

TEIL A

SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 04/91 "SIEDLUNG WESENBERG" DER STADT WESENBERG



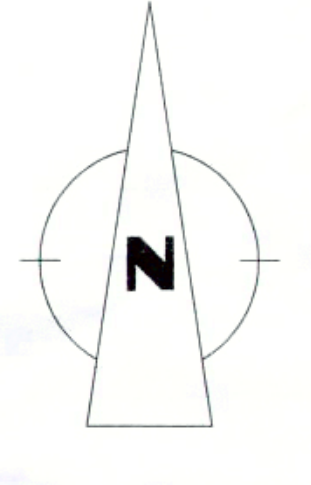
TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

- 1. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den "Reinen Wohngebieten" gemäß § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 qm festgesetzt.
3. Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschossluftbodenfläche in den WR und WA-Gebieten nicht höher als 0,3 m über vorhandenen Gelände (obere Hangseite, Höhe über NN) liegen.
4. In dem Sondergebiet "Betreutes Wohnen" wird gemäß § 9 (2) BauGB die Firsthöhe des Wohngebäudes auf 11,0 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände festgesetzt.
5. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind die Flächen für das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Lauststräuchern" zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
6. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB ist auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" pro Stellplatz ein großkroniger Laubb Baum mit einem Mindeststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
7. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 4) BauGB, i.V. mit § 86 der LBauO M.V. sind Einfriedungen im Vorgartenbereich nur in Form dichtwachsender Laubbäume - zur Sicherung innerliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
8. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR und WA-Gebieten jeweils mindestens 1 großkroniger Laubb Baum mit einem Mindeststammumfang von 20,0 cm zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
9. Gemäß § 9 (1) Ziff. 15 BauGB sind in den Planstraßen A - H innerhalb der Straßen (Verkehrsräume und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Ausnahme von Fußwegen, hochkronigen Laubbäume z.B. Linde, Eiche, Kastanie, Platanen usw. in einem max. Abstand 15,0 m zu pflanzen.
10. Gemäß § 9 (1) Ziff. 15 BauGB ist auf den Baugrundstücken ein Klein - Kinderspielfeld in einer Größe von mindestens 350 qm anzulegen.
11. Gemäß § 9 (1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlicher Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.
12. Gemäß § 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.
13. Gemäß § 9 (1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedungen und Bewuchs die Höhe von 70,0 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
14. Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
- Wohnungen für betreutes Wohnen
- Personalwohnungen
- Praxis für Physiotherapie
- Sauna
- Cafeteria
15. Im Bereich "Umgestaltung 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 5. Änderung des Bebauungsplanes verursacht werden, zu pflanzen.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M.V. für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
1. Fassaden
Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot - braunem Verblendsmauerwerk zu erstellen.
2. Dächer
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind rot bis rotbraun und schwarz.
3. Garagen
Die Torflächen anliegender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.
4. Oberkante Erdgeschossluftböden
Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschossluftböden darf 0,3 m über dem jeweiligen Geländeniveau (obere Hangseite) nicht überschreiten.
5. Mülltonnen
In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden.
6. Antennen
Antennen sind grundsätzlich in Dachraum unterzubringen.
7. Sondergebiet
Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind die Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigen Material herzustellen.



8. Vorgärten, 9. Sonstiges, PLANZEICHENERLÄUTERUNG, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN, MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, NUTZUNGSSCHABLONE, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, VERKEHRSFÄCHEN, GRÜNFLÄCHEN, PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASS NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

SONSTIGE PLANZEICHEN, HINWEIS, SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 04/91 "SIEDLUNG WESENBERG", PLANÜBERSICHT

VERFAHRENSVERMERKE
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreerversammlung vom 24.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Kleinanzeigen am 21.07.2010 erfolgt.
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2011 bis zum 15.07.2011 während folgender Zeiten:
Mo., Mi., Do. 7:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
Di., Fr. 7:00 - 12:00 Uhr
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

Die Stadtvertreerversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.11.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.11.2011 von der Stadtvertreerversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreerversammlung vom 04.11.2011 gebilligt.
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken und Flurstücksbezeichnungen am 06.01.2012 wird als richtig dargestellt beschädigt. Hinsichtlich der legerechtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Form der ALK-Vorstufe vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Der Bürgermeister
Wesenberg, 13.01.2012

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I 1993, Seite 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planihhalts (Planzeichnungverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).
§ 86 des Gesetzes über die Landesordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M.V.) vom 18.04.2006 (GVBl. M.V. S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 21.05.2006 (GVBl. M.V. S. 194).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M.V.) Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23.02.2010 (GVBl. M.V. 2010, S. 66).

