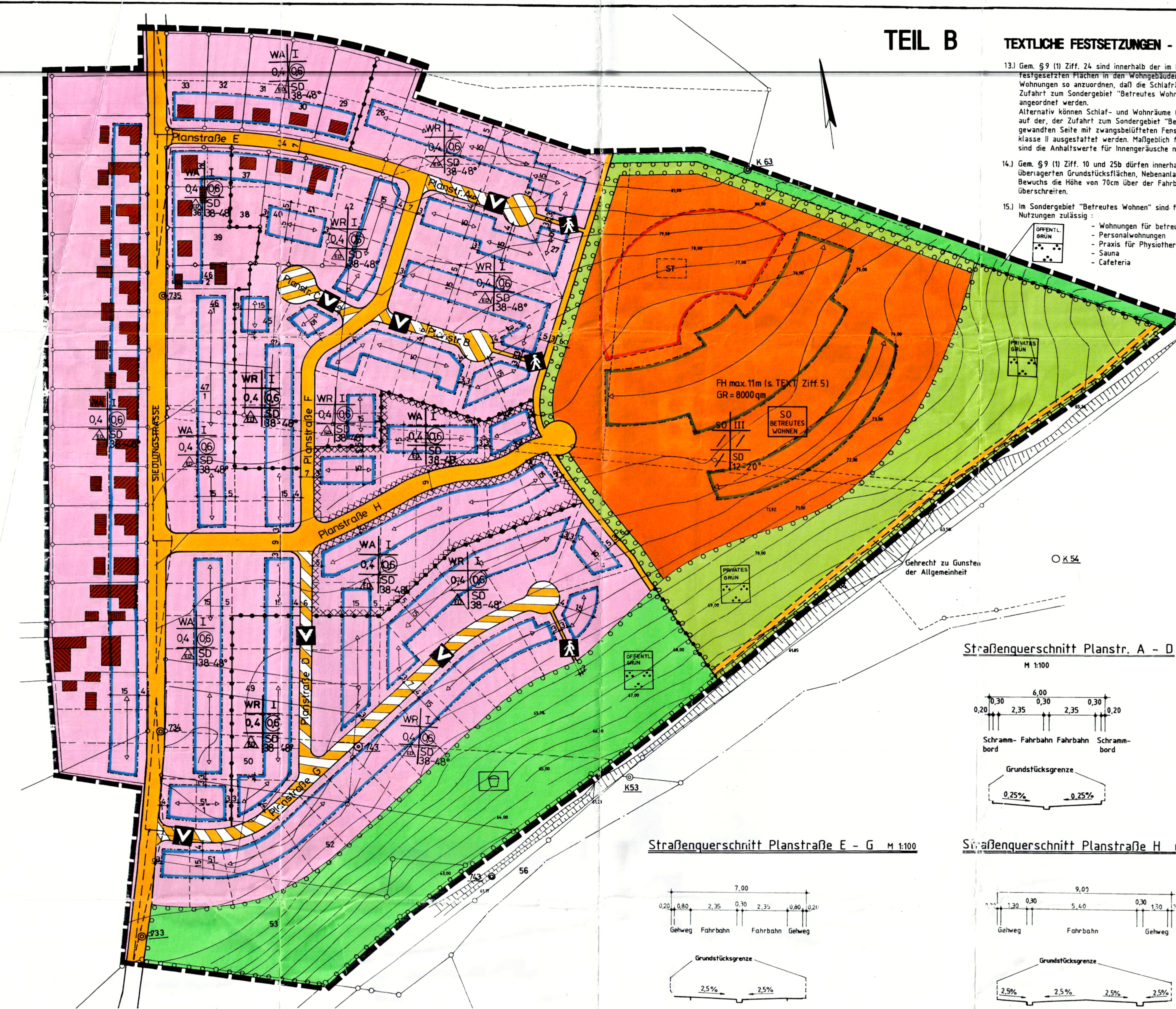


BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG - SATZUNG - TEIL A

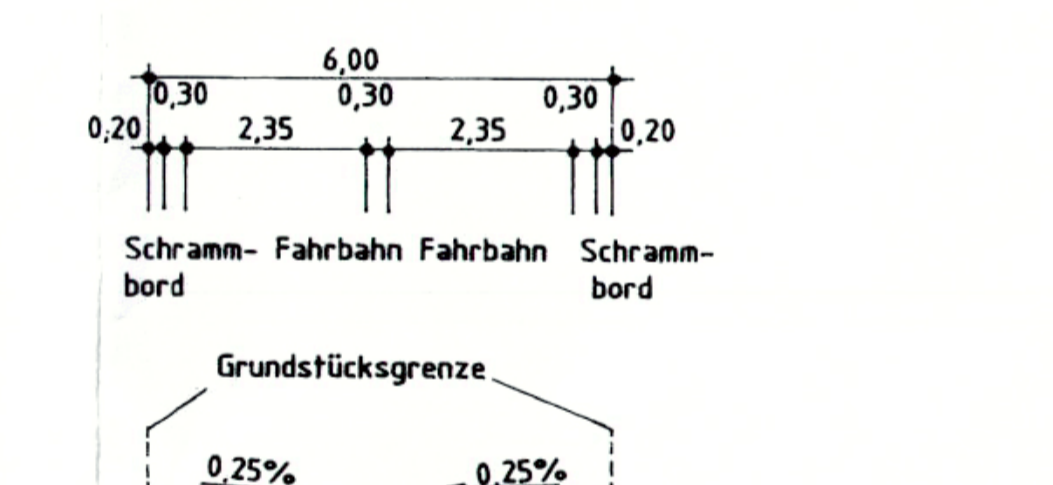
TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- 13) 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 "Betreutes Wohnen" abgewandten Seite angeordnet werden.
Alternativ können Schlaf- und Wohnräume (z.B. Kinderzimmer) auf der, der Zufahrt zum Sondergebiet "Betreutes Wohnen" zugewandten Seite mit zwangsbefreiten Fenstern der Schallschutzklasse II ausgestattet werden. Maßgeblich für die Schallschirmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.
- 14) Gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfeldern übertragenen Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 70cm über der Fahrhinnebene nicht überschreiten.
- 15) Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen für betreutes Wohnen
 - Personalwohnungen
 - Praxis für Physiotherapie
 - Sauna
 - Cafeteria

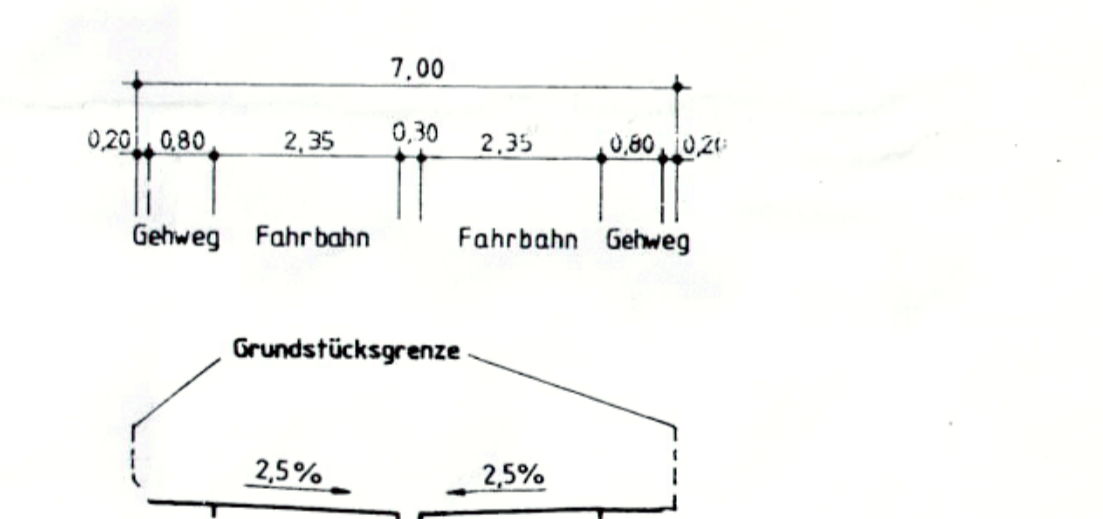
- 1) Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 200 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser 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 Erdgeschossfußbodenfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe 0, NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)
- 5) In dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen" wird gem. § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Wohngebäudes auf 11m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschossfußbodens 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 mind. 2% geneigt zu sein. (z.B. Begrünte Dächer) (z.B. Begrünte Dächer) 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 "Betreutes Wohnen" 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. mit § 83 der BauN sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenmitte zur Straßengrenze einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden - sowie durch Baum und Strauchgruppen zulässig.
- 10) Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen Verkehrsflächen 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 kleinblättrige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.
- 11) Gem. § 9 (1) Ziff. 15 BauGB ist in der öffentlichen Grünfläche ein Klein- / Kinderspielfeld in einer Größe von mindestens 350m² anzulegen.
- 12) Gem. § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichen Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.



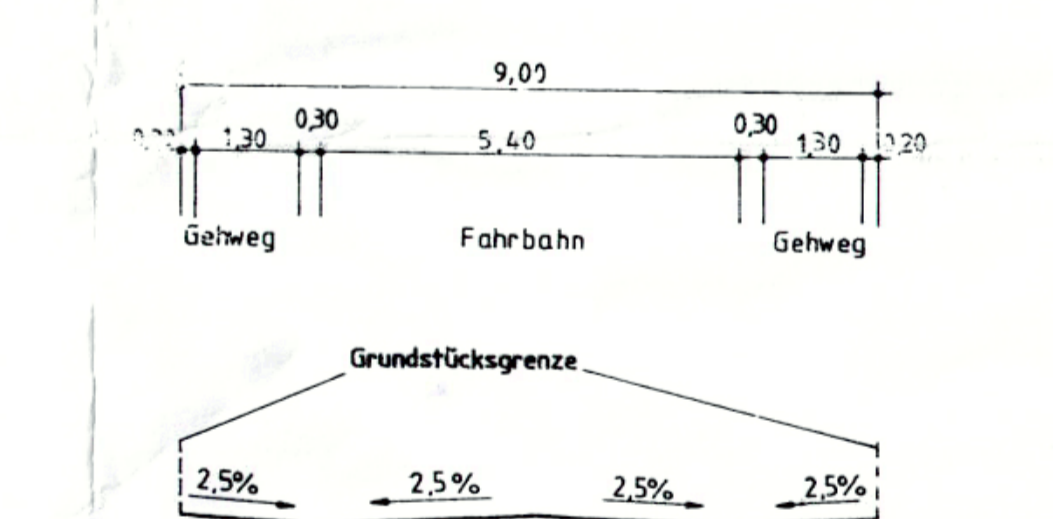
Straßenquerschnitt Planstr. A - D M 1:100



Straßenquerschnitt Planstraße E - G M 1:100



Straßenquerschnitt Planstraße H M 1:100



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.07.91. Die örtliche Benennung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 3.12.91 bis zum 5.1.92 durch Abdruck in der am ... erfolgt.

Der Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.92, bis zum 17.8.92, während folgender Zeiten ...

Der Bürgermeister: [Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bürgermeister: [Signature]

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.92, bis zum 17.8.92, während folgender Zeiten ...

Der Bürgermeister: [Signature]

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.07.92, bis zum 17.8.92, während folgender Zeiten ...

Der Bürgermeister: [Signature]

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 225), geändert durch Verordn. v. 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122) 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 in Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mehrerer Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz Wobau 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)

§ 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) vom 06.05.1998, GS Meckl.-Vorp. G. Nr. 2130-3

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1) Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 200 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für 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 Erdgeschossfußbodenfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3m über vorhandenem Gelände (obere Hangseite, Höhe 0, NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)

5) In dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen" wird gem. § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Wohngebäudes auf 11m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschossfußbodens 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 mind. 2% geneigt zu sein. (z.B. Begrünte Dächer) (z.B. Begrünte Dächer) 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 "Betreutes Wohnen" 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. mit § 83 der BauN sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5m von der Heckenmitte zur Straßengrenze einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken - zur Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden - sowie durch Baum und Strauchgruppen zulässig.

10) Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen Verkehrsflächen 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 kleinblättrige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in einem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.

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

12) 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. mit § 86 LBAu M-V, für die "Reinen und Allgemeinen Wohngebiete" gem. den §§ 3 u. 4 BauNVO

1. Fassaden: Außenwände oberhalb des Sockels sind in rot-rotbraunem Verblenderwerk zu erstellen. Alternativ sind Putzflächen und verputzte Mauerwerk in hellen Pastell- / Tonen zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig. Ein Höhenversprung in der Traufe muß durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.
2. Dächer: Geändert gemäß § 13 (1) BauGB aufgrund des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung der Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.92. m. entwürdigend. in. werden. max. 50% der schiefen. Gauben beträgt. gen.

3. Garagen: Die Torflächen 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 Erdgeschoßfußböden darf 0,3 m über dem jeweiligen Geländeneau (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel ist eine Einbaustufe 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. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.
7. Sondergebiet: Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind die Stellplätze und Fußwege in wasserundurchlässigen Material herzustellen.
8. Vorgärten: Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubumpflanzung ist zulässig.
9. Sonstiges: Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

- ### PLANZEICHNERLÄUTERUNG
- Gemäß Planz. V 90
- #### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - ST Ungrenzung für Stellplätze
 - SO Sondergebiet "Betreutes Wohnen"
- #### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- 12-20/7 38-48°
- SD Satteldach
 - Stellung des Hauptbalkens (Hauptfirstrichtung)
- #### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maaßes 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- #### NUTZUNGSSCHABLONE
- | Baugebiet | Geschosszahl |
|-----------|----------------------|
| 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 Begrünpflanzungen (§ 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 Geschossflächenzahl
- Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- GR Grundfläche

BAUWEISEN; BAUGRENZEN

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

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauNVO)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßengrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehrecht für die Allgemeinheit (§ 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 Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9, Abs. 2-Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler 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. 225), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), sowie nach § 83 nach Bauordnung vom 23. April 1990 (BGBl. II, S. 892), und nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 27.07.91 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

2. Änderung

PLANÜBERSICHT M 1:10000

Hermann & Partner Architektur- und Ing.-Büro GmbH
Witten-Stolte-Str. 95, 2080 Neustadt, Tel. 7320

AUSE	
BEARB	
DATUM	17.04.2000
M	1:1000

DER BÜRGERMEISTER: [Signature] PLANVERFASSER: