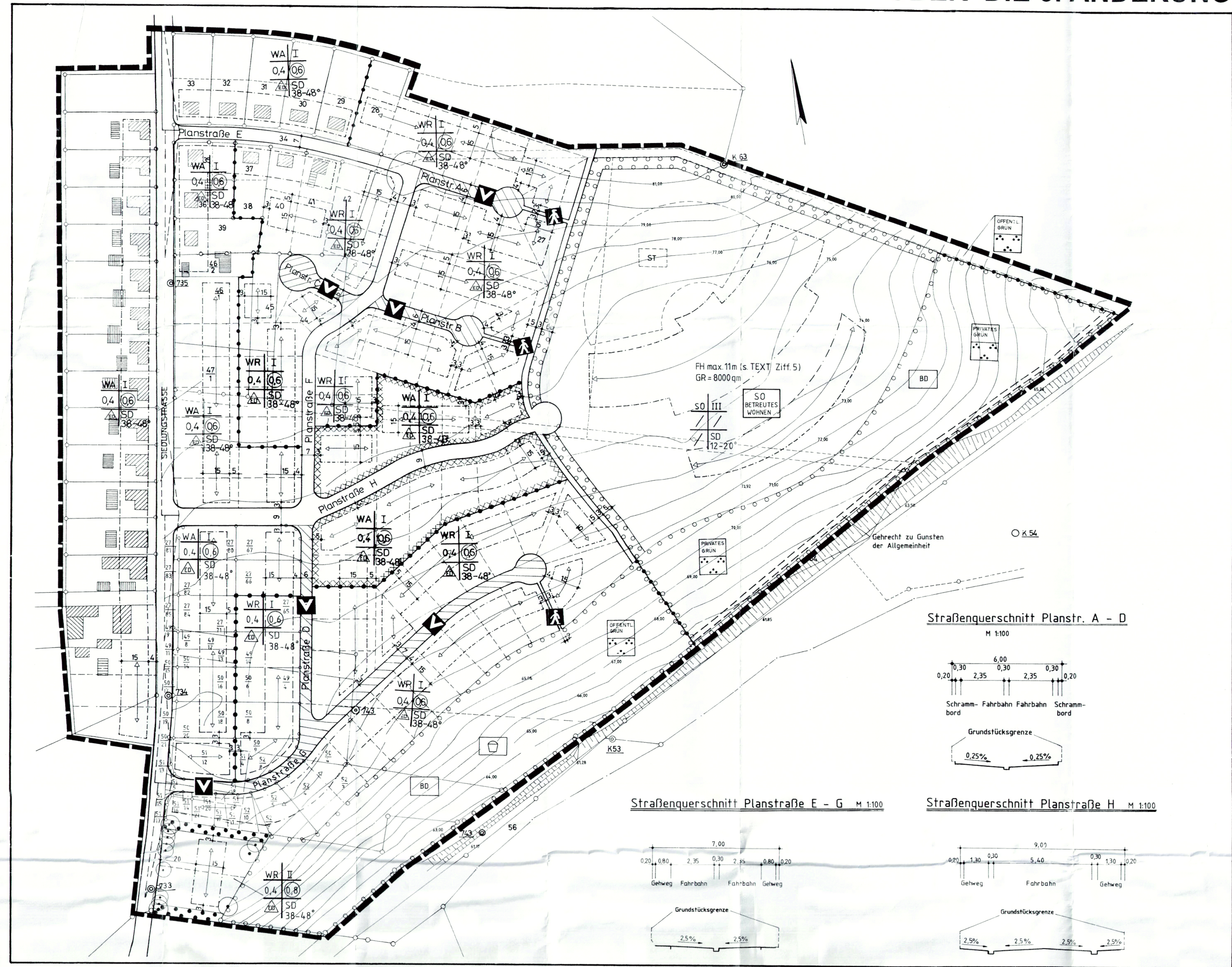


TEIL A BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 18.07.2002 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Wesenberg, 17.1.03

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 26.08.02 bis zum 27.09.02 während folgender Zeiten im Amt Wesenberg öffentlich ausliegen:

Montag 7:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
 Dienstag 9:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
 Mittwoch 7:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
 Donnerstag 7:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
 Freitag 7:00 – 12:00 Uhr

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht, geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Heweninger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesenberg, 17.1.03

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.12.02 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.02 gebilligt.

Wesenberg, 17.1.03

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht, geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im „Heweninger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesenberg, 17.1.03

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 486, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60)

Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 04/91, 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 26.8.02 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfassern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 04/91 ist am 26.8.02 in Kraft getreten.

Wesenberg, 13.02.03

Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind die benachteiligten Gemeinden und die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, 17.1.03

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, 17.1.03

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgeteilt.

Wesenberg, 17.1.03

Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschossuberflächen darf 0,3 m über den derzeitigen Geländehöhe (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel ist eine Eingangsstufe zugrunde zu legen.

Wesenberg, 13.02.03

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN – SATZUNG

- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hausinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gem. § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 500 qm festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Doppelhäuser errichtet werden.
- 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.
- Gem. § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschossuberfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3 m über vorhandenen Gelände (obere Hangseite, Höhe über NN) liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen. (untere Hangseite)
- In dem Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ wird gem. § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Wohngebäudes auf 11,0 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei der Schnitt des Erdgeschossubodens mit der unteren Hangseite. (Höhen sind in Meter über NN anzugeben.)
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern zu kapfeln 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 in den Rändern der Grünflächen ein mindestens 5,0 m breiter Streifen mit standortgerechten Laubbäumen und – Sträuchern anzulegen und dauernd zu unterhalten ist.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25b und c BauGB ist auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ pro 6 Stellplätze ein größerer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 75a und b BauGB, LV, mit § 86 der LBAO M-V sind Einfriedlungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubhecken – zur Sicherung dürfen innereingebaute Drahtzäune eingesetzt werden – bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Hecke zum Straßengrenzenstreifen einzuhalten ist. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedlungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken – zur Sicherung dürfen Drahtzäune bis 1,60 m Höhe eingesetzt werden – sowie durch Baum- und Strauchgruppen zulässig.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR und WA – Gebieten jeweils mindestens 1 prof Kroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in den Planstraßen A-H innerhalb der Straßen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichen Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.
- 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 zwangsbedingten Fenstern der Schlafbereiche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Maßgeblich für die Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.
- Gem. § 9 (1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der zu sichelförmig überlagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedlungen und Bewuchs die Höhe von 70,0 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
 - Wohnungen für betreutes Wohnen
 - Personalwohnungen
 - Praxis für Physiotherapie
 - Sauna
 - Cafeteria
- Im Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind im südlichen Teil des Planbereichs 12 Obstbäume als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes verursacht werden, zu pflanzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

- Gem. § 9 (4) BauGB LV mit § 86 LBAO M-V, für die „Reinen und Allgemeinen Wohngebiete“ gem. den § 3 und 4 BauNVO
- FASSADEN**
Außenwänden oberhalb des Sockels sind in rot – rotraum Verbundmauerwerk zu erstellen. Alternativ sind Putzflächen und verputztes Betonstimmmauerwerk in hellen Pastellfarben zulässig. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz- oder pastellfarbene Putzfasaden zulässig. Ein Höhenverzug in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.
 - DÄCHER**
Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen. Ausnahmeweise sind auch Krüppelwalmdächer, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig. Ausschließlich zulässige Farben der Dachdeckung sind:
 - rot bis rotraum – und schwarz
 Die Dachdeckung ist in Dachfarnen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig. Z.B. Blechdeckungen.
Alternativ können auch begrünte Dächer zugelassen werden. Gärten und Dachanschnitte dürfen eine Breite von max. 50% der Traufbreite der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Einzelgärten sind bis zu einer Breite von 2,0 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen nebeneinander liegenden Gärten beträgt 1,5 m. Die Dachhaut der Gärten muß senkrecht gemessen mindestens 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.
 - 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.
 - OBERRANTE ERDGESCHOSS – FUSSBODEN**
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschossuberflächen darf 0,3 m über den derzeitigen Geländehöhe (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel ist eine Eingangsstufe zugrunde zu legen.

- MÜLLTÖNNEN**
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Ansonsten ist Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind feste Schränke vorzusehen.
- ANTENNEN**
Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmeweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.
- SONDERGEBIET**
Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ sind die Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigen Material herzustellen.
- VORGÄRTEN**
Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumanzucht ist zulässig.
- SONSTIGES**
Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtschirme sind unzulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG Gemäß Planz. 90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - ST Ungrenzung für Stellplätze
 - SO SONDERGEBIET „BETREUTES WOHNEN“
- GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 86 LBAO M-V, LV mit § 9 (4) BauGB
- 12-20V/38-48° Dachneigung Untergeordnete Bauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden.
 - SD Satteldach
- SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- | | |
|-----------|----------------------|
| Baugebiet | Geschosshöhe |
| GRZ | GPZ |
| Bauweise | Dachform/Dachneigung |
| | Maximale Firsthöhe |
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grenzen, Abgrenzungen
 - geplante Grundstücksgrenze
 - Sichtdreieck
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1))**
- Grünfläche
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

- Privates Grün
- Öffentliches Grün
- Spielplatz
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. 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 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßengrenzungslinie
- Fußgängerbereich
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Gehrecht für die Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsberuhigter Bereich

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- BD Bodendenkmal

SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 04/91

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762), sowie nach § 86 der LBAO M-V in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 486, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60), wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom ... und mit Genehmigung der „höheren Verwaltungsbehörde“ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04/91 für das Gebiet: Siedlung Wesenberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN SIEDLUNG WESENBERG

3. Änderung

PLANÜBERSICHT M 1:10000

Neumann, Schulz & Partner GmbH, Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau, Seemannstraße 9, 17235 Neuhof, Tel. 03981/24800 Fax 248027

AUSE.	
BEARB.	M. Stoll
DATUM	Jan. 2003
M	1:1000

DER BÜRGERMEISTER: PLANVERFASSER