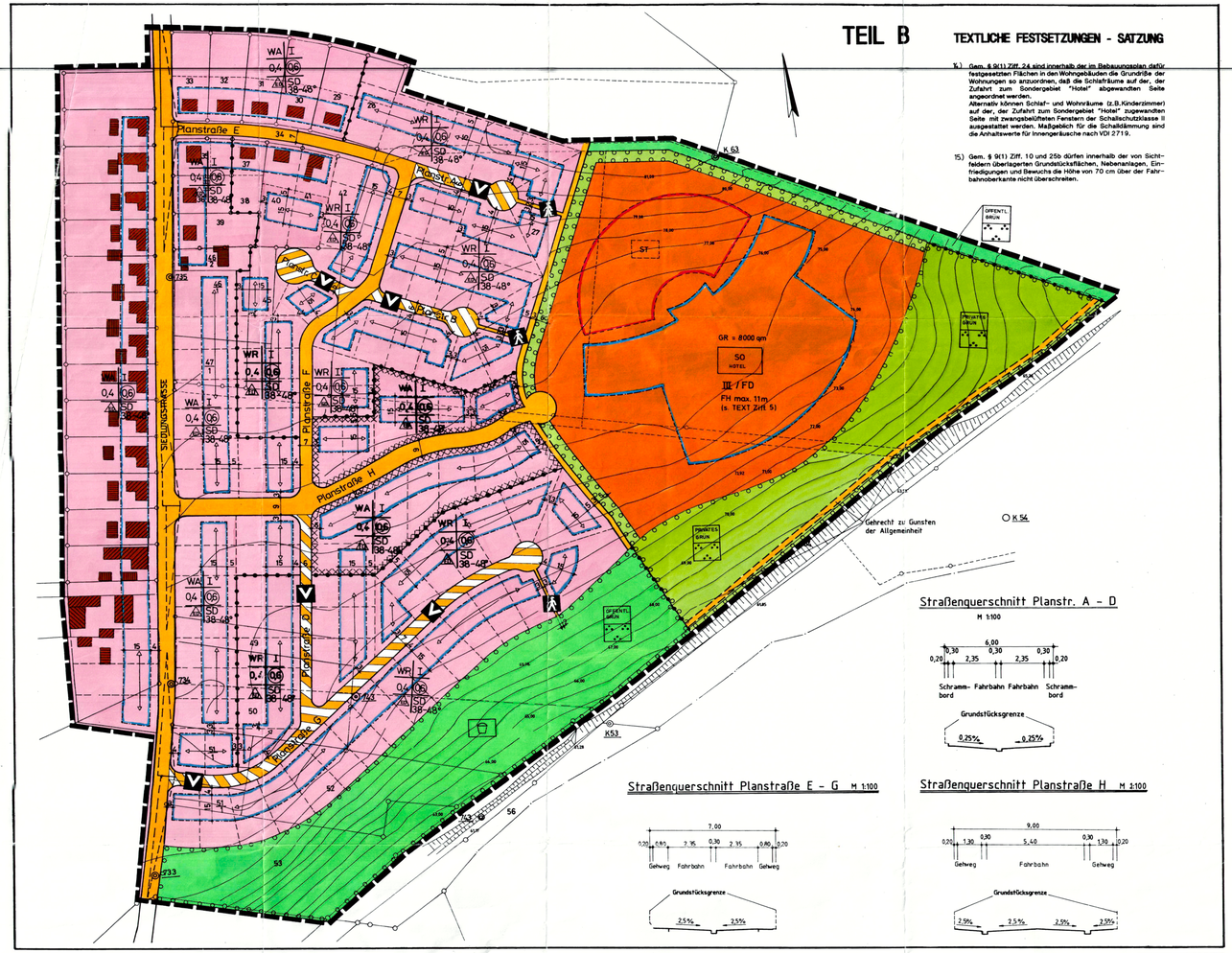
BEBAUUNGSPLAN 04/91 SIEDLUNG WESENBERG - SATZUNG - TEIL A



TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

14.) Gem. § 9(1) Ziff. 24 sind innerhalb der im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen in den Wohngebäuden die Grundrisse der Wohnungen so anzuordnen, daß die Schlafräume auf der, der Zufahrt zum Sondergebiet "Hotel" abgewandten Seite angeordnet werden.
Alternativ können Schlaf- und Wohnräume (z.B.Kinderzimmer) auf der, der Zufahrt zum Sondergebiet "Hotel" zugewandten Seite mit zwangsbelüfteten Fenstern der Schallschutzklasse II ausgestattet werden. Maßgeblich für die Schalldämmung sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

15.) Gem. § 9(1) Ziff. 10 und 25b dürfen innerhalb der von Sichtfeldern überlagerten Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs die Höhe von 70 cm über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Der katastermäßige Bestand an Flurstücksbezeichnungen am 24.06.1993 wird als richtig dargestellt bescheinigt.Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neustrelitz, den 24.06.1993

gez. J.Kammann
Geschäftsführender
Amtsleiter

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.10.91
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 5.12.91 bis zum 5.1.92 durch Abdruck in der
am erfolgt.

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 6.5.92 durchgeführt worden. /
Auf Beschluß der Stadtverordnetenversammlung
von ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.7.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.92
den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.7.92 bis zum 17.8.92
während folgender Zeiten
Mo,Mi,Do: 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Di: 7.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Fr: 7.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am
in/im
in der Zeit vom 7.7.92 bis zum 14.7.92
durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 22.2.93
bis 24.3.93 während folgender Zeiten
Mo,Mi,Do: 8.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
Di: 7.00 - 12.00 und 13.00 - 17.00 Uhr
Fr: 7.00 - 12.00 Uhr
erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am
in
in der Zeit von 12.2.93 bis zum 19.2.93
durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.5.93 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.5.93 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.5.93 gebilligt.

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 123.94 Az:21-604-01/13 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. 103.06.94

Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.2.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom
Az:
bestätigt.

Der Bürgermeister

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

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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
in
in der Zeit vom 4.2.94 bis zum 18.2.94
durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 7.2.94 in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Geändert gemäß § 13 (1) BauGB aufgrund des Änderungsbeschlusses zur 1. Änderung der Stadtverordnetenversammlung vom 5.6.96

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, geändert durch E-Vertr. 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 Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz WoBau Erl(G) vom 28.05.1990 (BGBl. I, S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990, Gesetzblatt Teil I Nr. 50, S. 950

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - SATZUNG

1.) Gem. §9 (1) Nr.6 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 550 qm festgesetzt. Diese Festlegung 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 ü. NN liegen. Garagen und Stellplätze dürfen nicht tiefer als das vorhandene Gelände liegen, (untere Hangseite)

5.) In dem Sondergebiet "Hotel" wird gem. §9 (2) BauGB die Firsthöhe des Hotelgebäudes 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 mindestens als "extensiv begrünte Dächer" (z.B. Sedumbepflanzung) 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 "Hotel" pro 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum 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 BauO 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 Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.
In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dichtwachsender Laubhecken -zur Sicherheit dürfen Drahtzäune bis 1,60m Höhe eingesetzt werden- sowie durch Baum und Strauchgruppen zulässig.

10.) Gem. §9(1) Ziff 25 a u. b BauGB sind auf den Baugrundstücken innerhalb der WR und WA -Gebieten jeweils mindestens 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20cm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

11.) 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, Platanen usw. in einem max. Abstand von 15m zu pflanzen.
Alternativ können in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auch kleinkronige Bäume wie z.B. Kugelahorn, Robinie usw. in nimem max. Abstand von 15m gepflanzt werden.

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

13.) Gem. §9(1) Ziff. 11 BauGB sind innerhalb der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung pro erforderlichem Stellplatz mindestens 0,15 öffentliche Parkplätze zu schaffen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 BauO, für die "Reinen und Allgemeinen Wohngebiete" gem. des §§3 u. 4 BauNVO

1. Fassaden

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in rot - rotbraunem Verblendmauerwerk zu erstellen.
Alternativ sind Putzflächen und verfugtes Betonstein - Mauerwerk in hellen Pastell - Tönen zulässig.
Für Garagen und Nebenanlagen sind auch Holz - oder pastellfarbene Putzfassaden zulässig.
Ein Höhnversprung in der Traufe muß auch durch einen Vor - oder Rücksprung der Außenwand um mindestens 0,5 m markiert werden.

2. Dächer

Dächer sind in der Regel als Satteldächer auszuführen.
Ausnahmsweise sind auch Krüppelwalmdächer, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig.
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:

- rot bis rotbraun - und schwarz

Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.

Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch

s werden
max. 50% der
rschreiten.
lässig.
m Gauben beträgt
n - mindestens
legen.

3. Garagen

Die Torflächen aneinandergrenzender Garagen müssen in einer Baufluchl 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 derzeitigen Geländeniveau (obere Hangseite) nicht überschreiten. In der Regel ist eine Eingangsstufe zugrunde zu legen.

5. Mülltonnen

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebacht 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 „Hotel" sind die Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

8. Vorgärten

Die Vorgärten sind landschaftsgärtnerisch mit Rasenflächen oder/und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig.

9. Sonstiges

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Leuchtreklame ist unzulässig.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Planz. V 90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet	(§3 BauNVO)
ST	Umgrenzung für Stellplätze	
SO HOTEL	Sondergebiet Hotel	

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN Gem. § 83 d.BauO, i.V. mit § 9 (4) BauGB

38-48° Dachneigung
UntergeordneteBauteile, z.B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden.

Stellung des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung)

SD Satteldach

FD Flachdach

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes 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, Str ächern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

PRIVATES GRÜN — Privates Grün

ÖFFENTL. GRÜN — Öffentliches Grün

Spielplatz

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)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 (1) Nr.11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fußgängerbereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich

Gehrecht (§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

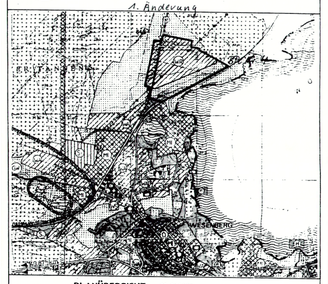
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466), sowie nach § 83 nach Bauordnung vom 20.April 1990 (GBL. Nr. 50 S.929), wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04/91

für das Gebiet: Siedlung Wesenberg

bestehend aus Planzeichnung (TeilA) und dem Text (TeilB) erlassen:

STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN
SIEDLUNG WESENBERG



PLANÜBERSICHT M 1:10000

Neemann & Partner Architektur- und Ing.-Büro GmbH
Wilhelm-Stolte-Str. 99, 2080 Neustrelitz, Tel. 7320

AUSE			
PlGR			
BEARB			
DATUM			
M	1:1000	0 10 20 30 40 50	

DER BÜRGERMEISTER: PLANVERFASSER: