKUNG WESENBERG FLUR: 6 FLURSTÜCK
1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 2/1TW, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8/2, 9/1TW,

SATZUNG

VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94

M. 1 : 1000

Einarbeitung der Auflagen aus der Genehmigung Wesenberg Oktober 1999

Einarbeitung aus der Abwägung Wesenberg, Mai 1999

WESENBERG, D. 5.09.1997
Änderung durch Einarbeitung der TOB Hinweise und der Abwägung Wesenberg, den 28.05.1997 / 04.05.1998