

BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG - SATZUNG - TEIL A

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- 13.) Gem. § 9 (1) Ziff. 24 sind innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen in den Wohngebäuden die Grundrisse der Wohnungen so anzuordnen, daß die Schlafräume auf der, der Zufahrt zum Sondergebiet "Betreutes Wohnen" abgewandten Seite angeordnet werden.
Alternativ können Schlaf- und Wohnräume (z.B. Kinderzimmer) auf der, der Zufahrt zum Sondergebiet "Betreutes Wohnen" zugewandten Seite mit zwangsbefreiten Fenstern der Schallschutzklasse II ausgestattet werden. Maßgeblich für die Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.
- 14.) Gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfeldern überagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 70cm über der Fahrhinnebene nicht überschreiten.
- 15.) Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Wohnungen für betreutes Wohnen
 - Personalwohnungen
 - Praxis für Physiotherapie
 - Sauna
 - Cafeteria

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 225), geändert durch Verordn. v. 31.08.1990, BGBl. II, S. 889,1122) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mehrerer Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz WoBaErlG) vom 28.05.1990 (BGBl. I, S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 06.05.1998, GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- 1.) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 250 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden.
- 3.) Gem. § 12 BauNVO sind Garagen und Überdachungen für Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den seitlichen Abstandsflächen sind Garagen und Stellplätze nur bis max. 3,0 m hinter der rückwärtigen/gartenseitigen Baugrenze zulässig.
- 4.) Gem. § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschosßfußbodenfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe 0,1m) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)
- 5.) In dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen" wird gem. § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Wohngebäudes auf 11m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschosßfußbodens mit der unteren Hangseite. (Höhen sind in Meter über NN anzugeben.)
- 6.) In dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. b BauGB die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. In den öffentlichen und privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gilt die zusätzliche Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern so, daß an den Rändern der Grünflächen ein mindestens 5m breiter Streifen mit standortgerechten Laubbäumen und -Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten ist.
- 7.) Gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. b BauGB ist auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 20cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 8.) Gem. § 9 (1) Nr. 25a und (4), BauGB, i.V. mit § 83 der BauN sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenmitte zur Straßengrenzlinie einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden - sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.
- 9.) Gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR und WA -Gebieten jeweils mindestens 1 großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 20cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- 10.) Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Ausnahme von Fußwegen, hochkronige Laubbäume z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Platanen usw. in einem max. Abstand von 15m zu pflanzen. Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinblättrige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.
- 11.) Gem. § 9 (1) Ziff. 15 BauGB ist in der öffentlichen Grünfläche ein Klein- / Kinderspielfeld in einer Größe von mindestens 350m² anzulegen.
- 12.) Gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichen Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 LBAu M-V, für die "Reinen und Allgemeinen Wohngebiete" gem. den §§ 3 u. 4 BauNVO

1. Fassaden

Außenwände oberhalb des Sockels sind in rot- / rotbraunem Verblenderwerk zu erstellen.
Alternativ sind Putzflächen und verputztes Betonstein- / Mauerwerk in hellen Pastell- / Tonen zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.
Ein Höhenversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- / oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.

2. Dächer

Geändert gemäß § 13 (1) BauGB aufgrund des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92

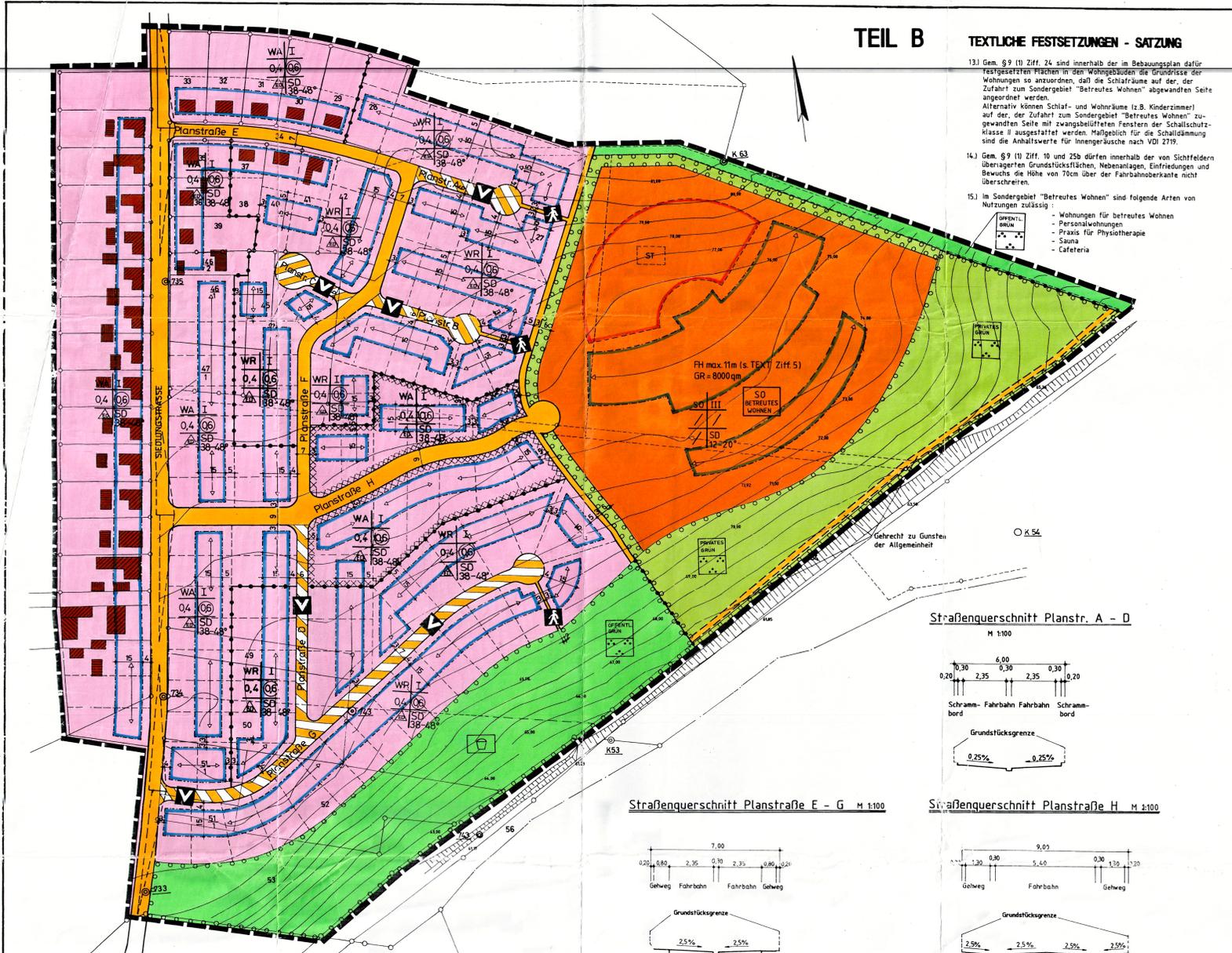
in, einseitig, ind.

Der Bürgermeister

Geändert gemäß § 13 (1) BauGB aufgrund des Änderungsbeschlusses zur 2. Änderung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92

werden, max. 50% der, schief, gen.

Der Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.07.91. Die örtliche Besannmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.12.91 bis zum 5.1.92 durch Abdruck in der am erfolgt.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 18.7.92 bis zum 17.8.92 während folgender Zeiten Mu.Mi. Do 7-12 u. 13-18 Uhr Di 7-12 Uhr Fr 7-12 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am in/im in der Zeit vom 7.7.92 bis zum 17.7.92

Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 6.5.92 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92 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 19.7.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

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, während folgender Zeiten Mu.Mi. Do 7-12 u. 13-18 Uhr Di 7-12 Uhr Fr 7-12 Uhr

erneut öffentlich auslegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß) Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 12.7.92 bis zum 19.8.92

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

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, während folgender Zeiten Mu.Mi. Do 7-12 u. 13-18 Uhr Di 7-12 Uhr Fr 7-12 Uhr

erneut öffentlich auslegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß) Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 12.7.92 bis zum 19.8.92

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

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, während folgender Zeiten Mu.Mi. Do 7-12 u. 13-18 Uhr Di 7-12 Uhr Fr 7-12 Uhr

erneut öffentlich auslegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß) Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. 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 12.7.92 bis zum 19.8.92

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.07.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

3. Garagen
Die Terrassen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden.
In Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.
4. Oberkante Erdgeschoß - Fußboden
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,3 m über dem örtlichen Geländeneu (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel ist eine Einigungsstufe zugrunde zu legen.
5. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Andernfalls ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
6. Antennen
Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.
7. Sondergebiet
Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind die Stellplätze und Fußwege in wasserundurchlässiges Material herzustellen.
8. Vorgärten
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbepflanzung ist zulässig.
9. Sonstiges
Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- GR Grundfläche
- BAUWEISEN; BAUGRENZEN**
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- PLANZEICHENERLÄUTERUNG**
- Gemäß Planz. V 90
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- ST Ungrenzung für Stellplätze
- SO Sondergebiet "Betreutes Wohnen"
- GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** Gem. § 86 LBAu M-V, i.V. mit § 9 (4) BauGB
- 12-20/7 38-48°
Dachneigung Untergeordnetebauweise, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden.
- SD Satteldach
- Stellung des Hauptbalkenbogens (Hauptfirstrichtung)
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßengrenzlinie
- Fußgängerbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Gerecht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler der Flider sowie der Leiter der Arbeiten.
- SATZUNG DER STADT WESENBERG BEBAUUNGSPLAN NR. 04/91**
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBl. I, S. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 83 nach Baubehörung vom 23. April 1990 (BGBl. II, S. 5292), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04/91
- Für das Gebiet: Siedlung Wesenberg bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:
- STADT WESENBERG**
BEBAUUNGSPLAN SIEDLUNG WESENBERG
2. Änderung
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
- geplante Grundstücksgränze
- Sichtdreieck
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 (1))
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PLANÜBERSICHT M 1:10000

Mannek & Partner Architekt- und Ing.-Büro GmbH
Wihela-Str. 95, 2080 Neustadt, Tel. 7320

AUSE			
BEARB			
DATUM	17.04.2000		
M	1:10000		

DER BÜRGERMEISTER: PLANVERFASSER: