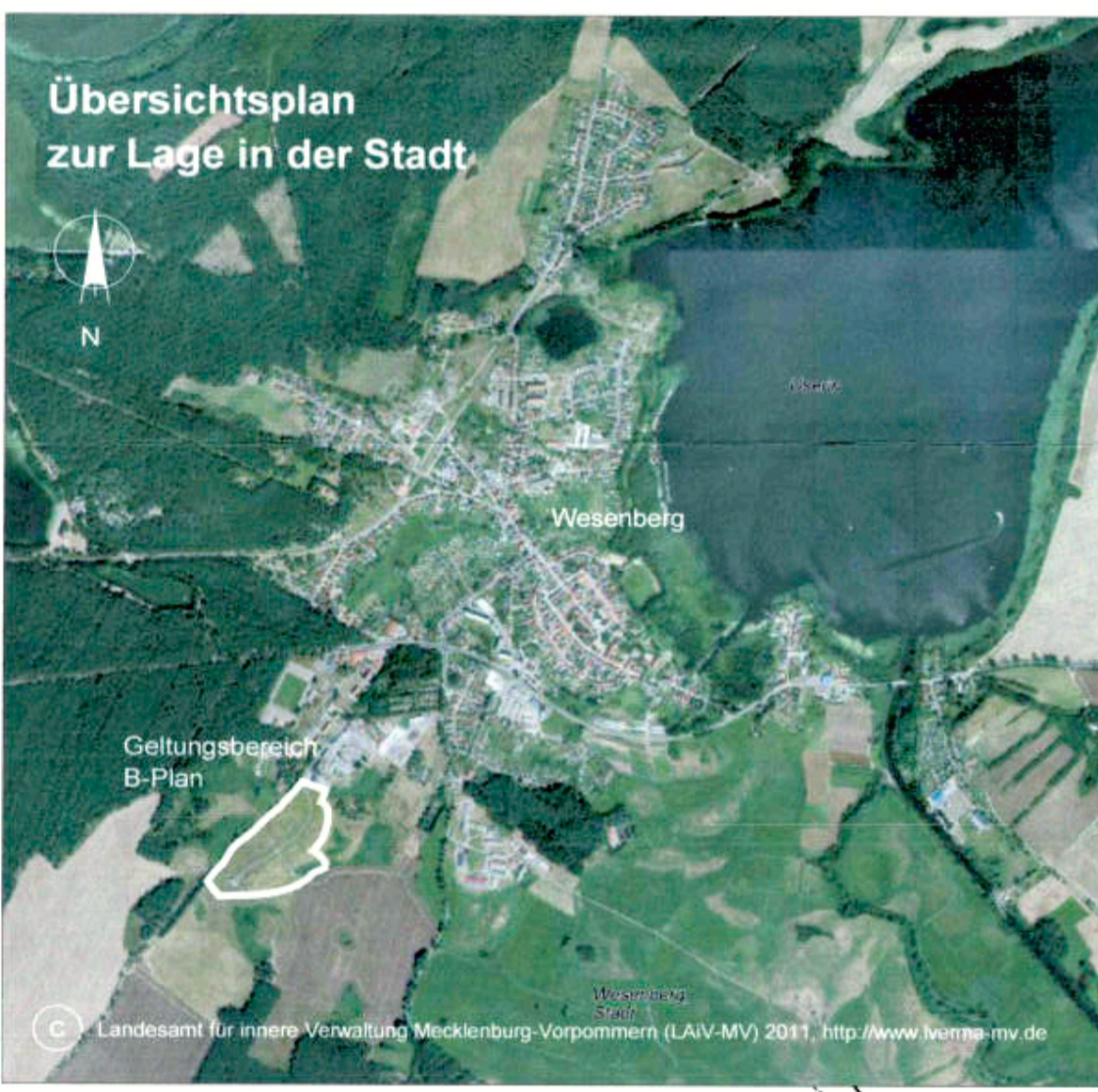
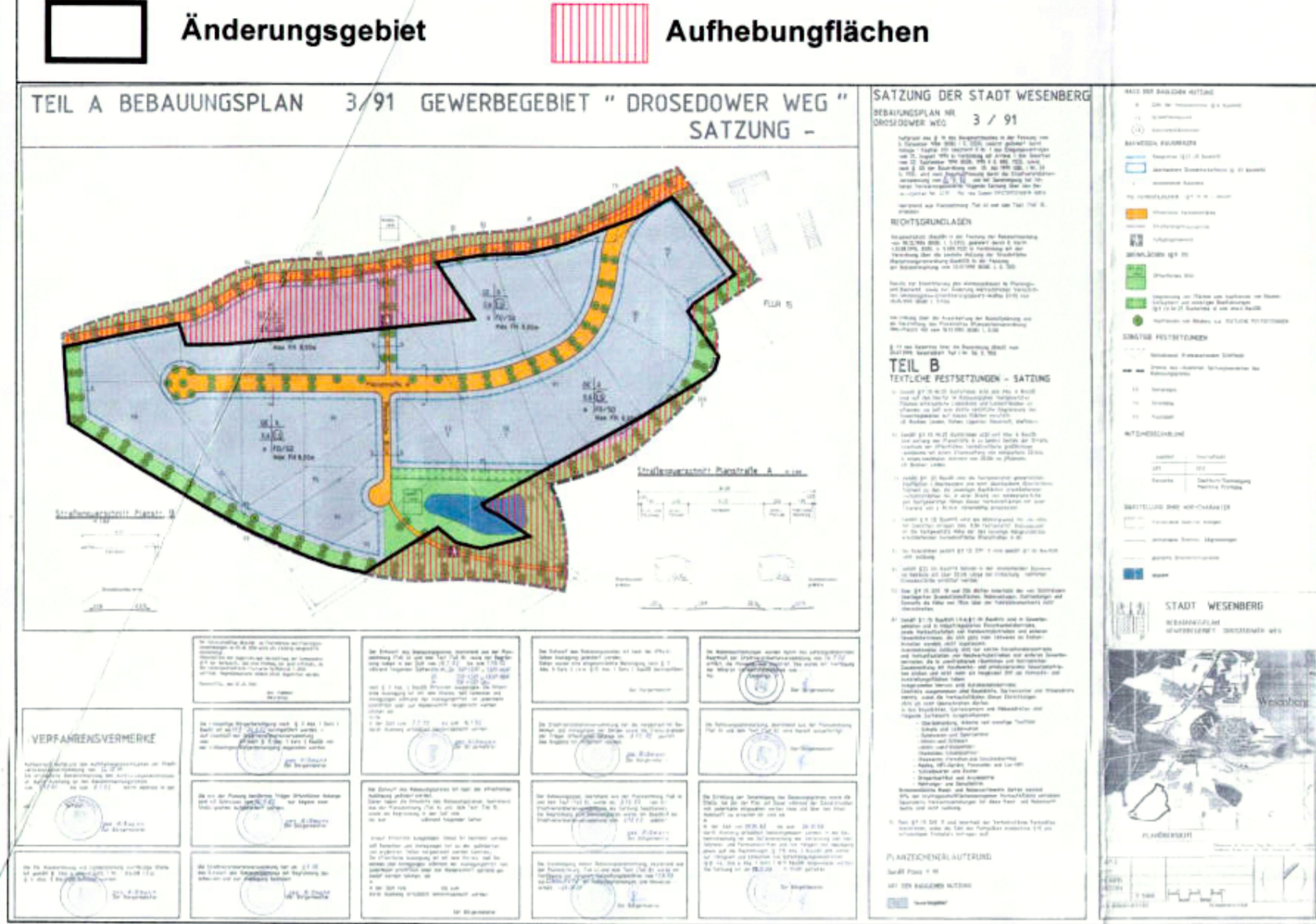


# STADT WESENBERG - Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

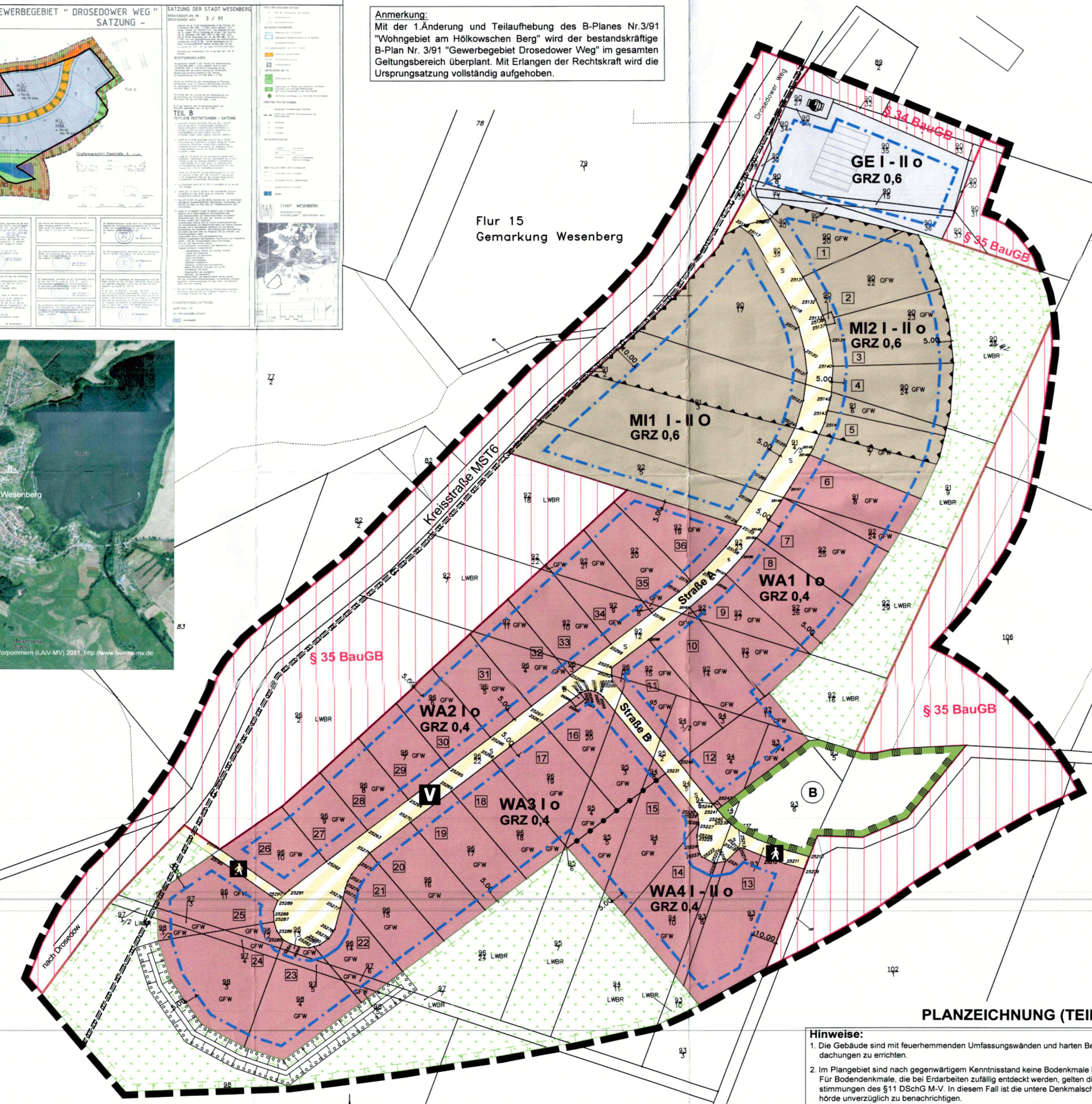
## Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

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 Ursprungsatzung vollständig aufgehoben.



**Hinweise:**  
1 Die Gebäude sind mit feuerhemmenden Umfassungswänden und harten Bedachungen zu errichten.  
2 Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodenkunde bekannt. Für Bodenkunde, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen.  
Der Fund und der Fundort sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiter oder Bauauftrags des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige.  
3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)  
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.

**Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Zweckbestimmung	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Fußgängerbereich	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

**Versorgungsanlagen / Hauptversorgungsleitungen**

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 und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (Anlage naturnaher Wiesen)	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Umgrünung 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 (Anlegen einer Wallhecke)	§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

**Nachrichtliche Übernahme**

Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts (B-geschütztes Biotop)	§ 9 Abs.6 BauG
	§ 9 Abs.6 BauGB

**Darstellungen ohne Normcharakter**

Flurstücksgrenzen	1 - Nr. der gepl. Parzellen
Flurstücksnummer	vorh. Gebäude (aus Luftbild übertragen)
Aufhebungsgebiet (Zuordnung nach § 34 BauGB/Innenbereich bzw. nach § 35 BauGB/Außenbereich)	

### 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 § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.3 Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden 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.
  - Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs.3 und § 9 Abs. 1a BauGB) / Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 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. 1,50m hohe Abschnitte sollen sich mit 2,00m hohen Abschnitten abwechseln. Auf der Südwestseite sind 3 Lesesteinbauten zu errichten. Auf dem Erdwall sind 3 Reihen einheimischer Sträucher anzupflanzen. Reihenabstand 2m, Abstand in der Reihe 1,50m / Gehölzarten (Pflanzqualität Sträucher Höhe >80cm):  
Cornus sanguinea Roter Hartnigel Crataegus monogyna Weißdorn  
Ligustrum vulgare Liguster Hippophae rhamnoides Sanddorn  
Prunus spinosa Schlehe Ribes alpinum Alpenjohannesbeere  
Rosa arvensis Feldrose Rosa canina 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 Fertigstellungs- und 2 Jahre Entwicklungszeit). Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
Die Anlage und Bepflanzung des Erdwalls sowie die Schaffung von Winterquartieren der Zauneidechse sind von der Stadt Wesenberg vor dem Beginn weiterer Baumaßnahmen durchzuführen.  
2.3 Auf den übrigen nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB umgrünenden 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 Mahgut ist abzuführen. Die Pflegemaßnahmen sind in Verantwortung der Stadt Wesenberg durchzuführen.
  - 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.
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**  
3.1 Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Wohngebäude durch bauliche Schutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z.B. Schallschutzfenster, Planung der Ruhe dienenden Wohnräume auf der Gewerbegebiet abgewandten Seite) vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen.  
Hinweis: DIN 4109 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

### 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 erfolgte 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 ausgelegen. 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 des ursprünglichen B-Planes Nr.3/91 "Gewerbegebiet Drosedower Weg" umfasst 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.3/91 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) haben in der Zeit vom 23.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. 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 01.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lichterichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lichterichtige 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 der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28.07.2015 im Altenheim Lohsen, 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 I BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.07.2015 in Kraft treten.  
Wesenberg, den 20.07.2015 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 Kleinseeplatte Rudolf-Breitscheid-Straße 24, 17252 Mirow

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

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

**A & S GmbH Neubrandenburg**  
architekten · stadtplaner · 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