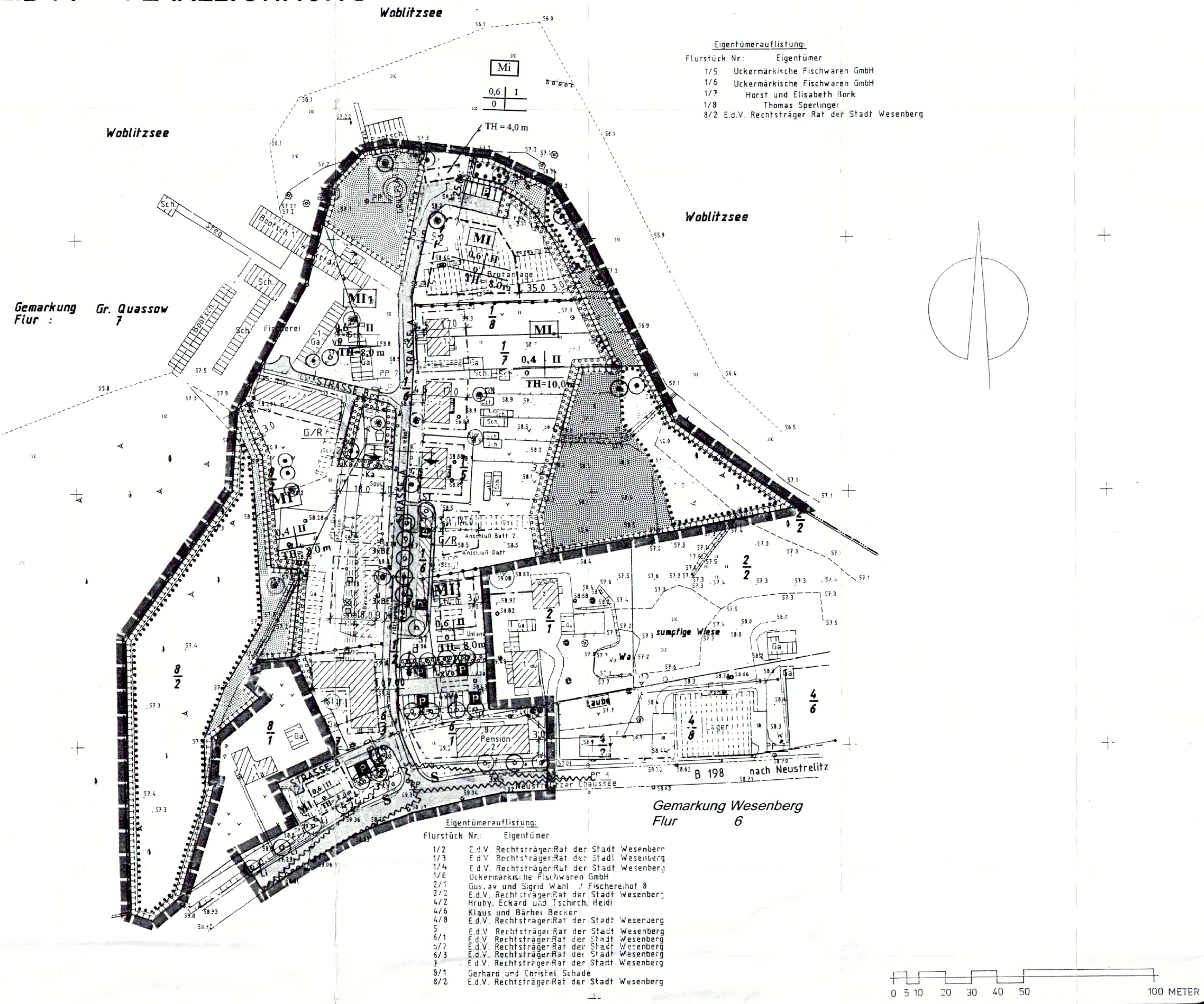


# STADT Wesenberg VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94 MISCHGEBIET " FISCHEREIHF "

SÜDLICH UND WESTLICH DES WOBLITZSEES; NÖRDLICH DER B 198 UND DER GRUNDSTÜCKE 2/1, 2/2  
SOWIE ÖSTLICH DES WOBLITZSEES UND DES GRUNDSTÜCKS SCHADE

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL B - TEXT

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2351) mit den Änderungen Artikel 1, Kapitel XIV, Abschnitt II des Entwurfsgesetzes vom 11.08.1990 (BGBl. I S. 1127)  
Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Jan. 1993 (BGBl. I S. 50)  
Baunormenverordnung und Wohnbauengesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 456 - 483)  
Baunormenverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1993  
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 1 vom 22.01.1991)

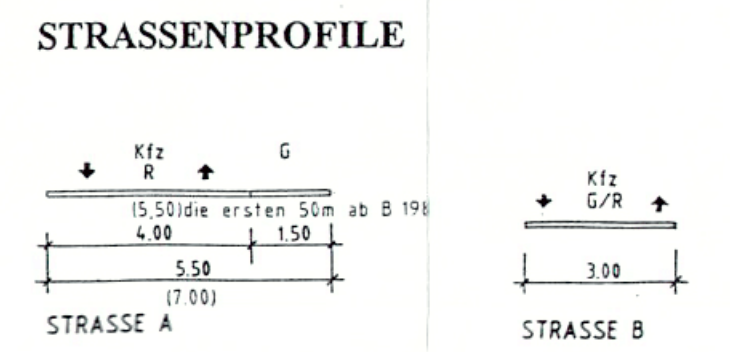
### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichnungen sind folgendes festgesetzt:
- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 2 (2) BauNVO
- Tankstellen b) Vergnügungstätten nicht zulässig
- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht Bestandteil dieser Satzung
- Gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit der DIN 4109 Es sind unter Beachtung der Lärmimmissionsprognose für den Geltungsbereich des B-Planes bis zu 100 m Entfernung von der Bundesstraße B 198 passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 198 vorzusehen. Danach ist für Außenbalkone in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) und Überdachungen in Beherbergungstätten sowie andere Aufenthaltsräume nach LBO M-V bei einem Flächenanteil der Fenster in % das Schall-dämmmaß für Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 Tabelle 10 einzuhalten.
- Örtliche Gestaltungs- und Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) § 8, Örtliche Bauvorschriften. Anzuwenden bei Neubauten, Rekonstruktionen und Sanierungen.
- Es sind Satteld- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig bei Wohnhäusern und Pensionen.
- Es sind Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Anthrazit einzusetzen.
- Für die Fassadengestaltung sind bei den Gebäudeaußenwänden Putz oder Putz und Klinker in Kombination einzusetzen.

- Soweit Werbeanlagen vorgesehen werden, sind sie auf die Erdschubzone zu begrenzen. In ihren Abmessungen müssen sie sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen, max. 0,5 m<sup>2</sup> Fläche
- Einfriedungen sind max. 1,0 m hoch auszuführen. Mauern sind nicht gestattet. Die Vorgärten zur öffentlichen Straße hin dürfen keine Einfriedung erhalten - ausgenommen Hecken bis 0,5 m hoch.
- Nebengebäude sind in der gleichen Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind hier jedoch zulässig. Für die Unterstellung von Kfz sind Carporte zugelassen.
- Entsprechend Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V vom 21.07.1998 §§ 1, 2, 14 und 19 dürfen im Mischgebiet Fischer (MI) die Gebäude in ihrem Bestand nur erhalten bzw. nur unwesentlich erweitert werden (bis max. 5% der vorhandenen Baumasse). Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

- Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 BauGB
1. Alle nicht bebauten bzw. befreiten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und ständig zu unterhalten.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft R. § 9 (1) 20 BauGB
1. Der Uferbereich mit seinem Gehölzbestand und Grünflächen ist zu erhalten, ebenso sind die zum Sattungsgebiet anschließende Schilfbänke.
2. Danach ist für Außenbalkone in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) und Überdachungen in Beherbergungstätten sowie andere Aufenthaltsräume nach LBO M-V bei einem Flächenanteil der Fenster in % das Schall-dämmmaß für Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 Tabelle 10 einzuhalten.
3. Örtliche Gestaltungs- und Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) § 8, Örtliche Bauvorschriften. Anzuwenden bei Neubauten, Rekonstruktionen und Sanierungen.
4. Es sind Satteld- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig bei Wohnhäusern und Pensionen.
5. Es sind Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Anthrazit einzusetzen.
6. Für die Fassadengestaltung sind bei den Gebäudeaußenwänden Putz oder Putz und Klinker in Kombination einzusetzen.

- Unterhalb des vorhandenen Waldbaus ist ein Kinderplatz zu errichten. 40% der Fläche sind mit Sträuchern zu begrünen. Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
7. Fassaden ohne Öffnungen über 50 cm<sup>2</sup> sind mit Rankpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dies erlaubt.
8. Für die im Sattungsgebiet gekennzeichneten Bäume, für die bei Inanspruchnahme der Flächen das Fällen möglich ist, sind Fallentwürfe auf der Grundlage der jeweils geltenden Baumschutzverordnung zu beantragen.
9.1 Pflanzenliste heimischer und im Sattungsgebiet vorkommender Bäume
9.1.1 im Gebiet vorkommende Bäume
9.1.2 heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung als Straßenbaum 14 - 16 cm Stammumfang, sonst U = 10 - 12 cm
9.2 Pflanzenliste heimischer und im Sattungsgebiet vorkommender Sträucher:
9.2.1 im Gebiet vorkommende Sträucher
9.2.2 heimische Sträucher für freiwachsende Hecken 1 - 5 m hoch
9.2.3 Sträucher für ungeschaltete Hecken bis 1 m Höhe und für Vorgärten
9.2.4 Pflanzenliste heimischer
9.2.5 Pflanzenliste heimischer
9.3 Pflanzenliste Bodendecker
9.4 Pflanzenliste Kletter- und Rankpflanzen
9.5 Abweichungen bei Brauhandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungsstrassen dies erforderlich macht oder wenn eine Leitungs-zwängung in den für Straßenbau vorgesehenen Bereichen geletzt werden müssen.



- Hinweise
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beamte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen kann können und eventuelle archaische Funde gem. § 11 DSchB M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Daraus resultieren Vorarbeiten der Bauarbeiten (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder sonstige Bodendenkmäler entdeckt werden ist gem. § 11 DSchB M-V (D.M. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 19) die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Einreifen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Mitarbeiter der unteren Denkmalbehörde. In Grundbesitzverhältnissen sind darüber hinaus die Mitarbeiter der Landesämter für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.
3. Zur Abklärung einer möglichen Geruchbelastung von Seiten des vorhandenen Fischerbetriebs wurde im Auftrag der Stadt Wesenberg vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH mit Datum vom 19.04.1999 ein Geruchgutachten erarbeitet. Die möglichen Geruchswahrgenommen liegen danach unter den zulässigen Immissionswerten, sind jedoch laut Gutachten vom zukünftigen Betreiber/Eigentümer der geplanten Pension zu berücksichtigen.

Satzung der Stadt Wesenberg über den Vorzeitigen Bebauungsplan 1/94 für das Mischgebiet " Fischerhof "

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Meckl.-Vorp. vom 06.05.1998 (GVOB I. M.V. 1998 Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung Wesenberg vom ... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1/94 für das Gebiet südlich und westlich des Woblitzsees; nördlich der B 198 (sowie östlich des Woblitzsees) auf den Flurstücken 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 2/1 t.w., 1/8, 2/2 t.w., 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8/2, 9/1 t.w. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### ZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

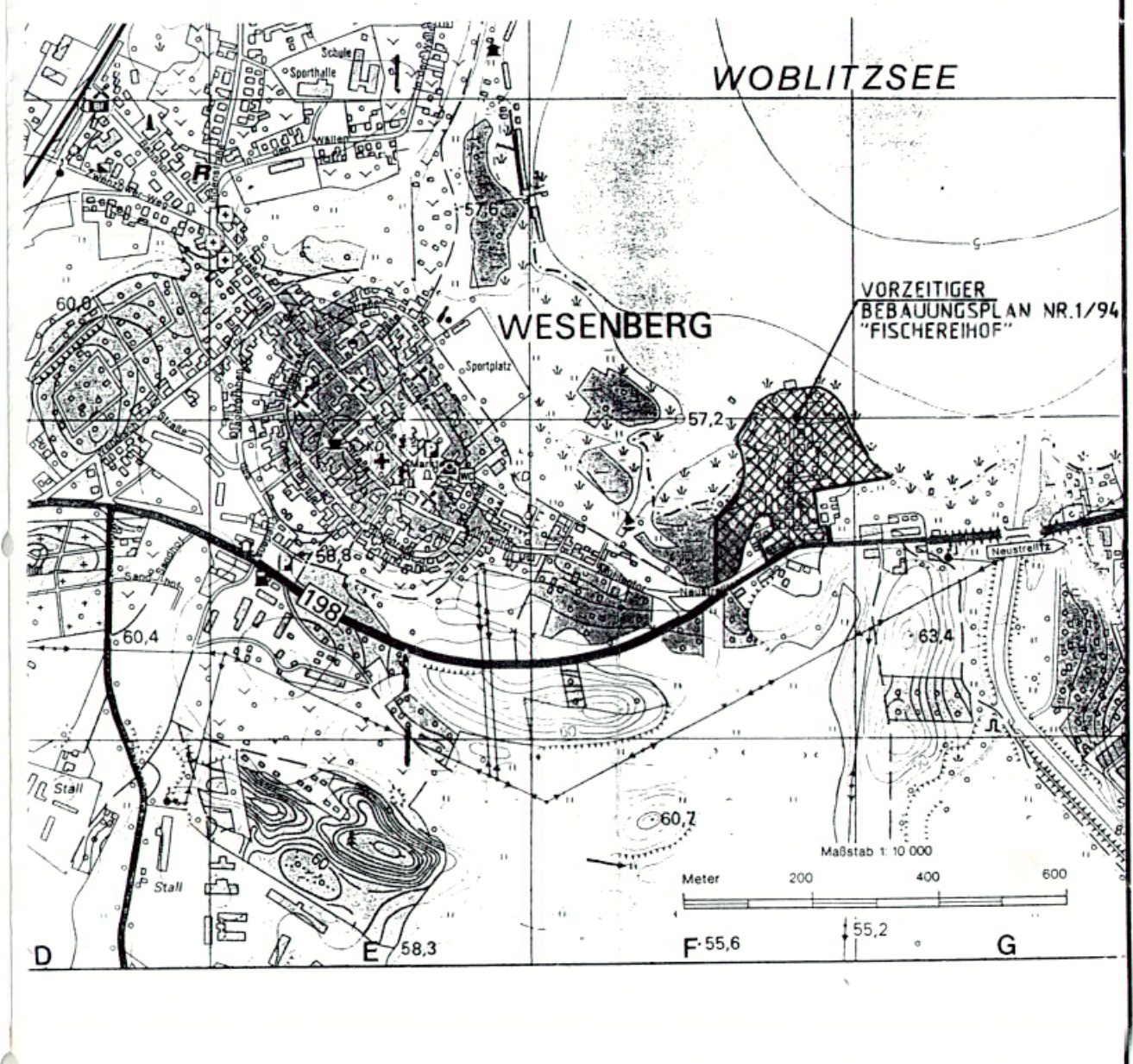
- I. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
MI Mischgebiet
MI 1 Mischgebiet Fischerhof
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,6 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 10,0 m Hohe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen
öffentliche Parkfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung G/R - Geh- u. Radweg
- Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Grünflächen öffentlich
Spielplatz als Spielfläche für kleine Kinder
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
Bäume anpflanzen (An der B 198 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt (Neustrelitz))
Bäume erhalten
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Bepflanzung nur bis 0,50 m hoch S = Sichtfläche § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
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)

- II. Darstellung ohne Normencharakter
Bemaßung
abzulehnende Gebäude
zu füllender Baum
III. Nachrichtliche Übernahme
Flurstücksgrenze
Flurstücksbereichung
vorhandene Gebäude im Geltungsbereich
Wesenberg, D. 5.09.1997

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentliche Anschläge für die Stadt Wesenberg am ... erfolgt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
4. Die von der Planung bearbeiteten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen (mit Auslegung ...).
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde der Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jeder Person schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden ... im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
7. Der letztendliche Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nach § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. § 4 Abs. 3 BauZVO vorliegt. Begründungsräume können nicht abgelehnt werden.
Neustrelitz, den 25.5.99
gez. Unterschrift
Der Leiter des Katasteramtes
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung mit Begründung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit der Begründung der Stadtverordnetenversammlung vom ... veröffentlicht.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... erteilt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... bestätigt.
Wesenberg, den ...
Der Bürgermeister
12. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit aufgestellt.
Wesenberg, den 7.10.99
Der Bürgermeister
13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 ... im Amtsblatt für die Stadt Wesenberg 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 48 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Wesenberg, den ...
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



STADT WESENBERG  
GEMARKUNG WESENBERG FLUR: 6 FLURSTÜCK  
1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 2/1 t.w., 6/1, 6/2, 6/3, 7, 8/2, 9/1 t.w.  
SATZUNG  
VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN NR. 1/94  
M. 1 : 1000  
WESENBERG, D. 5.09.1997  
Einbringung der Anlagen aus der Genehmigung  
Wesenberg Oktober 1999  
Einbringung aus der Abwägung  
Wesenberg, Mai 1999  
Änderung durch Einbringung der TOB Hinweise und der Abwägung  
Wesenberg, den 28.05.1997 / 04.05.1998