

TEIL A BEBAUUNGSPLAN 1/95

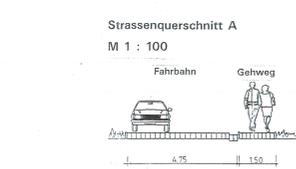
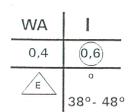
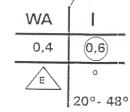
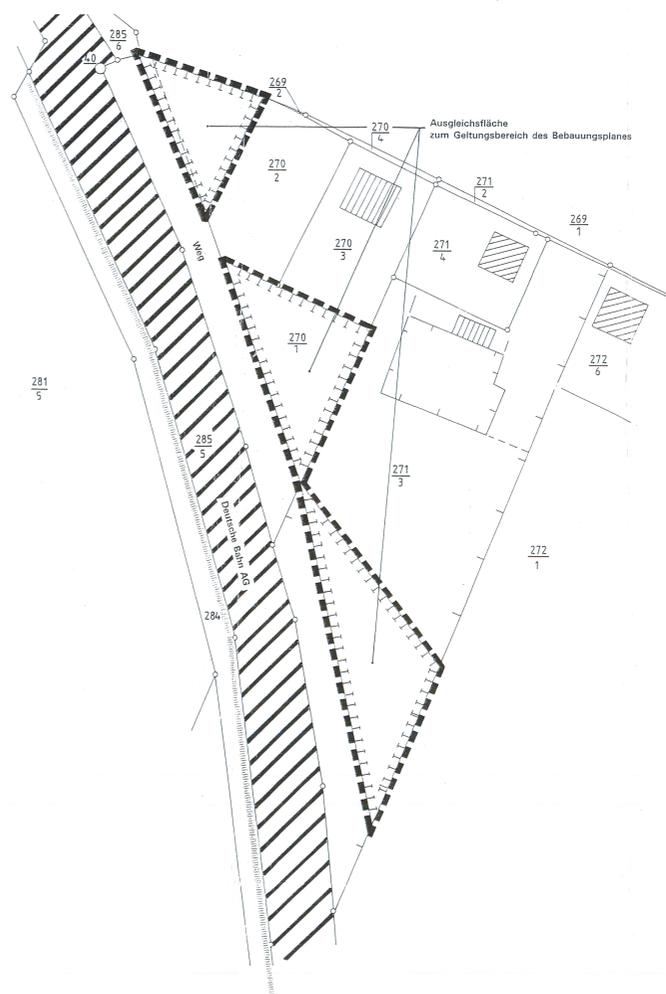
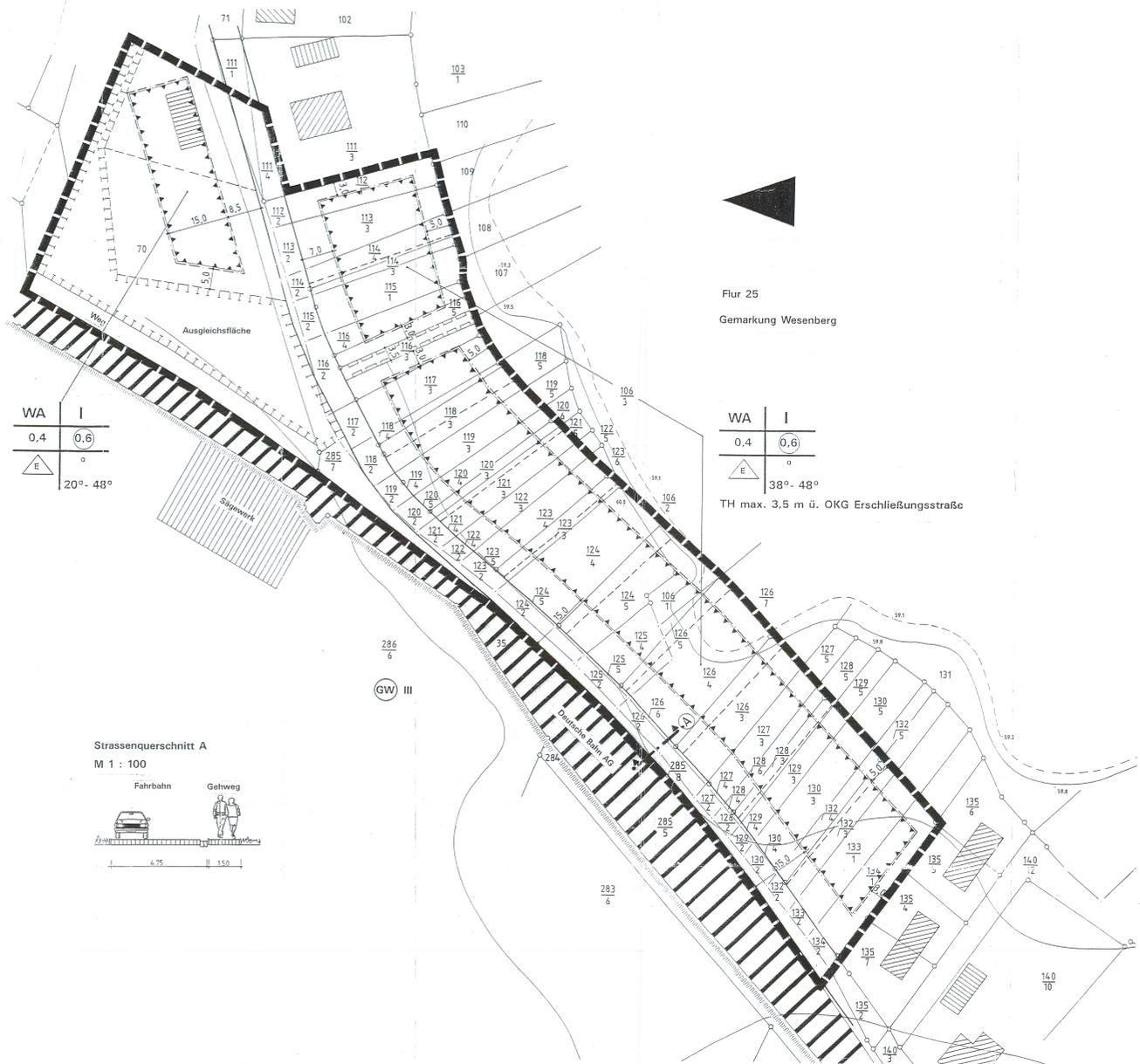
"WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE WESENBERG"

SATZUNG

TEIL B

Geändert auf Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 gemäß § 2 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 30.04.1998 (GVBl. M-V S.388).

1.ÄNDERUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2. Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt, § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 (2), (4) BauNVO
3. Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO
4. Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückhalten bzw. zur Versickerung zu bringen, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB
5. Für den Anschluß der Oberflächennivierung der Straße durch Ableitung in den südlich gelegenen Entwässerungsgroben wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf eine Breite von 3,50 m festgesetzt. Der Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Stadt Wesenberg, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
6. Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlage ist ein Mindestabstand von der Gleisanlage zur Bebauung von 15 m festgesetzt.
Bei der Errichtung der Wohngebäude ist als resultierendes Schalldämmmaß R'w, res = 30 dB (bei Kombinationen von Außenwänden und Fenstern) festgesetzt, § 9 (1) Nr. 24 BauGB
7. Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Obstabbaum zu pflanzen. Bei Bebauungen sind generell einheimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden, § 9 (1) Nr. 25 BauGB

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO M-V

1. Gliederung der Fassade

Gebäude sind in der Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über die Fassade des Gebäudes wird gefordert.
Niveaunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2-3 Stufen) betragen.

2. 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.

3. Dachgestaltung und Material

Als Dachform sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38°-48° bzw. 20°-48° haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehrbar, bebrannt oder bekeimt sind.
Gauben und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimensionen Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude traufseitig eine oder mehrere Gauben vorgesehen, so dürfen diese 90% der gesamten Traufhöhe nicht überschreiten. Gauben müssen vom Ortsgang oder einer Kühle einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
Dachschneitten sind straßenmäßig nicht zulässig.
Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.
Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig.

4. Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Ansonnenanlagen

Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtcharakter 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.

5. Vorgärten

Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefront, verläuft bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuewegen gärtnerisch mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen.
Einfriedrungen der Vorgärtenbereiche sollen mit regional typischen Material realisiert werden (z.B. Kiefer- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellblech/Elemente.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - AUSGLEICHMASSNAHMEN

Als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe wird aus der Gemarkung Wesenberg Flur 25 Teile der Flurstücke 270/1 und 271/3 festgesetzt. (entsprechend Pkt. 3. der Begründung zur 1. Änderung)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planzeichens (Planzeicherverordnung 1990-PlanZV 90) und der Bauzeichungsverordnung vom 23.01.80 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S.466) vom 22.04.93.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
(0,6) GFZ Geschosflächenzahl
0,4 GRZ Grundflächenzahl
I Höchstmaß I Vollgeschöß (Dachgeschosßausbau)
TH Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

BAUWEISE - BAUGRENZEN

- nur Einzelhäuser zulässig
offene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bahnanlagen (außerhalb Geltungsbereich)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- 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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 u.Abs.6 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 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

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

SATZUNG DER STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/95
WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN 1/95
WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE WESENBERG

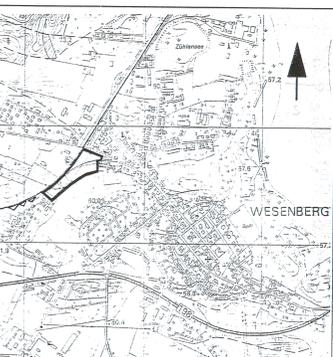


Table with columns for PLANÜBERSICHT, M 1:10.000, and a grid for planning details.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 30.04.1998 (GVBl. M-V S. 388) wird nach Beschließung durch die Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Wesenberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.06.2000 öffentlich bekanntgemacht.

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

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2001 bis zum 02.02.2001 während folgender Zeiten

Mo, Mi, Do 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Di 07.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 17.00 Uhr
Fr 07.00 - 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 13.12.2001 im Havelanzeiger durch Aushang; in der Zeit vom 22.03.2001 bis zum 30.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung am 22.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2001 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 genehmigt.

Die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügen der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.2001 mit Auflagen erteilt.

Die Aufgaben wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 23.02.2001 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2001 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 genehmigt.

Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung 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 30.10.01 im Havelanzeiger (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.03.2001 bis zum 30.04.2001 öffentlich bekanntgemacht worden. In der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 22.03.2001 in Kraft getreten.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.03.2001 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 genehmigt.