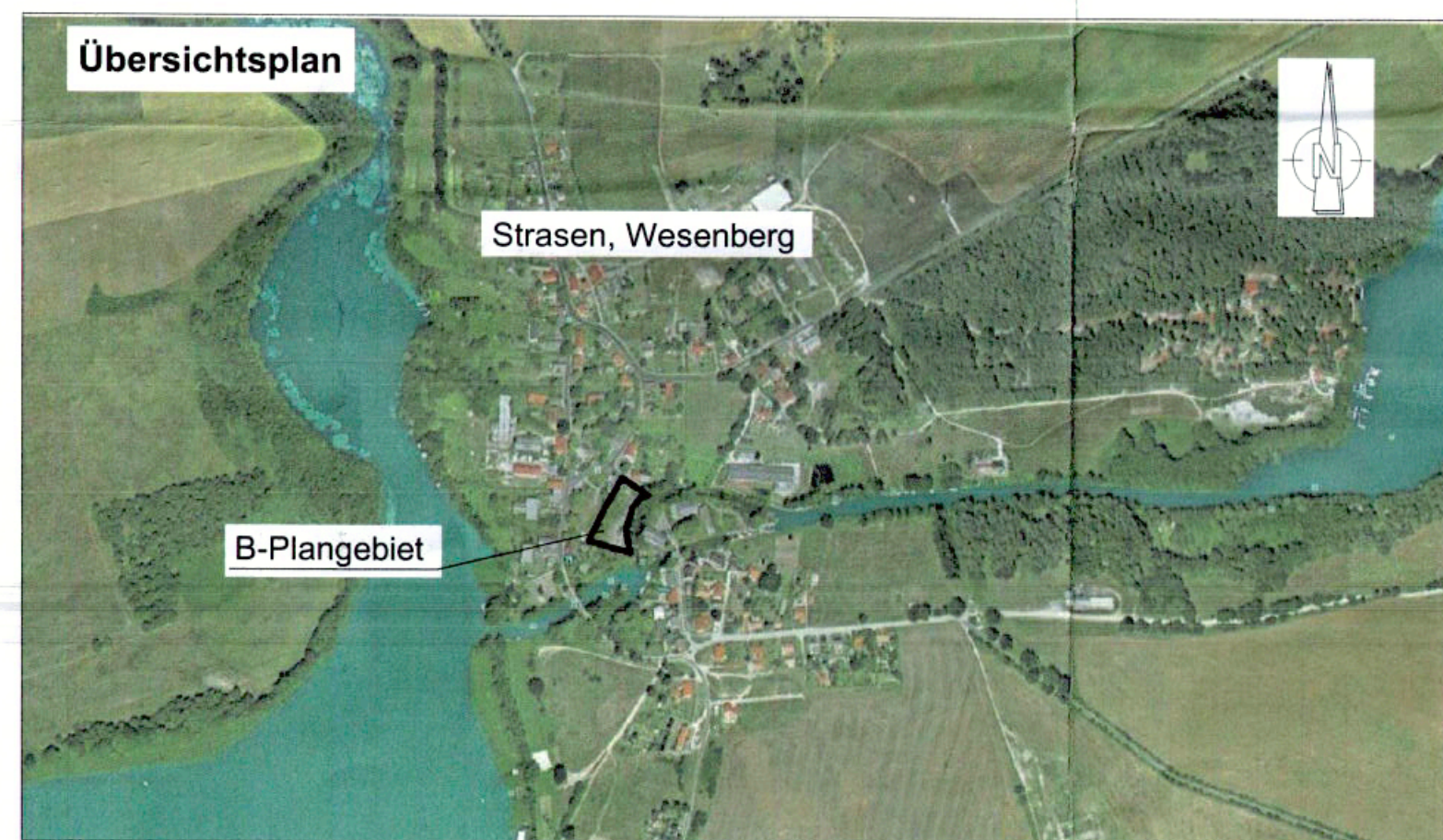
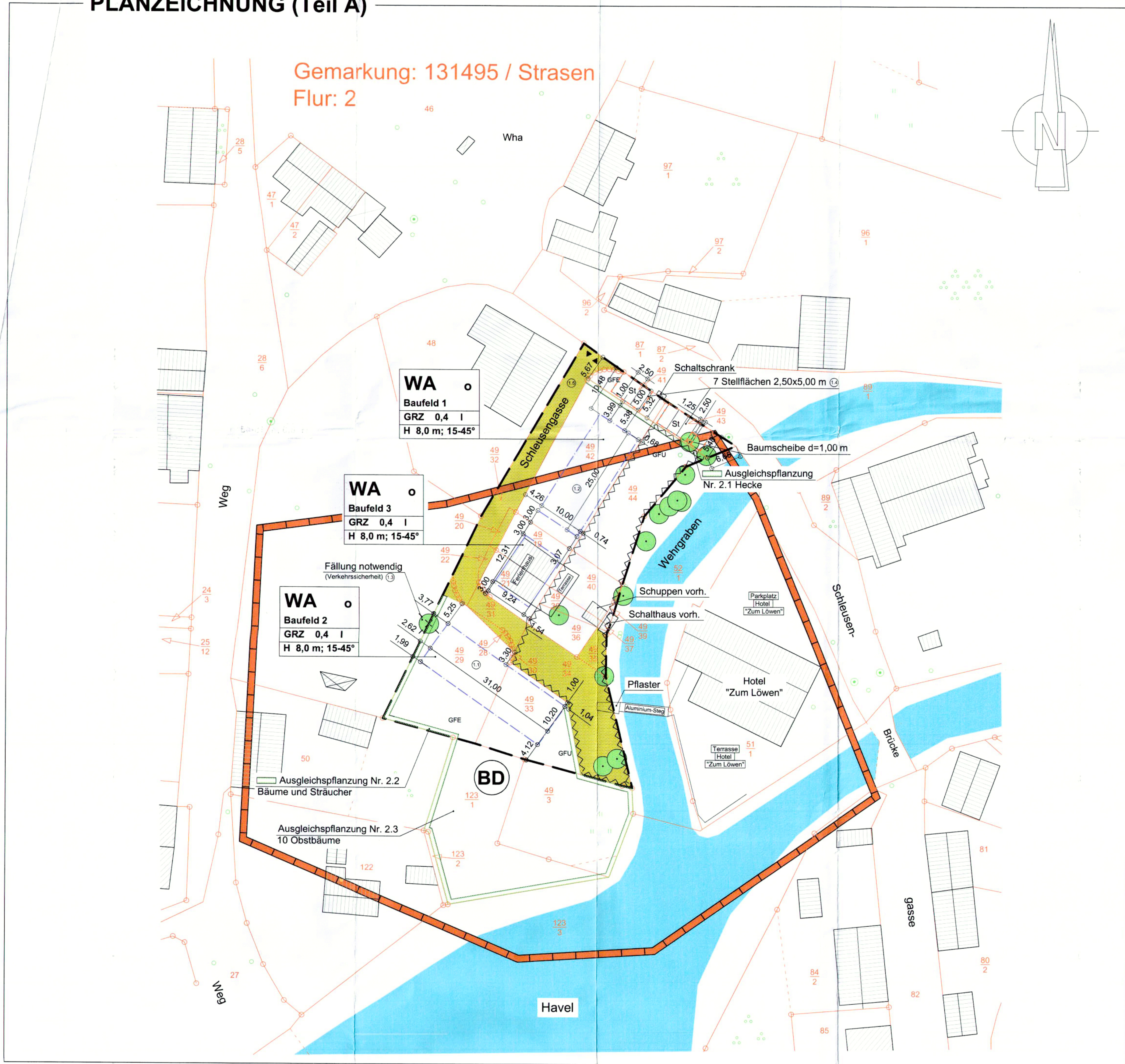


STADT Wesenberg LANDKREIS MECKLENBURG STRELITZ
Satzung über den B-Plan 02/2010 "Schleusengasse Strasen"

PLANZEICHNUNG (Teil A)



Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVBl. M-V S. 194), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom ... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 02/2010 "Schleusengasse Strasen" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

Textliche Festsetzungen (Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung Zweckbestimmung § 4 Abs.2 Nr.1 und § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO M-V
 1.1 Das allgemeine Wohngebiet „Schleusengasse Strasen“ dient der Errichtung von Wohnhäusern.
 In den Teilgebieten 1, 2 und 3 sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohnhäuser als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser / Hausgruppe,
 - Stellplätze und Carportanlagen für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf
 - ausnahmsweise zulässig sind Ferienhäuser / Ferienwohnungen

2. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich / Pflanzbindungen § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

2.1 Auf den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken auf den Flurstücken 49/42 und 49/44 am nördlichen Rand, sowie
 2.2 den umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken auf den Flurstücken 49/29 und 49/33 am südlichen Rand und aus den Flurstücken 123/1 und 49/3 (beide ausserhalb des Geltungsbereiches B-Plan), ist eine 1 m breite Hecke, bestehend aus einheimischen Sträuchern anzulegen.
 Für die Strauchzone sind folgende Gehölze zu verwenden:
 Amelanchier ovalis Felsenbirne
 Cornus mas Kornelkirsche
 Corylus avellana Haselnuss
 Hippophae rhamnoides Sanddorn
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsrose
 Pflanzdichte : 5 Sträucher pro laufenden Meter

2.3 Die gewählte Fläche (außerhalb des Geltungsbereiches B-Planes) zum Anpflanzen von Obstbäumen an der südlichen Grenze (Flurstück 123/1) ist mit einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen.

Pflanzqualität: Heister, Höhe ≤ 175/200:
 Prunus Kirsche
 Pyrus communis Holzbirne
 Malus sylvestris Holzapfel
 Sorbus aucuparia; Edulis Esbäre Eberesche
 Sorbus torminalis Eisbeere
 Pflanzdichte : 4 m² je Baum

2.4 Die Pflanzgebote sind vom Eigentümer in der auf die Fertigstellung der Wohnhäuser folgender Pflanzperiode auszuführen.
 2.5 Die anzupflanzenden Gehölze sind im Falle ihres Eingehens nachzupflanzen.
 2.6 Die Durchführung des Ausgleichs i. S. des § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt durch den Erschließungsträger gemäß § 135 Abs. 1 BauGB.

HINWEISE

1.0 Im Gebiet sind Bodendenkmale bekannt. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: (Textliche Übernahme)
 Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V).
 Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

2.0 Der Eigentümer wird für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen folgenden Teilausgleich an anderer Stelle ausserhalb des Geltungsbereiches durchführen:
 Auf einer Teilfläche der durch Grundstückstausch/Verkauf am südlichen Rand des Plangebietes, (Teilfläche Flurstück 123/1, Flur 2, Gemarkung Strasen) erworbenen Fläche sind 10 Gehölze mit essbaren Früchten zu pflanzen, Pflanzabstand: 1 Baum je 4 m². Die Bäume sind entsprechend den Festsetzungen nach 2.3 und 2.4 zu entwickeln.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

- 1.0 Fassaden Hauptgebäude
- 1.1 Zulässig sind Holz, Holz-Beton, Holz-Ziegel/Klinker (einschließlich deren Mischform).
- 1.2 Zulässig sind nur Fassaden in natur belassenen oder in nicht grellen Farbtönen.
- 2.0 Dächer Hauptgebäude
- 2.1 Zulässig sind nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von 15° - 45° in harter Dacheindeckung.
 Untergeordnete Teile können mit Flachdächern (auch als Gründach) ausgebildet werden.
- 2.2 Die Dächer sind farblich einheitlich auszubilden.
 Zulässig sind nur Dacheindeckungen und Dächer in rot / rotbraunen Tönen.
- 2.3 Photovoltaik- und Hybridanlagen auf den Dächern sind zulässig.
- 3.0 Werbeanlagen
- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 Sie sind an Gebäuden nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,8 m bei Schriftzügen zulässig.
- 3.2 Wechslichtanlagen sowie bewegliche Anlagen werden nicht zugelassen.

ORDNUNGSWIDRIGKEIT § 84 LBauO M-V

- 1. Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer
 - die Außenwände nicht gemäß 1.0 ausführt und die Dächer nicht wie in 2.0 vorgegeben baut
 - Werbeanlagen nicht gemäß 3.0 errichtet.
- 2. Wer ordnungswidrig handelt kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldstrafe belegt werden.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 / 7 BauGB
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind § 9 / 1 / 24 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand lt. Kataster
- Bemaßung in Metern
- Flurstücksgrenze Flurstücksnummer
- Gartenland
- Grünland
- Flächennummer (Ausgleichsberechnung)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.02.2010. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beteiligt worden.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte am Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung erfolgte mit Schreiben vom
- Wesenberg, Bürgermeister
- 4. Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zum Bauleitplan gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung zum Bauleitplan haben in der Zeit vom bis zum ortsüblich nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 6. Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt.
 Ort, Datum Siegel Unterschrift Leiter Katasteramt
- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 8. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bauleitplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und aus dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Wesenberg, 21.06.2011 Bürgermeister
- 10. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplanes 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, erfolgt am durch Veröffentlichung im "Wesenscher Anzeiger". Die Satzung ist am Ablauf des in Kraft getreten.
 Wesenberg, 05.07.2011 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|--|---|
| Art und Maß der baulichen Nutzung | Rechtsgrundlagen |
| WA Allgemeines Wohngebiet (in 3 Teilgebiete unterteilt) | § 9 / 1 / 1 BauGB § 4 BauNVO |
| GRZ 0,4 Grundflächenzahl | § 16 / 2 / 1 BauNVO |
| I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 16 / 2 / 3 BauNVO |
| H 8,00m Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (FH - Firstlinie) Bezugspunkt: OK Erschließungsweg (vor Mitte Haus des dem Objekt vorgelagerten Erschließungsabschnittes) | § 16 / 2 / 4 BauNVO |
| Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche | § 9 / 1 / 2 BauGB § 23 / 3 BauNVO § 22 / 2 BauNVO |
| Baugrenze | |
| offene Bauweise | |
| Wasserfläche | |

| |
|--|
| Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen § 9 / 1 / 11 BauGB |
| private Verkehrsflächen (Mischverkehr) |
| Ein-/ Ausfahrt (Hauptzufahrt) |
| St Stellfläche |

| | | |
|--|-------------------------|---------------------|
| Grünflächen Natur und Landschaft § 9 / 1 / 15 BauGB § 9 / 1 / 25 BauGB | | |
| Erhaltungsgebot für Bäume | Anpflanzgebot für Bäume | Fällgebot für Bäume |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | | |

| |
|---|
| Regelungen für den Denkmalschutz § 7 (1) DSchG M-V |
| Bodendenkmale nachrichtlich übernommen |

Projekt: STADT WESENBERG Landkreis Mecklenburg Strelitz
Satzung über den B-Plan 02/2010 "Schleusengasse Strasen"

Auftraggeber: Stadt Wesenberg
 Rudolf-Breitscheid-Straße 24
 17252 Mirow

Plan: Plan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 02/2010 "Schleusengasse Strasen"

Ingenieurbüro Strelitz GmbH
 Parkstraße 1 17235 Neustrelitz
 Tel.: 03981/206195 Fax: 03981/200454
 e-mail: info@ing-buero-strelitz.de

Phase: 11.02.2011
 Datum: 11.02.2011
 Maßstab: 1:500