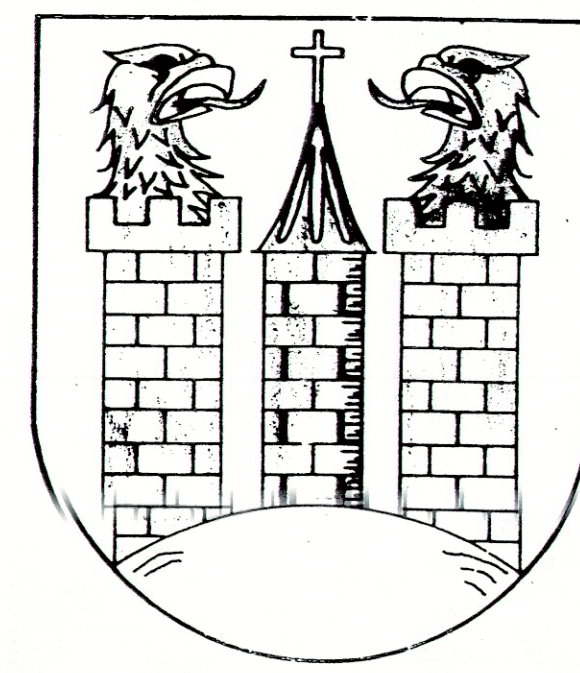


STADT WESENBERG

Bebauungsplan Tiergartenstrasse



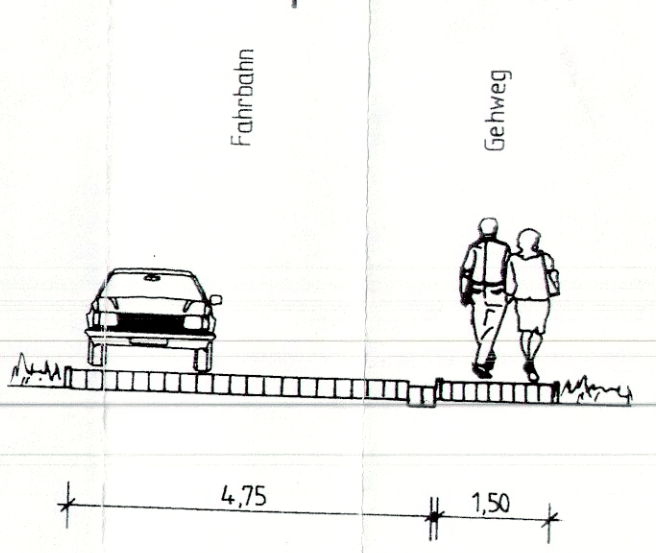
Teil A - Planzeichnung

SATZUNG
der Stadt Wesenberg
zum „Bebauungsplan Nr. 1/95
Wohnbaustandort Tiergartenstrasse Wesenberg“

FLUR 25
Gemarkung Wesenberg

WA 0,4 I 0,6
TH max 3,5 m ü OKG Erschießungsstraße

Straßenquerschnitt A



Teil B - Text

Textliche Festsetzungen

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.
- Nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO.
- Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2), (4) BauNVO.
- Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bestimmt. § 18 (1) BauNVO.
- Schulplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21 (5) BauNVO.
- Das im Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Für den Anschluss der Oberflächenwasser der Straße durch Ableitung in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben wird das Gefälle, Fahr- und Leitungsrecht auf eine Breite von 3,50 m festgesetzt. Der Regelmäßig des Gefälle, Fahr- und Leitungsrechts ist die Stadt Wesenberg. § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
- Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnlinie ist ein Mindestabstand von der Gleisanlage zur Bebauung von 15 m festgesetzt.

Gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V

- Gliederung der Fassade**
Gebäude sind in der Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über die Fassade des Gebäudes wird gefordert.
Niveaunterschiede an Eingangsflächen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2-3 Stufen) betragen.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig.
- Dachgestaltung und Material**
Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalddächer zulässig.
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38 - 44 Grad haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehbar, begrünt oder befestigt sind.
Gärten und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude straßenseitig eine oder mehrere Gärten vorgesehen, so dürfen diese 60 % der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Gärten müssen vom Vorgarten oder einer Kette eines Mindestabstand von 1,50 m haben.
Dachanschnitte sind straßenmäßig nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.
Zur Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel zulässig.
- Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Antennenanlagen**
Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtscharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen, entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorgehen.
- Vorgärten**
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudetrasse, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zugängen gärtnerisch mit Standorten Gehölzen und Sträuchern auszugestalten. Einfriedungen der Vorgartenbereiche sollen mit regional typischen Material realisiert werden (z.B. Kiefer- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hockern). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellblech/Territo.
Die Höhe der Vorgarteneinfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriedung abstimmen.
Für die Bepflanzung der Einfriedungen sind nur einheimische Laubbäume zulässig.
Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriedungen und Fassadengestaltung zu wählen.

Textliche Festsetzungen - Ausgleichsmaßnahmen
Als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe wird aus Gemarkung Wesenberg Flur 25 des Flurstück 70 festgesetzt.
(entsprechend Pkt. 13.3. Begründung - Ausgleichsmaßnahmen)

Hinweise
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boderverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSHG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zutreffende Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S. 466) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 - GFZ Geschossflächenzahl
0,4 - GRZ Grundflächenzahl
I - Höchstmaß 1 Vollgeschöß (Dachgeschößbaubau)
TH - Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

BAUWEISE-BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

△ - nur Einzeihäuser zulässig
o - offene Bauweise
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

□ - Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen (außerhalb des Geltungsbereiches)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

□ - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW III)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

□ - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ - mit Gefälle, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
□ - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
□ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

135 - Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- vorhandene bauliche Anlagen (gemäß Katastergrundlage)
- Höhenlinie

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I. Seite 2223, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I. Seite 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3 Seite 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/95 für das Gebiet „Wohnbaustandort Tiergartenstrasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wesenberg, 5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg hat in seiner Sitzung am 22.12.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/95 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.5.98 ersichtlich bekanntgemacht.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.4.98, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Stadtratsversammlung hat am 22.5.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.12.98 bis zum 25.12.98 während folgender Zeiten: 12.00 u. 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der katastermäßige Bestand am 08.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelmäßig können nicht eingeleitet werden.

Neustadt, d. 08.01.97
Ort, Datum, Stempel des KVG-Amtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 22.12.98 festgestellt worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 gebilligt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfühlung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.98, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. - Az. VII.2.316-2, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. - Az. VII.2.316-2 (1/95)

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserneuernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98, mit Verfühlung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.98, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. - Az. VII.2.316-2 (1/95)

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Erstellung 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 22.12.98, mit Verfühlung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.98, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. - Az. VII.2.316-2 (1/95)

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Stadtratsversammlung hat am 22.5.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.12.98 bis zum 25.12.98 während folgender Zeiten: 12.00 u. 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der katastermäßige Bestand am 08.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelmäßig können nicht eingeleitet werden.

Neustadt, d. 08.01.97
Ort, Datum, Stempel des KVG-Amtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 22.12.98 festgestellt worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 gebilligt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.12.98 bis zum 25.12.98 während folgender Zeiten: 12.00 u. 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der katastermäßige Bestand am 08.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelmäßig können nicht eingeleitet werden.

Neustadt, d. 08.01.97
Ort, Datum, Stempel des KVG-Amtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 22.12.98 festgestellt worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 gebilligt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.12.98 bis zum 25.12.98 während folgender Zeiten: 12.00 u. 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der katastermäßige Bestand am 08.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelmäßig können nicht eingeleitet werden.

Neustadt, d. 08.01.97
Ort, Datum, Stempel des KVG-Amtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgezeichneten Gedanken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.12.98 geprüft. Das Ergebnis ist mit Beschluss vom 22.12.98 festgestellt worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 gebilligt.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck

Die Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 22.12.98 bis zum 25.12.98 während folgender Zeiten: 12.00 u. 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr durch Aushang ersichtlich bekannt gemacht worden.

5.01.98
Ort, Datum, Siegelabdruck