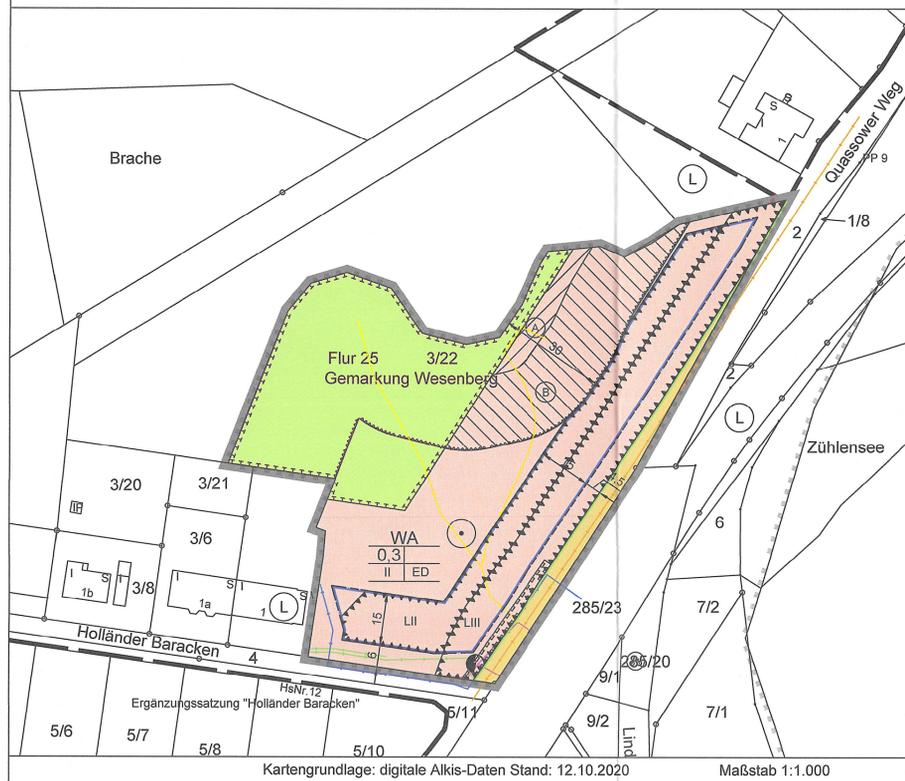


SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2021 "AM ROBINIENHAIN"

für das Gebiet Quassower Weg Ecke Holländer Baracken

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeine Wohngebiete i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 1	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 BauNVO

2. Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Zone A i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2	§ 23 BauNVO
	Zone B i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 2.2	

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

	Flächen für die Landwirtschaft	
--	--------------------------------	--

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 3.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
--	--	-------------------------

6. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i. V. m. textlicher Festsetzung Nr. 4	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i. V. m. textlichen Festsetzungen Nr. 5	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung	§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

II. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

	Landschaftsschutzgebiet	
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind; hier Waldabstand	

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO

2.1 Garagen sind auf dem nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenseitigen Grundstücksgrenzen am Quassower Weg und den Holländer Baracken bzw. den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
2.2 In der gekennzeichneten Zone A des Waldabstandes sind Nebenanlagen unzulässig. In der Zone B des Waldabstandes können Nebenanlagen die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

3.1 CEF-Maßnahme
Vor Baubeginn sind 2 Fledermaus-Ersatzquartiere Erzeugnis: Fledermausfachkasten z.B. Typ 1FF der Firma Schwegler oder Jens Krüger/Papendorf an den zu erhaltenden Baum zu installieren. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu planen und zu begleiten. Diese hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen und an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Die Person übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

3.2 FCS-Maßnahmen
Auf den unversiegelten Grundstücksflächen sind pro 300 m² versiegelter Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum (insgesamt 11 Stück) aus ansässigen Baumschulen StU 8 - 10, (z.B. Apfelbäume Pommerscher Krummstiel, Danziger Klarapfel, Gravensteiner, Gelber Richard, Clivia, Carola, Roter Winterstettiner, Apfel aus Grünheide, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Königlicher Kurzstiel; Birnen Konferenz, Clapps Liebling, Gute Graue, Bunte Julibirne, Pastorenbirne, Kleine Landbirne, Alexander Luc., Gute Luise, Tangern; Quitten Apfelquitte, Birnenquitte, Konstantinopeler Apfelquitte) und 20 m² Strauchfläche heimischer Arten (z.B. Corylus avellana (Hassel), Viburnum opulus (Schneeball), Cornus mas (Kornelkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Holunder), Ribes nigra (Schwarze Johannisbeere)) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3.3 Vermeidungsmaßnahme V3
Die Fläche für die Landwirtschaft ist von Bebauung, Versiegelung und Gehölzaufwuchs jeglicher Art freizuhalten und 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beseitigung des Mahdgutes zu mähen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungs-träger zu belasten. Das Leitungsrecht hat eine Breite von 3 m beidseits der Leitung.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich III) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:
Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen auszubilden, die sich aus dem Lärmpegelbereich ergeben.
Im Lärmpegelbereich III sind Außenwohnbereiche und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der von der Kreisstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. An der der Kreisstraße zugewandten Seite sollten vorzugsweise nicht schutzbedürftige Räume wie z. B. Bäder, Flure, Wintergärten, verglaste Vorbauten o. ä. vorgesehen werden.
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend reduziert werden.
5.2 Im festgesetzten Bereich (Lärmpegelbereich II) sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:
Schutzbedürftige Räume, die nur Fenster besitzen, die nachts einem Beurteilungspegel von über 45 dB(A) ausgesetzt sind, sind mit einer Lüftungsrichtung (Luftwechselrate von 20 m³ pro Person und Stunde) oder anderen baulichen Maßnahmen (besondere Fensterkonstruktion) zur Belüftung zu versehen.

III. Hinweise

- Nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum
- Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG zurückzubauende Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG
- Niederspannungsstromkabel der E.DIS Netz GmbH
- Wasserleitung (unterirdisch)
- Schmutzwasserleitung (unterirdisch)
- Niederspannungskabelverteiler Holländerbaracken der E.DIS Netz GmbH

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstück mit Flurstücksnummer
	Gebäudebestand

II. Nachrichtliche Übernahme

1. Waldabstand
Im gekennzeichneten Waldabstand innerhalb der Bauflächen, sind bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen können, nicht zu lässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellernerweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnschächte, verfallene Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgemäße Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zu übergeben.

2. Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

V1 Die Baufeldfreimachungen haben außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 30. August zu erfolgen.
V2 Die Fällungen sind durch eine anerkannte sachverständige Person für Fledermausarten ökologisch zu begleiten. Die Person hat die Bäume vor Fällung auf vorkommende Individuen von Fledermäusen zu kontrollieren. Hierfür sind 3 Detektoruntersuchungen in der Schwärmpphase durchzuführen. Ggf. ist durch sie eine Ausnahmegenehmigung einzuholen oder ein Baustopp auszusprechen. Die Person hat weiterhin Art, Anzahl, Anbringungsort ggf. zusätzlich notwendiger Ersatzhabitate zu bestimmen, Anbringungsort und Art mit den Eigentümern der zur Anbringung ausgewählten Baulwerke oder Bäume abzusprechen und die Installation dieser Ersatzhabitate zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu begleiten. Die Person ist der uNB vor Baubeginn zu benennen und hat nach Abschluss der Arbeiten einen Tätigkeitsbericht zu verfassen, an uNB, Bauherrn, Stadt/Gemeinde weiterzuleiten sowie eine Abnahme mit der uNB und anderen Beteiligten zu organisieren. Sie übernimmt sämtliche Kommunikation zwischen uNB, Bauherrn und anderen Beteiligten.

Verfahrensvermerke

- Die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg hat in ihrer Sitzung am 16.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom 16.09.201 als Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ hat in der Zeit vom 07.12.2021 bis zum 14.01.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.11.2021 im Kleinseenlotse Nr. 11/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenpatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 - Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.10.2021 und 29.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde von der Stadtvertretung Wesenberg auf ihrer Sitzung vom 19.05.2022 als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung gebilligt.
 - Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ Stand März 2022 hat in der Zeit vom 07.06.2022 bis zum 08.07.2022 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.05.2022 im Kleinseenlotse Nr. 05/2022 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich waren die Bekanntmachung und die auszuliegenden Unterlagen auch auf der Internetseite des Amtes unter www.amt-mecklenburgische-kleinseenpatte.de eingestellt und über das Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern zugänglich.
 - Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2022 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Stadtvertretung Wesenberg hat die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 13.10.2023... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- Wesenberg, 15.11.2023 Bürgermeister
- Neubrandenburg, den 13.10.2023... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- Der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ wurde am 13.10.2023... von der Stadtvertretung Wesenberg beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Satzung der Stadt Wesenberg über den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ für das Gebiet Quassower Weg Ecke Holländerbaracken (Gemarkung Wesenberg Flur 25 Flurstück 3/22 (teilweise))

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.10.2023... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 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.

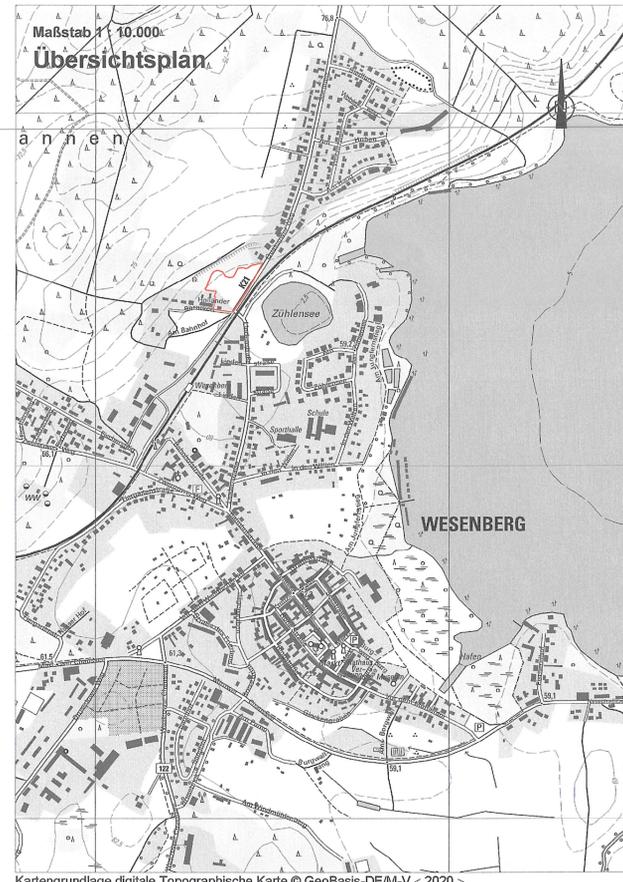
11. Der Bebauungsplan Nr. 02/2021 „Am Robinienhain“ wird hiermit ausgeteilt.

Wesenberg, 15.11.2023 Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am 27.01.24... im Kleinseenlotse Nr. 01... 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 27.01.24 in Kraft getreten.

Wesenberg, 30.01.24 Bürgermeister



Kartengrundlage digitale Topographische Karte © GeoBasis-DE/M-V < 2020 >
Bebauungsplan Nr. 01/2021 "Am Robinienhain" der Stadt Wesenberg
Stand: Juli 2023
Planverfasser: Planungsbüro Trautmann