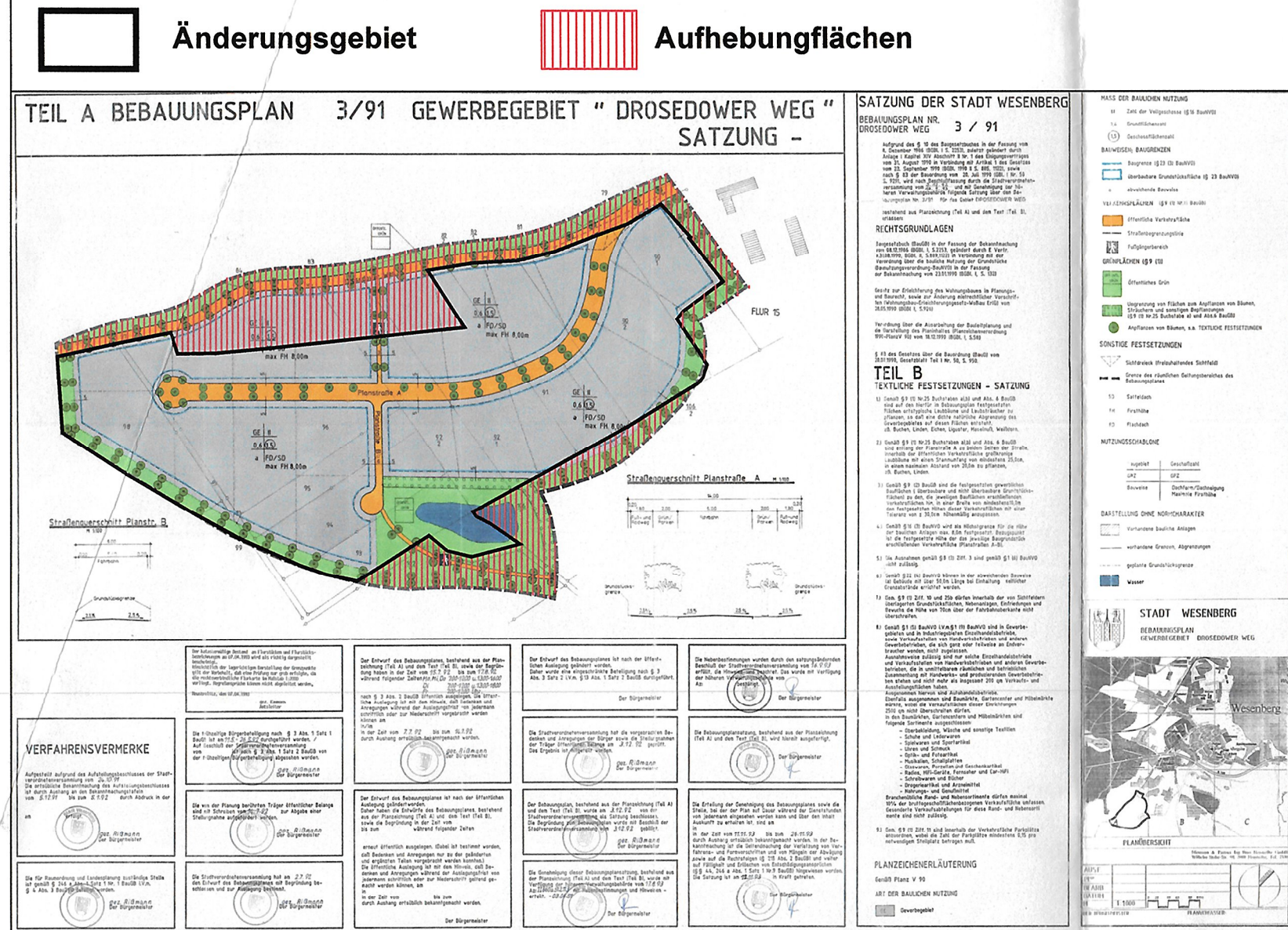


STADT WESENBERG - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

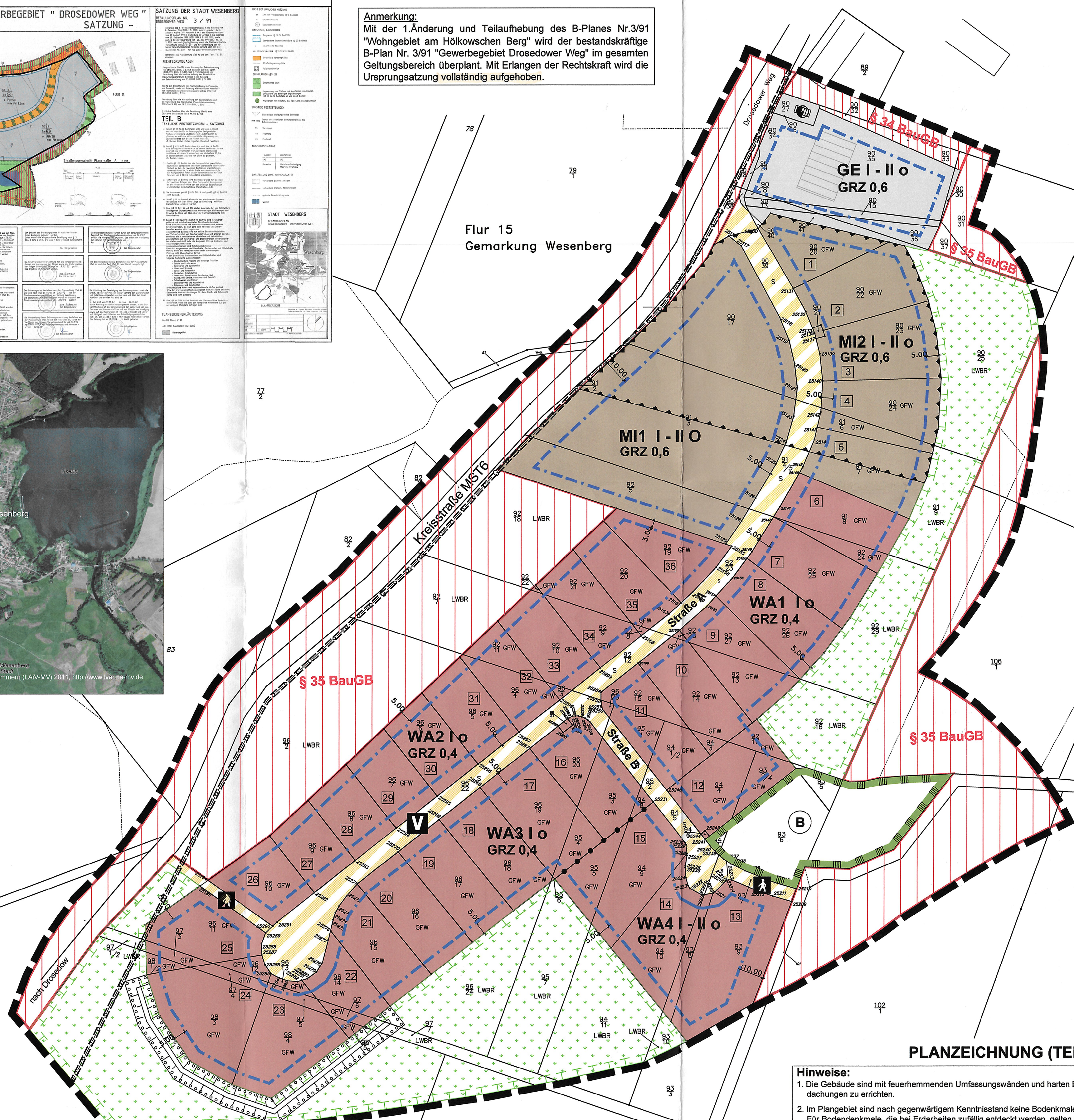
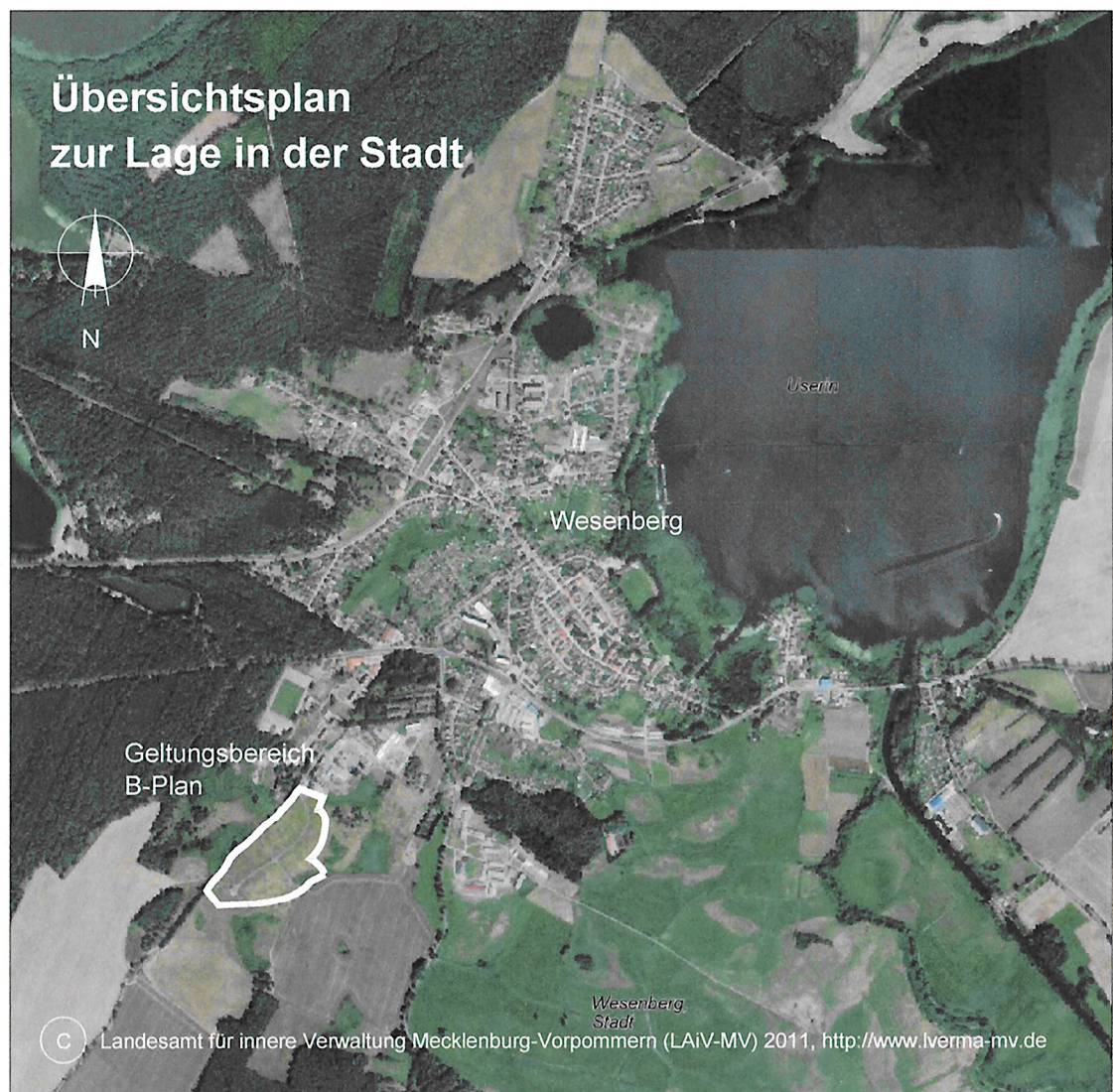
Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Übersichtsplan bestandskräftiger B-Plan Nr.3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1.Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91



Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wesenberg vom 28.05.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Anmerkung:
Mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" wird der bestandskräftige B-Plan Nr. 3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" im gesamten Geltungsbereich überplant. Mit Erlangen der Rechtskraft wird die Ursprungssatzung vollständig aufgehoben.



