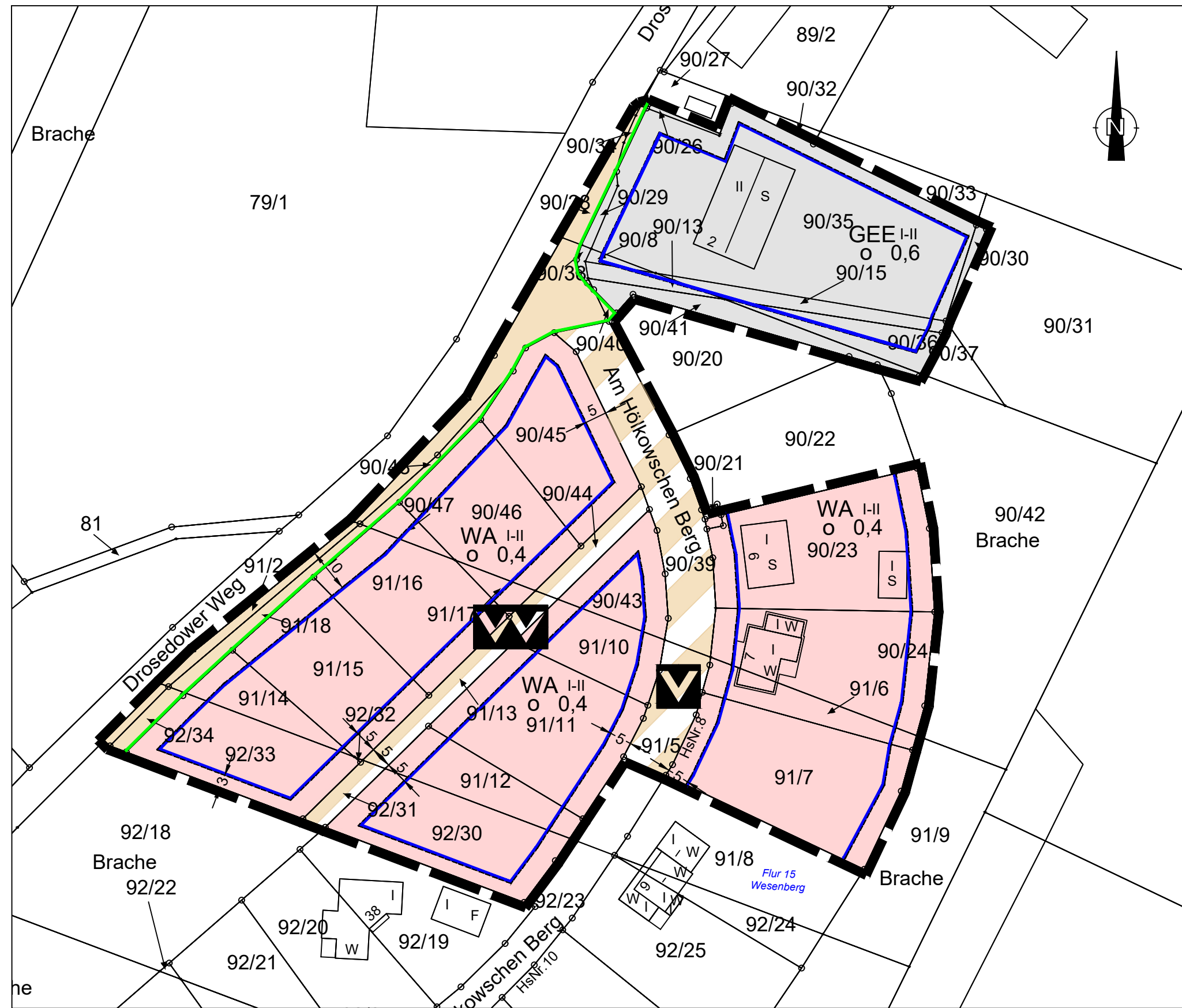
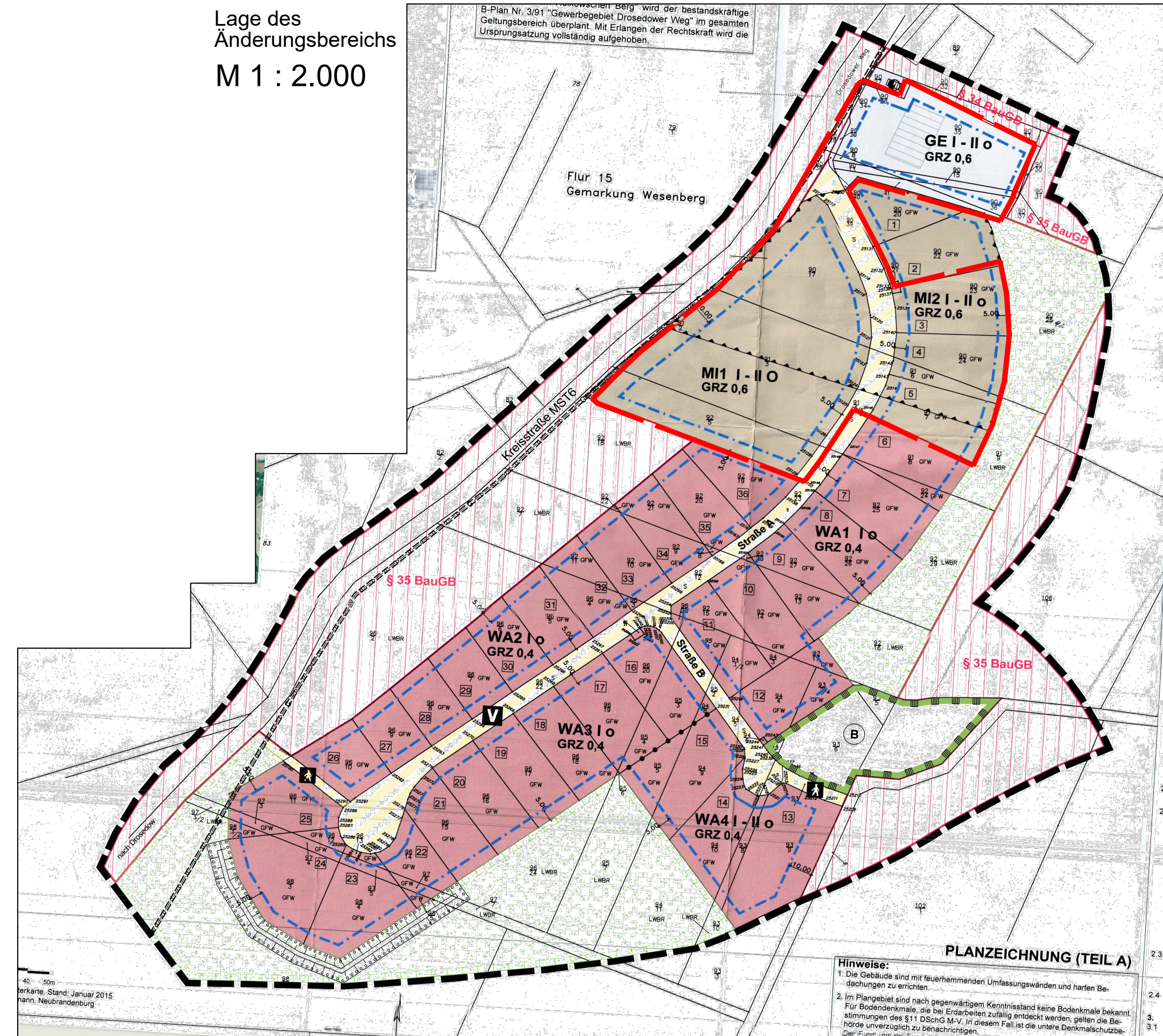


Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg"

Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000



Lage des Änderungsbereichs M 1 : 2.000



Kartengrundlage: ALKIS Daten Stand: 10.05.2023

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 13.07.2023 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.
2. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom 13.07.2023 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ hat in der Zeit vom 08.08.2023 bis zum 11.09.2023 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 29.07.2023 im Kleinsaatlotse Nr. 07/2023 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.08.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ Stand Februar 2025 wurden in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB im Internet eingestellt. Die Entwurfsunterlagen waren in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich. Die zu veröffentlichenden Unterlagen haben in der Zeit vom bis im Amt Mecklenburgische Kleinseenplatte ausgelegen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Kleinsaatlotse Nr. ortsüblich bekannt gemacht. Diese Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis im Internet eingestellt. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom bis über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich gemacht.
6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert worden.
7. Die Stadtvertretung Wesenberg hat die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

Neubrandenburg, den

Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wurde am von der Stadtvertretung Wesenberg beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
10. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ wird hiermit ausfertigt.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am im Kleinsaatlotse Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und auf Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wesenberg, Siegel Bürgermeister

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 gelten unverändert fort.

Satzung der Stadt Wesenberg über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“ (Gemarkung Wesenberg Flur 15 Flurstücke 16/26 und 17/7, Flur 3 Flurstücke 90/8, 90/13, 90/15, 90/21 [teilweise], 90/23, 90/24, 90/26, 90/28 [teilweise], 90/29, 90/30, 90/34, 90/35, 90/36, 90/38, 90/39, 90/40, 90/41, 90/43, 90/44, 90/45, 90/46, 90/47, 90/48, 91/2, 91/5 [teilweise], 91/6, 91/10, 91/11, 91/12, 91/7, 91/14, 91/15, 91/16, 91/17, 91/18, 92/18 [teilweise], 92/30, 92/31, 92/32, 92/33 und 92/34)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, des § 13a BauGB (Aufstellung im beschleunigten Verfahren) und der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom der Bebauungsplan Nr. 3/91 „Wohngebiet am Hölkowschen Berg“, der in der Fassung der 1. Änderung am 18.07.2015 in Kraft getreten ist, zuletzt geändert durch die 2. Änderung, wie folgt geändert:

A Zeichnerische Festsetzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Geltungsbereich der 3. Änderung werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 durch zeichnerische Festsetzungen des 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 vollständig ersetzt.

B Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 1.3 wird wie folgt neuformuliert:
 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach dem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind.
 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbebetrieb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 Im Gewerbegebiet sind Betriebe, die Staub- oder Geruchsemissionen verursachen, die die benachbarte Wohnbebauung stören, nicht zulässig.

Die übrigen textlichen Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 gelten unverändert fort.

C Kennzeichnungen

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der unbefristeten Bergbauberechtigung Bergwerkseigentum (BWE 264/90) „Wesenberg Süd“ hin. Dieses BWE wurde erteilt für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind. Dieses BWE wird durch die BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH betreut und verwaltet.

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 "Wohngebiet am Hölkowschen Berg" der Stadt Wesenberg
 Stand: Entwurf Februar 2025

Planverfasser: Planungsbüro Trautmann

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I-II	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 22 Abs. 2 BauNVO

4. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Wirtschaftsweg	

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91	§ 9 Abs. 7 BauGB
--	--	------------------

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
	Gebäudebestand laut ALKIS

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist