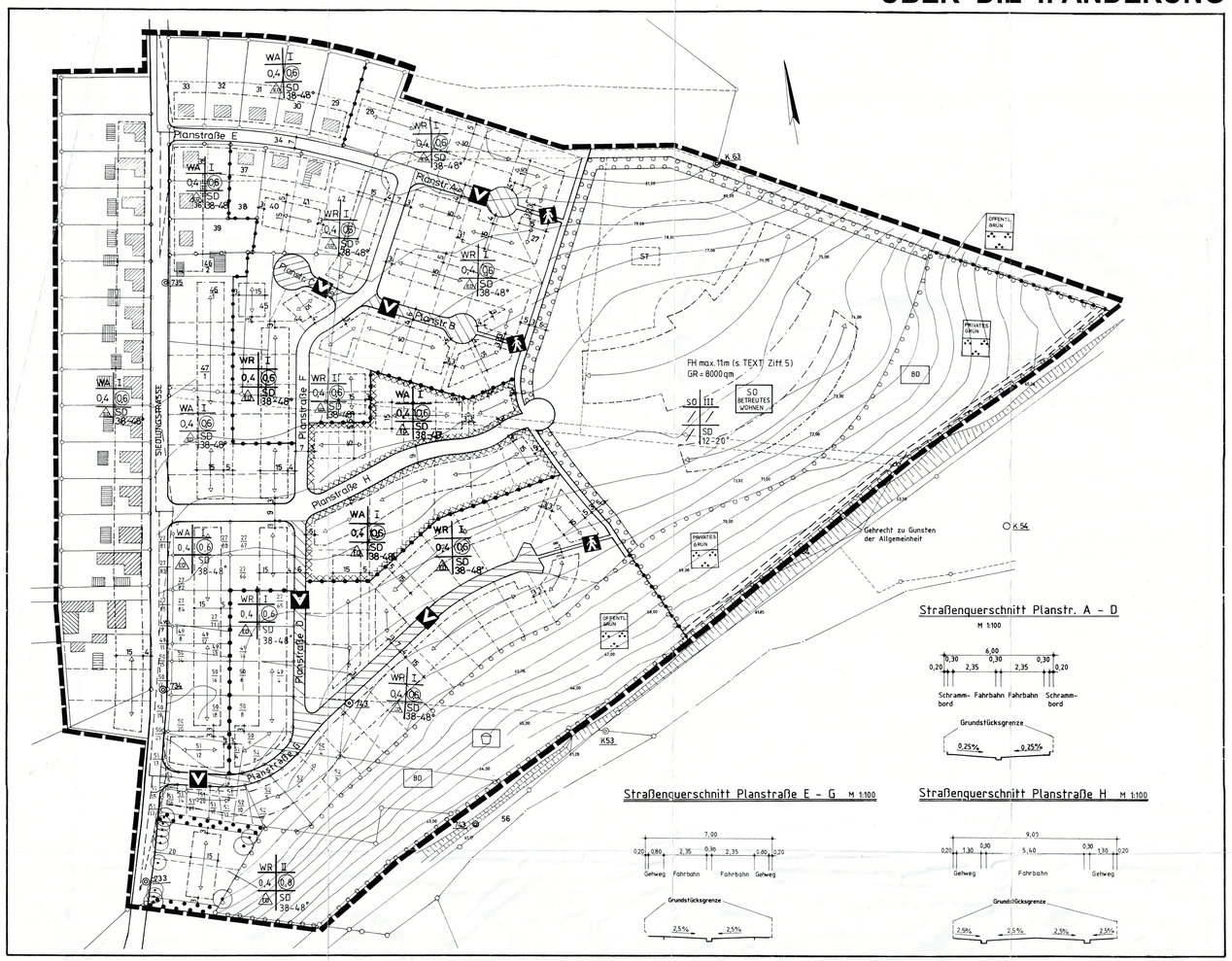
TEIL A BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG



Straßenquerschnitt Planstr. A – D

M 1:100

Straßenquerschnitt Planstraße E – G

M 1:100

Straßenquerschnitt Planstraße H

M 1:100

VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2002 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Die Begründung wurde gebilligt.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 28.4.03 bis zum 30.5.03 während folgender Zeiten im Amt Wesenberg öffentlich ausgelegen:

Montag	7.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	9.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr
Mittwoch	7.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Donnerstag	7.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr
Freitag	7.00 – 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht, geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Havelanzeiger" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 26.6.03 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.6.03 gebilligt.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60)

Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachbarten Gemeinden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.6.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesenberg, 1.7.03 Bürgermeister

Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4/91, 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 23.07.03 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4/91 ist am 23.07.03 in Kraft getreten.

Wesenberg, 24.7.03 Bürgermeister

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – SATZUNG

1.)
Gem. § 9 (1) Nr. 6 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 550 qm: festgesetzt. Diese Festlegung 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 Erdgeschoßfußbodenfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3 m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe über NN) 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 11,0 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschoßfußbodens mit der unteren Hangseite. (Höhen sind in Meter über NN anzugeben.)

6.)
Gem. § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. In den öffentlichen um. 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 5,0 m breiter Streifen mit standortgerechten Laubbäumen und – Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten ist.

7.)
Ger.» § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB ist auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Min feststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

8.)
Gem. § 9 (1) Nr. 25a und (4) BauGB, i.V. mit § 86 der LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken – zur Sicherung dürfen innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden – bis zu einr Höhe von 1,20 m zulässig, wobei ein Mindestabstand vom 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken – zur Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60 m Höhe eingesetzt werden – sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.

9.)
Gem. § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR und WA – Gebieten jeweils mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einm Mindeststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

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 15,0 m zu pflanzen.
Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15,0 m gepflanzt werden.

11.)
Gem. § 9 (1) Ziff. 15 BauGB in der öffentlichen Grünfläche ein Klein – Kinderspielplatz in einer Größe von mindestens 350 qm anzulegen.

12.)
Gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichem Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.

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 zwangsbelüfteten 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 übertagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 70,0 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

15.)
Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Wohnungen für betreutes Wohnen
- Personalwohnungen
- Praxis für Physiotherapie
- Sauna
- Cafeteria

16.)
Im Bereich "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind im südlichen Teil des Planbereichs 12 Obstbäume als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes verursacht werden, zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1. FASSADEN

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot – rotbraunem Verblendmauerwerk zu erstellen.
Alternativ sind Putzflächen und verfugtes Betonsteinmauerwerk in hellen Pastelltönen 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

Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen. Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig. Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:

- rot bis rotbraun – und schwarz -

Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Blecheindeckungen.

Alternativ können auch begrünte Dächer angelassen werden.
Gauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlängo der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig.
Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gauben beträgt 1,5 m.
Die Dachhaut der Gauben muß -senkrecht gemessen- mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

3. GARAGEN

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Baufluchl liegen.
Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach bis zu einer Neigung von 22 Grad auszubilden.
Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

4. OBERKANTE ERDGESCHOSS - FUSSBODEN

Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,3 m über derzeitigem Geländeniveau (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regl.i ist eine Eingangsstufe 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 wasserdurchlässigen Material herzustellen.

8. VORGÄRTEN

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig.

9. SONSTIGES

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Leuchtreklame ist unzulässig.

HINWEIS

1. Im Gebiet des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 12 ff., ber. S. 247), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.
2. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu 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 für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
ST	Umgrenzung für Stellplätze	
SO BETREUTES WOHNEN	Sondergebiet "Betreutes Wohnen"	

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 86 LBauO M-V, i.V. mit § 9 (4) BauGB

12-20° 38-48° Dachneigung
Untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden.

Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)

SD Satteldach

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes 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

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung Maximale Firsthöhe

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grenzen, Abgrenzungen

geplante Grundstücksgrenze

Sichtdreieck

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1))

Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PRIVATES GRÜN — Privates Grün

Erhaltung von Bäumen

ÖFFENTL. GRÜN — Öffentliches Grün

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) u. Abs.6 BauGB)

Spielplatz

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

GR Grundfläche

BAUWEISEN; BAUGRENZEN

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

Gehrecht für die Allgemeinheit
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

BD Bodendenkmal

SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 04/91

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60), wird nach der Beschlußfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 26.6.03 und mit Genehmigung der "Höheren Verwaltungsbehörde" folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.: 04/91

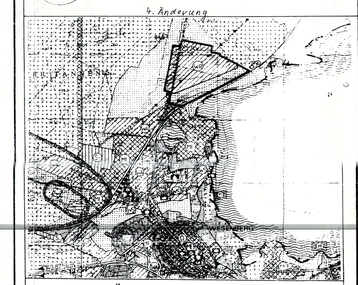
für das Gebiet: Siedlung Wesenberg

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN
SIEDLUNG WESENBERG

4. Änderung



PLANÜBERSICHT M 1:10000

Niemann, Schult & Partner GmbH, Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau
Satzenstraße 9, 17235 Neustrelitz, Tel.: 03981/24800 Fax 248027

ÄUSE.		
PLAN		
BEARB	M.Stoll	
DATUM	Jan. 2003	
M	1 : 1000	10 20 30 40 50

NORDEN

DER BÜRGERMEISTER: PLANVERFASSER: