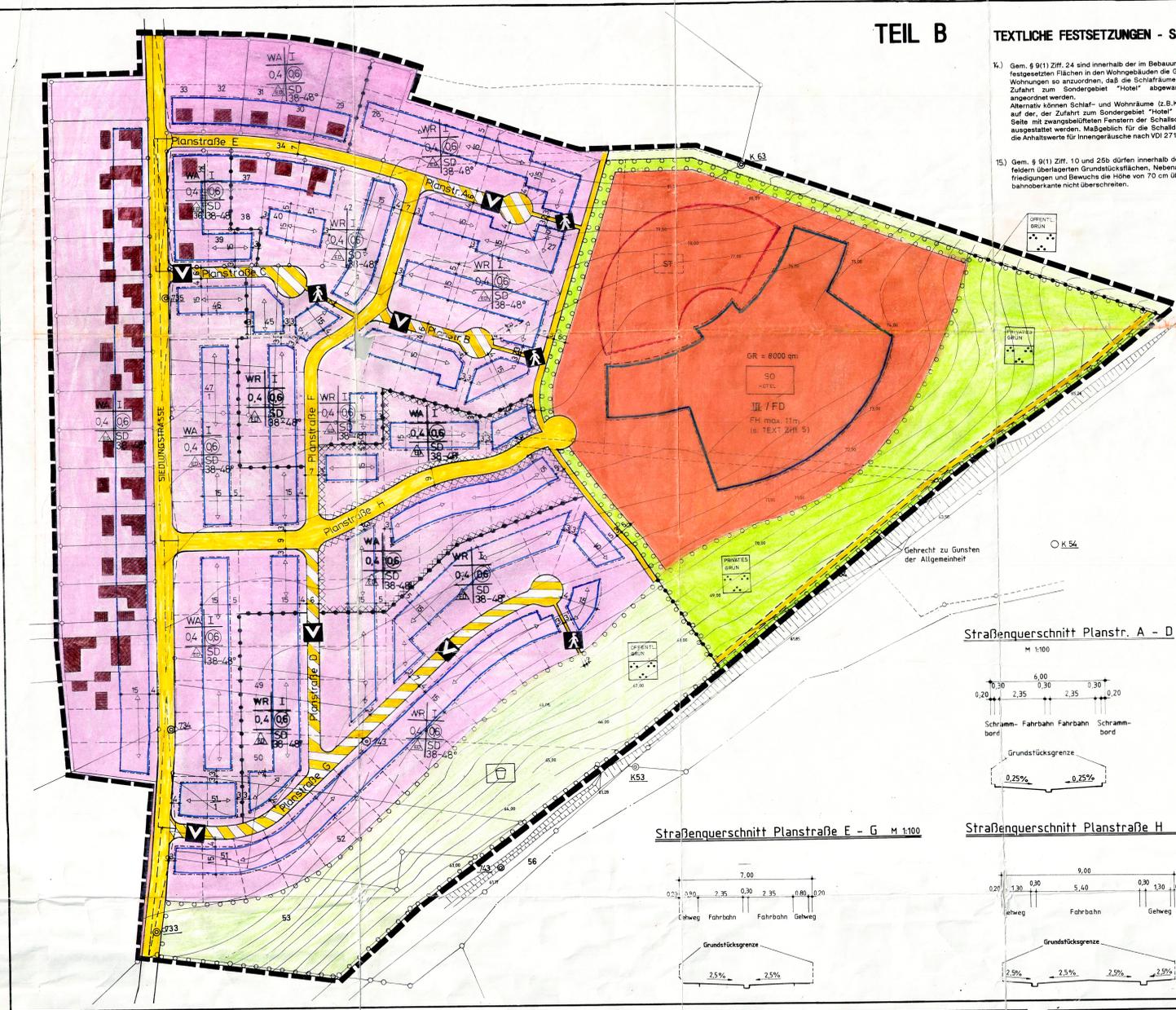


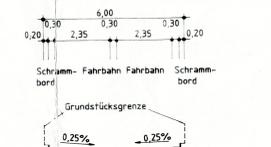
BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG - SATZUNG - TEIL A

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

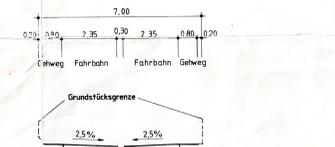
1. Gem. § 9(1) Ziff. 24 sind innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen in den Wohngebieten die Grundrisse der Wohnungen so anzuordnen, daß die Schlafräume auf der der Zufahrt zum Sondergebiet "Hotel" abgewandten Seite angeordnet werden. Alternativ können Schlaf- und Wohnräume (z.B. Kinderzimmer) auf der der Zufahrt zum Sondergebiet "Hotel" abgewandten Seite mit zwangsbelüfteten Fenstern der Schallschutzklasse II ausgestattet werden. Maßgeblich für die Schallschirmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VO 2719.
15. Gem. § 9(1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfaltern überlagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Beweiche die Höhe von 70 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.



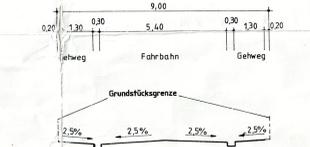
Straßenquerschnitt Planstr. A - D M 1:100



Straßenquerschnitt Planstraße E - G M 1:100



Straßenquerschnitt Planstraße H M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

Der katastrmäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen an 24.06.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerhaltung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, daß eine Prüfung nur großverfüllt, da die neuverordnete Flurkarte in Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreparaturen können nicht abgeleitet werden. Neustrelitz, den 24.06.1993
gez. J. Kammann
Geschäftsführer
Architekt

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 6.5.92 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22.4.91 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
gez. Rißmann
Der Bürgermeister

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.91. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an 16 Bekanntmachungsstellen vom 3.7.92 bis zum 3.7.92 durch Aushang in der am erfolgt.
gez. Rißmann
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauVVO beteiligt worden.
gez. Rißmann
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 15.7.92 bis zum 17.8.92 während folgender Zeiten
1. vom 21.08.92 bis 13.09.16:00 Uhr
2. vom 13.09.92 bis 13.09.18:00 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/m in der Zeit vom 7.7.92 bis zum 14.7.92 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Rißmann
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 die Begründung in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 23.3.93 während folgender Zeiten
1. vom 22.02.93 bis 12.03.12:00 Uhr
2. vom 12.03.93 bis 12.03.18:00 Uhr
öffentlich ausliegen. (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 gefordert gemacht werden können, am
in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 17.2.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Rißmann
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 die Begründung in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 23.3.93 während folgender Zeiten
1. vom 22.02.93 bis 12.03.12:00 Uhr
2. vom 12.03.93 bis 12.03.18:00 Uhr
öffentlich ausliegen. (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 gefordert gemacht werden können, am
in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 17.2.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Rißmann
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 die Begründung in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 23.3.93 während folgender Zeiten
1. vom 22.02.93 bis 12.03.12:00 Uhr
2. vom 12.03.93 bis 12.03.18:00 Uhr
öffentlich ausliegen. (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 gefordert gemacht werden können, am
in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 17.2.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Rißmann
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 die Begründung in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 23.3.93 während folgender Zeiten
1. vom 22.02.93 bis 12.03.12:00 Uhr
2. vom 12.03.93 bis 12.03.18:00 Uhr
öffentlich ausliegen. (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 gefordert gemacht werden können, am
in der Zeit vom 22.2.93 bis zum 17.2.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
gez. Rißmann
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, geändert durch E-Verf. v. 31.08.1990, BGBl. I, S. 489/1922) 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 WöBau ErlG) 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)

§ 83 des Gesetzes über die Baordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil Nr. 50, S. 950

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Räumen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
2. Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der 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 Erdgeschosshöhe in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe u. NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)
5. In dem Sondergebiet "Hotel" wird gem. § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Hotelgebäudes auf 11m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschosshöhe mit der unteren Hangseite. Höhen sind in Meter über NN anzugeben.
6. In dem Sondergebiet "Hotel" sind gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. b. BauGB die Flachdächer mindestens als "vertikal begrützte Dächer" (z.B. Sedumbepflanzung) auszubilden und dauernd zu unterhalten.
7. Gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. 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 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.
8. Gem. § 9 (1) Ziff. 25 a u. b. BauGB ist auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet "Hotel" pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 20cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
9. Gem. § 9 (1) Nr. 25a und (4) BauGB i.V.m. § 83 der BauO sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken zur Sicherung der Drahtzaune eingesetzt werden bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedigungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken zur Sicherung der Drahtzaune bis 1,00m Höhe eingesetzt werden, sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.
10. 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.
11. Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen (Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), mit Ausnahme von Fußwegen, hochkronige Laubbäume z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Platane usw. in einem max. Abstand von 15m zu pflanzen. Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.
12. Gem. § 9 (1) Ziff. 15 BauGB ist in der öffentlichen Grünfläche ein Klein-Kinderspielfeld in einer Größe von mindestens 350m² anzulegen.
13. Gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichen Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m. § 83 der BauO sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken zur Sicherung der Drahtzaune eingesetzt werden bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

11. Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen (Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung), mit Ausnahme von Fußwegen, hochkronige Laubbäume z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Platane usw. in einem max. Abstand von 15m zu pflanzen. Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.

12. Gem. § 9 (1) Ziff. 15 BauGB ist in der öffentlichen Grünfläche ein Klein-Kinderspielfeld in einer Größe von mindestens 350m² anzulegen.

13. 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.m. § 83 BauO, für die "Reinen und Allgemeinen Wohngebiete" gem. den §§ 3 u. 4 BauNVO

1. Fassaden
Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot-rotbraunem Verblendenwerk zu erstellen. Alternativ sind Putzflächen und verputztes Betonstein- oder Mauerwerk in hellen Pastell- oder Tönen 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. Ausnahmeweise sind auch Krüppelwäldchen, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig. Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:
- rot bis rotbraun - und schwarz
Die Dacheindeckung ist in Dachfalten auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig, z.B. Blechdeckungen.
Alternativ können auch begrützte Dächer zugelassen werden. Gärten und Dachbegrünungen dürfen eine Breite von max. 50% der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgärten sind zu einer Breite von 2,0m zulässig. Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gärten beträgt 1,5 m. Die Dachhaut der Gärten muß - senkrecht gemessen - mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

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. Im Hauptkörper integrierte Garagen dürfen auch höhere Dachneigungen erhalten.

4. Oberkante Erdgeschoß - Fußboden

Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschosshöhe darf 0,3 m über derzeitigem Geländeeiveau (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel 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. Ausnahmeweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

7. Sondergebiet

Im Sondergebiet "Hotel" sind die Stellplätze und Fußwege in wasser-durchlässigen 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 Stärke der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- SO Sondergebiet Hotel

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 83 d.BauO, i.V. mit § 9 (4) BauGB

- 38-48° Dachneigung Untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden.
- Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfrischrichtung)
- SD Satteldach
- FD Flachdach

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 Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

NUTZUNGSCHABLONE

Baugebiet	Geschosshöhe
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)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosflächenzahl
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- GR Grundfläche

BAUWEISEN, DAUERNEN

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich

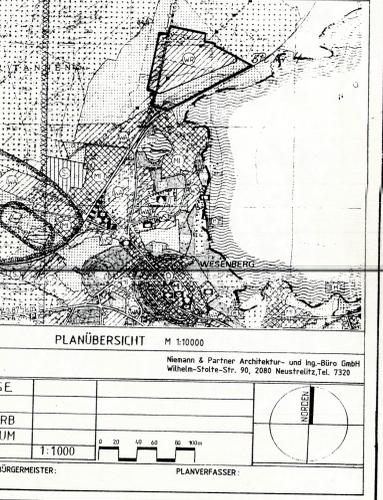
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalfürge zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2, Veränderung zum Schutz und zur Erhaltung archaischer Bodendenkmaler der Finder 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. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 456), sowie nach § 83 nach Baordnung vom 23. April 1990 (BGBl. Nr. 5, S. 925), wird nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 22. April 1991 (Sitzung vom 22. April 1991) 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



AUFGESTELLT	24.10.91
BEARBEITET	24.10.91
DATUM	24.10.91
M	1:1000
DER BÜRGERMEISTER:	PLANVERFASSER: