

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Ausstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 15.9.94. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.9.94 bis zum 4.10.94 durch Abdruck in der am erfolgt.

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 245 a Abs. 1 Satz 1 Nr. BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 15.04.96 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, 15.04.96  
gez. i. A. Titel  
Leiter des Katasteramtes

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wurde ausgearbeitet im Büro für Städtebau Spengelin - Gerlach - Glauner - Kistler und Partner, Hannover.

Hannover, den 15.05.1995

Dr.-Ing. D. Naumann

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.4.95 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.95 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.9.95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7.9.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

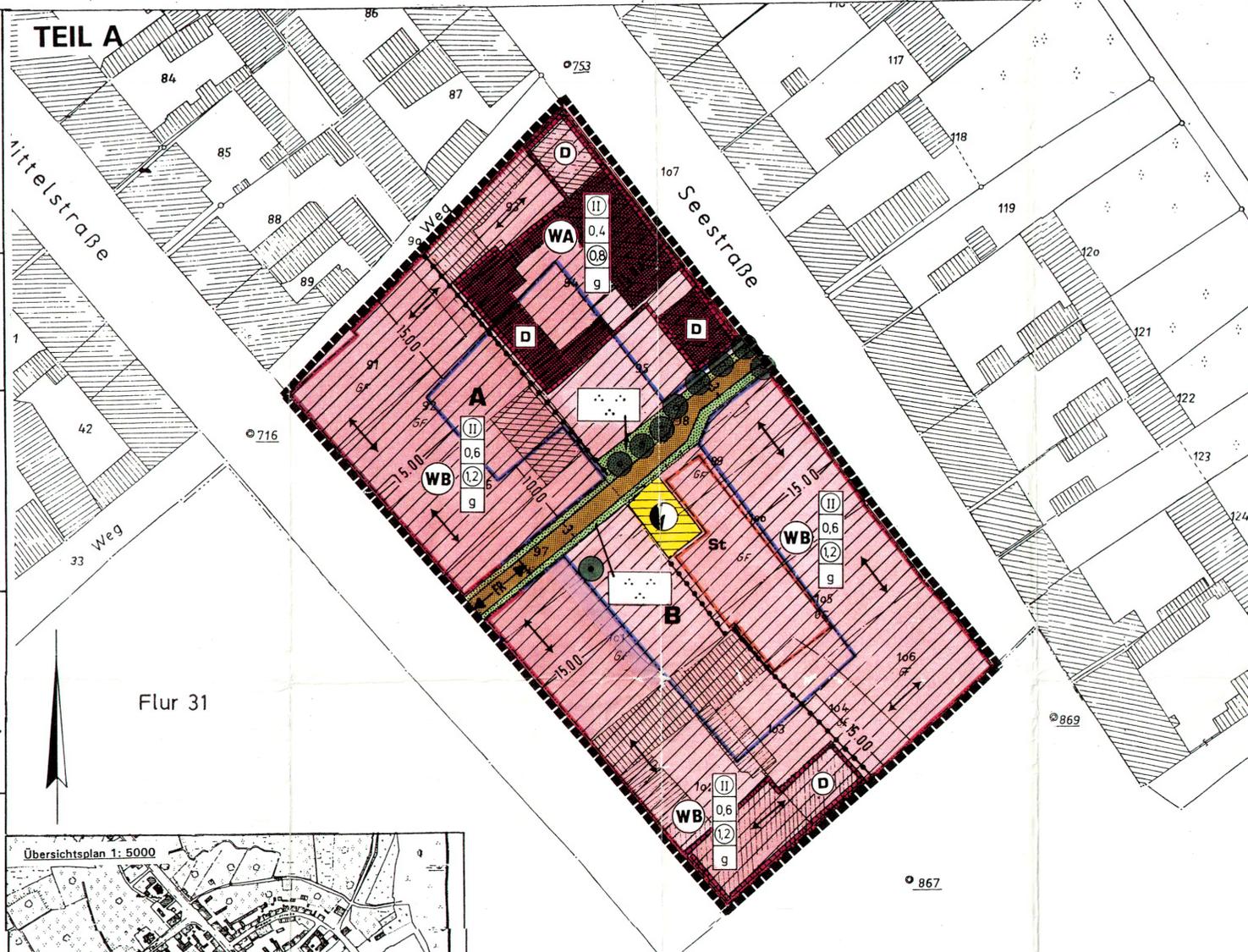
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.9. bis zum 30.10.95 während folgender Zeiten

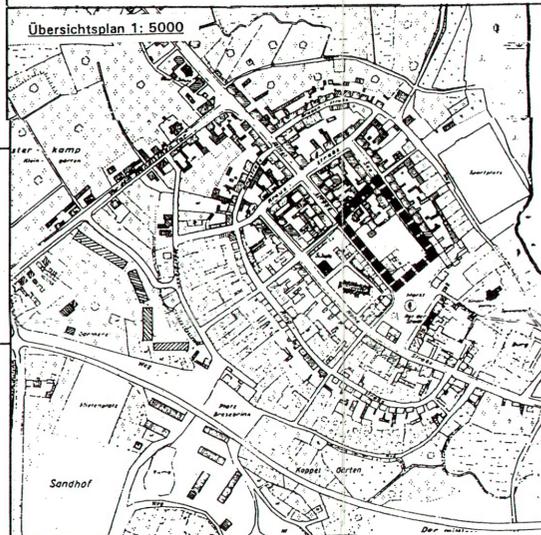
Di, Mi, Do 7.00 - 12.00 u. 13.00 - 16.00 Uhr  
Fr 7.00 - 12.00 u. 13.00 - 17.00 Uhr  
Sa 7.00 - 12.00 Uhr  
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 20.9.95 in/im Havelanzeiger in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

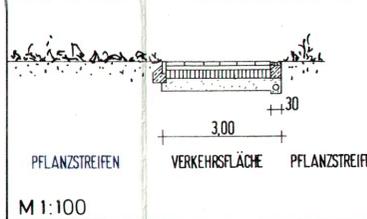
### TEIL A



Flur 31



### SYSTEMSCHNITT VERKEHRSFLÄCHE



### Textliche Festsetzungen

- Festsetzung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
  - Die Fläche von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände sind nicht auf die Geschoßfläche anzurechnen. (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
  - Die zulässige Geschoßfläche ist entsprechend § 21a Abs. 5 BauNVO um 50% der Flächen notwendiger Garagen, die vollständig unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.**
  - Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen ist dort, wo eine Baulinie festgesetzt ist, gem. § 23 Abs. 2 BauNVO um bis zu 1,0 m, im Bereich von Hofzufahrten bis zu 1,5 m, höchstens jedoch bis zur Straßenbegrenzungslinie möglich.
  - Für die vorhandenen baulichen Nebenanlagen im Innenhof des Baublocks zwischen See- und Mittelstraße (Baufläche A + B) sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig, wenn der Störungsgrad, der in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist, nicht überschritten wird.
  - Neubauten von baulichen Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der unter 2.2 genannten Flächen zulässig.
  - Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend einzuhalten.
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von der Festsetzung der Firstrichtung nicht betroffen.
- Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.**
  - Stellplätze und Garagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze ausgeschlossen.
  - Die Wasserdurchlässigkeit der Oberfläche der Stellplatzanlagen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenbetonsteine, Rasengittersteine oder Rasenpflaster zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Festsetzungen der Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
  - Die im Plan festgesetzte und mit FR gekennzeichnete Verkehrsfläche ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.**
  - Die im Plan festgelegten Einzelbäume sind zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleiche oder gleichwertige Pflanzen am Standort zu ersetzen. Die Bäume sind während der einzelnen Bauphasen vor Beschädigung durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
  - In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum, Stammumfang 18-20 cm, oder mindestens ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume und Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren bzw. Beschädigungen zu schützen.
  - Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist zusätzlich zu den unter Punkt 5.2 festgesetzten Bäumen je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16-18 cm auf einer offenen Vegetationsfläche von 10 m<sup>2</sup> innerhalb der Stellplatzanlage oder in unmittelbar angrenzenden Grundstücksbereichen zu pflanzen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume und Vegetationsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren bzw. Beschädigungen zu schützen.

### Hinweise

- Im Altstadtbereich muß mit mittelalterlichen Baustrukturen und Kulturschichten gerechnet werden. Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2/94 „Altstadt Wesenberg“ sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen dem Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern zur Stellungnahme einzureichen.
- Der Bebauungsplan Nr. 2/94 „Altstadt Wesenberg“ liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen örtlichen Bauvorschrift zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten für den Bereich der „Altstadt Wesenberg“.
- Für die vorhandenen unter Denkmalschutz stehenden baulichen Nebenanlagen sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zulässig, sofern diese den Bestimmungen des Denkmalschutzes entsprechen.

### TEIL B

#### Rechtsgrundlagen

Für diesen Bebauungsplan gelten  
- Baugesetzbuch (BauGB) vom Dezember 1986  
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Januar 1990  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatG)

#### Planzeichenerklärung

##### Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WB** Besonderes Wohngebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

- Nutzungs-schablone:
  - = Vollgeschosse
  - = GRZ
  - = GFZ
  - = Bauweise
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,6 Grundflächenzahl
- Ⓜ Geschoßflächenzahl

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g Geschlossene Bauweise
- ↔ Stellung des Hauptbaukörpers, Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze

##### Verkehrsflächen

- FR öffentliche Verkehrsflächen
- ↔ Fußgänger- und Radfahrverkehr
- Straßenbegrenzungslinie

##### Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen

##### Grünflächen

- Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen

##### Parkanlage

- Parkanlage

##### Planungen, Nutzregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

##### Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- D Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

##### Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb von Baugebieten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- A Bezeichnung von Bauflächen
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.3.96 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 2/94

für das Gebiet: "Altstadt Wesenberg"  
bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



## STADT WESENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 2/94 "ALTSTADT WESENBERG"

M 1:500

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.9. bis zum 30.10.95 während folgender Zeiten

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.3.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten

erneut öffentlich ausgelegt. (Daher ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.3.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 28.3.96 genehmigt.

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planbezeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.8.96 Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. VIII 2392 - 542-113-55074 (2/94)

Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.95 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: bestätigt.

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

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 29.1.97 im Havelanzeiger in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.1.97 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister