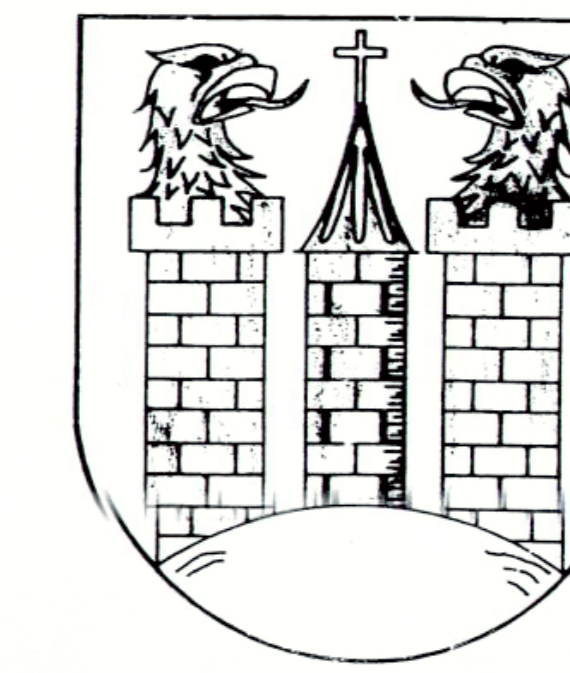
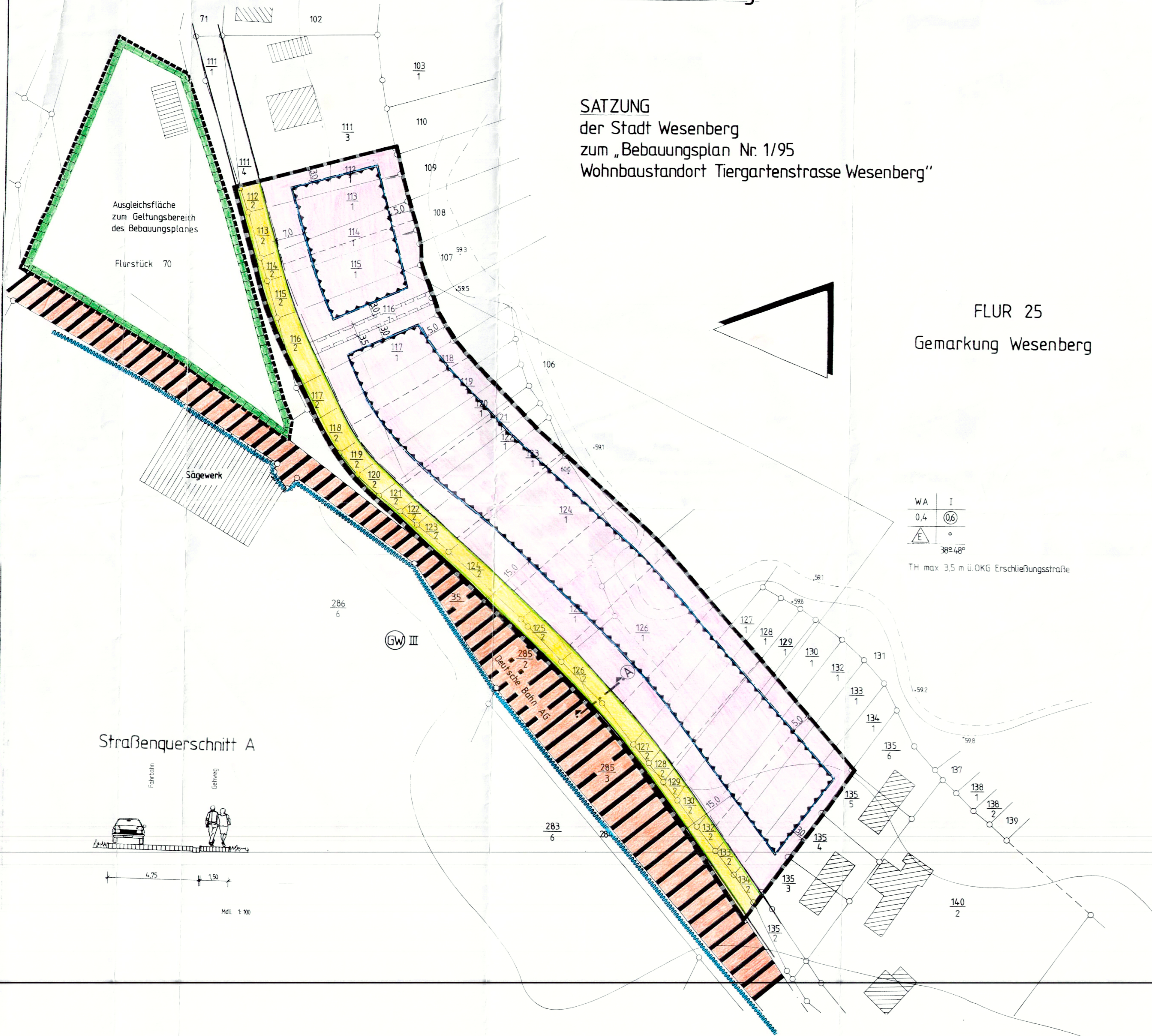


# STADT WESENBERG

## Bebauungsplan Tiergartenstrasse



### Teil A - Planzeichnung



### Teil B - Text

**Textliche Festsetzungen**

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.
- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO.
- Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2), (4) BauNVO.
- Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bestimmt. § 16 (1) BauNVO.
- Schulplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 21 (3) BauNVO.
- Das im Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.
- Für den Anstich der Oberflächenerosion der Straße durch Ableitung in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben wird das Gefälle, Fahr- und Leitungsrecht auf eine Breite von 3,50 m festgesetzt. Der Beginn des Gefälle-, Fahr- und Leitungsrechts ist die Stadt Wesenberg. § 9 (1) Nr. 21 BauGB.
- Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlage ist ein Mindestabstand von der Gleisanlage zur Bebauung von 15 m festgesetzt.

Bei der Errichtung der Wohngebäude ist als resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,ext} = 30$  dB (bei Kombination von Außenwänden und Fenstern) festzusetzen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB.

Je Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer Obstbaum zu pflanzen. Bei Bepflanzungen sind generell einheimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. § 9 (1) Nr. 25 BauGB.

**Gestalterische Festsetzung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBAuO M-V**

- Gliederung der Fassade**  
Gebäude sind in der Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über die Fassade des Gebäudes wird gefordert.  
Niveaunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2-3 Stufen) betragen.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**  
Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig.
- Dachgestaltung und Material**  
Als Dachform sind Sattel- und Krüppelwalmdecker zulässig.  
Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38 - 44 Grad haben. Bei Gebäuden in Höfereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begehbar, begrünt oder beheizt sind.  
Gärten und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wind bei einem Gebäude tragend eine oder mehrere Gärten vorgesehen, so dürfen diese 60 % der gesamten Traufbreite nicht überschreiten. Gärten müssen von Umgang oder einer Kette eines Mindestabstand von 1,50 m haben.  
Dachschritte sind strahlenmäßig nicht zulässig.  
Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.  
Zur Dachdeckung sind nur rote bis rötbraune Ziegel zulässig.
- Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Antennenanlagen**  
Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtscharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen, entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorragen.
- Vorgärten**  
Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudelinie, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zäunen gärtnerisch mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern anzulegen.  
Einfriedungen der Vorgartenbereiche sollen mit regional typischen Material realisiert werden (z.B. Kiefern- oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit rustischen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellblech/Terram.  
Die Höhe der Vorgarteneinfriedungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriedung abstimmen.  
Für die Bepflanzung der Einfriedungen sind nur einheimische Laubbäume zulässig.  
Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriedungen und Fassadenbegrünung zu wählen.

**Textliche Festsetzungen - Ausgleichsmaßnahmen**

Als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe wird aus Gemarkung Wesenberg Flur 25 das Flurstück 70 festgesetzt. (entsprechend Pkt. 13.3. Begründung - Ausgleichsmaßnahmen)

**Hinweise**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Boderverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 (DSchG) M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zuständige Ämter, die den Wert des Fundes erkennen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S. 466) vom 22.04.93.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**

WA - Allgemeines Wohngebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,6 - GFZ Geschosflächenzahl  
0,4 - GRZ Grundflächenzahl  
I - Höchstmaß 1 Vollgeschöß (Dachgeschosbaubau)  
TH - Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

**BAUWEISE-BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**

△ - nur Einzeihäuser zulässig  
o - offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

■ - Straßenverkehrsfläche  
- - - - - Straßenbegrenzungslinie  
■ - Bahnanlagen (außerhalb des Geltungsbereiches)

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

■ - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW III)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

■ - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
■ - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ - mit Gefälle-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
■ - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
■ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
■ - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

135 - Flurstücksnummer  
- - - - - Flurstücksgrenze  
- - - - - Parzellierungsvorschlag  
■ - vorhandene bauliche Anlagen (gemäß Katastergrundlage)  
- - - - - Höhenlinie

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 23.04.93 (BGBl. I, Seite 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. GI Nr. 2130-3 Seite 518) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/95 für das Gebiet „Wohnbaustandort Tiergartenstrasse“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Wesenberg, 5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wesenberg hat in seiner Sitzung am 28.5.98 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/95 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.5.98 ortsbekannt gemacht.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.6.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 2.5.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie zur Begründung, haben in der Zeit vom 28.11.98 bis zum 25.1.99 während folgender Zeiten: 17.12 u. 13.01.99 nach § 9 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 5.7.98 in Flur 25 durch Auslegung in der Zeit vom 7.12 u. 13.01.99 bis zum durch Auslegung ortsbekannt gemacht worden.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 08.01.97 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur groß befriedigende, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regelanzeichen können nicht eingelesen werden.

Neustadt, d. 08.01.97  
Ort, Datum, Stempel des KVG-Amtes  
Im Auftrag  
Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 2.11.98 geprüft. Das Ergebnis ist wie folgt:

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.12.98 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.12.98 gebilligt.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.12.98, Az. VII 2310/98, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. - Az. VII 2310/98, 1/95

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3.4.99, Az. VII 2310/98, erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 30.5.97, Az. VII 2310/98, bestätigt. 512.713-55/04/1/95

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

5.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

Die Erstellung 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 28.11.98 im Rathaus (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom - bis - durch Auslegung ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechts- und Schadensansprüche (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.12.98 in Kraft getreten.

27.01.98  
Ort, Datum, Siegelabdruck  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

STADT WESENBERG / AMT WESENBERG  
LANDKREIS MECKLENBURG - STRELITZ

SATZUNG  
der Stadt Wesenberg  
zum „Bebauungsplan Nr. 1/95  
Wohnbaustandort  
Tiergartenstrasse Wesenberg“

MAßSTAB 1:500 ANLAGE 2  
geändert 02.04.1997  
geändert 12.11.1996  
DATUM: 5.01.1998  
PROJ. NR.: 192/316  
VERFASSER: SI