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Hinweise:

- Die Gebäude sind mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen zu errichten.
- Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodenkunde bekannt. Für Bodenkunde, die bei Erarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung		Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.1 u. 2 BauGB
WA1	Allgemeines Wohngebiet (1- Nr. Teilgebiet)		§ 4 BauNVO
MI1	Mischgebiet (1- Nr. Teilgebiet)		§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet		§ 8 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl		§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
I - II	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)		§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
o	offene Bauweise		§ 22 Abs.2 BauNVO
---	Baugrenze		§ 23 Abs.3 BauNVO
Verkehrsräume			§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Fußgängerbereich		
Versorgungsanlagen / Hauptversorgungsleitungen			§ 9 Abs.1 Nr. 12, 13 BauGB
	Versorgungsanlage (Trafostation)		§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	unterirdische Hauptversorgungsleitung (G - Gasleitung)		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Flächen / Maßnahmen zum Ausgleich (§1a Abs.3 und § 9 Abs.1a BauGB), Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 26 BauGB)			
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Anlage naturnaher Wiesen)		§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern		§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens (E.Dis AG)		§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung		§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen		§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen (Anlagen einer Wallhecke)		§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
Nachrichtliche Übernahme			§ 9 Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (B- geschütztes Biotop)		§ 9 Abs.6 BauGB
Darstellungen ohne Normcharakter			
	Flurstücksgrenzen		
	Flurstücksnummer		
	vorh. Gebäude (aus Luftbild übertragen)		
	Aufhebungsgebiet (Zuordnung nach § 34 BauGB/ Innenbereich bzw. nach § 35 BauGB/ Außenbereich)		
	1 - Nr. der gepl. Parzellen		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung/ Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
1.1 Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen (§ 4 BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die nach § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen "Anlagen für sportliche Zwecke" werden gemäß § 1 Abs.5 BauNVO im WA nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr.3 Anlagen für Verwaltung, Nr.4 Gartenbaubetriebe und Nr.5 Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 Das Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO).
Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speiseeinrichtungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die nach § 6 Abs. 2 allgemein zulässigen Anlagen (Nr.5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr.7 (Tankstellen) und Nr.8 (Vergnügungsstätten)) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im MI nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im MI die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 BauNVO).
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr.3 und 4 allgemein zulässigen Anlagen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im GE nicht zugelassen.
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden im GE die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden im Plangebiet Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl nicht zugelassen.
2. **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB) / Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 26 BauGB)**
2.1 Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Hauptbrutzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.August bis 31. März, zu erfolgen.
2.2 Südlich der Baufelder 22-24 ist ein Erdwall mit einer Neigung von 1:2 und beidseitigen Versickerungsmulden anzulegen. Die Flächen sind 2x jährlich von innen nach außen zu mähen (1.Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April, 2.Mahd: gesamte Fläche ab Mitte August, Schnitthöhe > 8cm). Das Mähgut ist abzuführen. Die Pflegemaßnahmen sind in Verantwortung der Stadt Wesenberg durchzuführen.
Reihenabstand 2m, Abstand in der Reihe 1,50m / Gehölzarten (Pflanzqualität Sträucher Höhe >80cm):
Cornus sanguinea Roter Hartriegel Crataegus monogyna Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster Hippophae rhamnoides Sanddorn
Prunus spinosa Schlehe Ribes alpinum Alpenjohannesbeere
Rosa arvensis Feldrose Rosa carnea Hundrose
Rosa glauca Rotblättrige Rose Rosa pimpinellifolia Bibernellrose
Rosa rubiginosa Weinrose Viburnum lantana Schneeball
Die Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 2 Jahre Entwicklungspflege). Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Anlage und Bepflanzung des Erdwalls sowie die Schaffung von Winterquartieren der Zaunedeckse sind von der Stadt Wesenberg vor dem Beginn weiterer Baumaßnahmen durchzuführen.
2.3 Auf den übrigen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB umgrenzten Flächen sollen sich naturnahe Wiesen und Weiden entwickeln. Die Flächen sind 2x jährlich von innen nach außen zu mähen (1.Mahd: Anlage von Frühmahdstreifen im April, 2.Mahd: gesamte Fläche ab Mitte August, Schnitthöhe > 8cm). Das Mähgut ist abzuführen. Die Pflegemaßnahmen sind in Verantwortung der Stadt Wesenberg durchzuführen.
2.4 Die unter 2.1, 2.2 und 2.3 aufgeführten Maßnahmen sind vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen umzusetzen und nach Fertigstellung von der unteren Naturschutzbehörde abzunehmen.
3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**
3.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Wohnbebauungen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie durch emissionsgerechte Grundrissgestaltung (z.B. Schallschutzfenster, Planung der der Ruhe dienenden Wohnräume auf der Gewerbegebiet abgewandten Seite) vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen.
Hinweis: DIN 4109 ist als Anlage der Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.07.2002.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 17.08.2002 und erneut 05.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs.4 BauGB beteiligt worden.
- Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit erfolgten vom Juni bis August 2012.
- Die Stadtvertretung hat am 27.06.2013 beschlossen, dass das Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll. Die Stadtvertretung hat am 27.06.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3/91 mit der Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist nach der Auslegung geändert worden. Am 30.01.2014 hat die Stadtvertretung den geänderten Entwurf gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.02.2014 bis einschließlich 10.03.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 08.06.2015
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 15.05.2014 die zum Entwurf vom 27.06.2013 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Entwurf war erneut zu überarbeiten.
Wesenberg, den 08.06.2015
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 05.03.2015 den überarbeiteten Entwurf der 1. Änderung des B-Planes gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Die Stadtvertretung hat außerdem beschlossen, dass der Geltungsbereich das gesamte Plangebiet des bestandskräftigen B-Planes Nr.3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" umfassen soll und das Aufhebungsverfahren für die von der Änderungsplanung nicht überdeckten Flächen gemeinsam mit der 1. Änderung durchgeführt wird.
Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/93 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erneut über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wesenberg, den 08.06.2015
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 28.05.2015 die zum Entwurf (Stand Februar 2015) eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Am 28.05.2015 hat die Stadtvertretung die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.3/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen und die Begründung der Satzung gebilligt.
Wesenberg, den 08.06.2015
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am 05.06.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lichterhöhenmäßige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterhöhenmäßige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, den 05.06.2015
Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3/91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Wesenberg, den 08.06.2015
Bürgermeister
- Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.3/91 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.07.2015 im Amtsblatt der Stadt Wesenberg ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.07.2015 in Kraft treten.
Wesenberg, den 08.07.2015
Bürgermeister

STADT WESENBERG

Projekt: Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
über das Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte
Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung

N:\2015B003\dwg\Satzungsbeschluss.dwg Dipl.-Ing. R. Nietdelt, Dipl.-Ing. U. Schürmann

A & S GmbH Neubrandenburg
architekten · stadtplanner · ingenieure
August-Milarch-Straße 1 · 17033 Neubrandenburg
Tel.: (0395) 581020 Fax: (0395) 5810215
e-mail: architekt@as-neubrandenburg.de

Phase: Satzungsbeschluss
Datum: 28.05.2015
Maßstab: M:1:1000