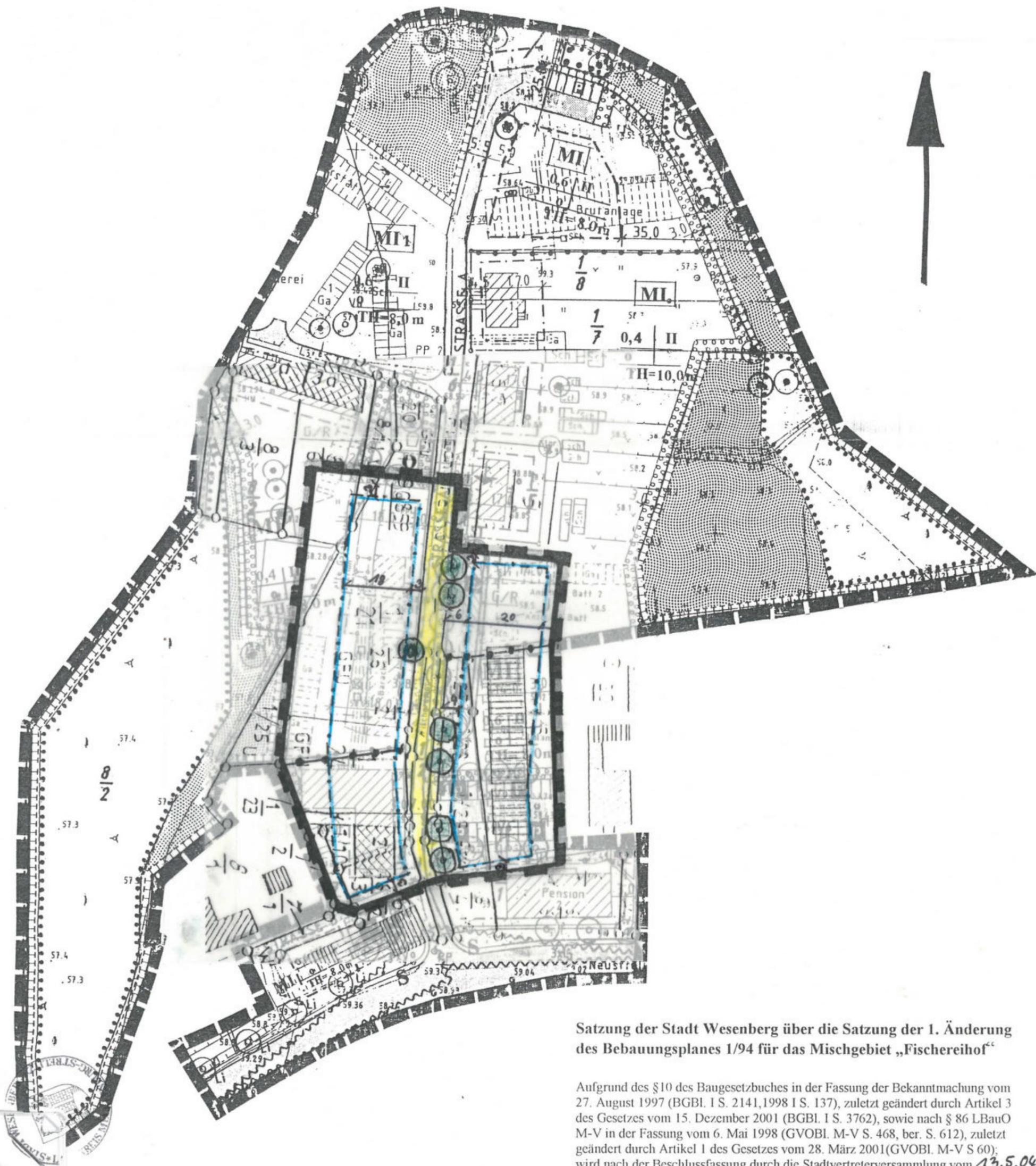


# Stadt Wesenberg

## Satzung zur 1. Änderung des

### B-Planes Nr. 1/94

### Mischgebiet Fischereihof



Satzung der Stadt Wesenberg über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1/94 für das Mischgebiet „Fischereihof“

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 LBauO M-V in der Fassung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2001 (GVOBl. M-V S. 60); wird nach der Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom **13.5.04** und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/94

# TEIL B - TEXT

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) mit den Änderungen Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 1122)

Artikel 12 des Gesetzes vom 11. Jan. 1993 (BGBl. I S. 50)

Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466 - 481)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998 (GVOB I M-V 1998 Nr. 16 S. 468)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnungen wird folgendes festgesetzt:

- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO
  - a) Tankstellen b) Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind auf Grund des § 1 Abs. 6 Punkt 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung.
- Gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit der DIN 4109 Es sind unter Beachtung der Lärmimmissionsprognose für den Geltungsbereich des B-Planes bis zu 100 m Entfernung von der Bundesstraße B 198 passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der B 198 vorzusehen. Danach ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie andere Aufenthaltsräume nach LBO M-V bei einem Flächenteil der Fenster in % das Schalldämmmaß für Wand und Fenster entsprechend DIN 4109 Tabelle 10 einzuhalten.
- Örtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 36, Örtliche Bauvorschriften. Anzuwenden bei Neubauten, Rekonstruktionen und Sanierungen.
  - Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 48° zulässig bei Wohnhäusern und Pensionen.
  - Es sind Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Anthrazit einzusetzen.
  - Für die Fassadengestaltung sind bei den Gebäudeaußenwänden Putz oder Putz und Klinker in Kombination einzusetzen.
- Soweit Werbeanlagen vorgesehen werden, sind sie auf die Erdschoßzone zu begrenzen. In ihren Abmessungen müssen sie sich in die Gestaltung des Gebäudes einfügen, max. 0,5 m<sup>2</sup> Fläche.
- Einfriedungen sind max. 1,0 m hoch auszuführen, Mauern sind nicht gestattet. Die Vorgärten zur öffentlichen Straße hin dürfen keine Einfriedung erhalten - ausgenommen Hecken bis 0,5 m hoch.
- Nebengebäude sind in der gleichen Art wie die Hauptgebäude auszuführen. Flachdächer sind hier jedoch zulässig. Für die Unterstellung von Kfz sind Carporte zugelassen.
- Entsprechend Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Land M-V vom 21.07.1998 §§ 1,2,14 und 19 dürfen im Mischgebiet Fischerei (MI<sub>1</sub>) die Gebäude in Ihrem Bestand nur erhalten bzw. nur unwesentlich erweitert werden (bis max. 5% der vorhandenen Baumasse). Unbebaute Flächen sind als Grünflächen zu gestalten.

### A Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 15 Bau GB

1. Alle nicht bebauten bzw. befestigten Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und ständig zu unterhalten.
- B. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft lt. § 9 (1) 20 Bau GB
1. Der Uferbereich mit seinem Gehölzbestand und Grasflächen ist zu erhalten, ebenso der an das Satzungsgebiet anschließende Schilfgürtel.

### C. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) 25 Bau GB

1. Je Grundstück ist mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Die der Straße abgewandte Grundstücksgrenze ist mit einer freiwachsenden Hecke lt. Pflanzenliste 9.2.2 abzupflanzen. Alle anderen Grundstücksgrenzen sind lt. Pflanzenliste 9.2.3 1-reihig zu bepflanzen.
2. In Sichtbereichen von Straßen sind bodendeckende Sträucher bis 50 cm hoch zu pflanzen oder Rasen anzulegen.
3. Private Grünflächen, für die eine Pflanzpflicht gilt, sind lt. Pflanzliste 9.1 und 9.2 innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme des jeweiligen Grundstückes zu realisieren. Weitere Pflanzungen sind ein Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.
4. Wanderwege, Parkplätze und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Befestigungen zu versehen. Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen - auch gruppenweise möglich. Für Nutzungen, durch die es zu Oberflächenverschmutzungen kommen kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen nachzuweisen.
5. An Straße A und B 198 sind Bäume 1. Ordnung (großkronig) anzupflanzen. An der B 198 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz.
6. Unterhalb des vorhandenen Wallnußbaumes ist ein Kinderspielplatz zu errichten. 40% der Fläche sind mit Sträuchern zu begrünen. Befestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.
7. Fassaden ohne Öffnungen über 50 m<sup>2</sup> sind mit Rankpflanzen zu begrünen, soweit die zulässige Nutzung dies erlaubt.
8. Für die im Satzungsgebiet gekennzeichneten Bäume, für die bei Inanspruchnahme der Flächen das Fällen möglich ist, sind Fällanträge auf der Grundlage der jeweils geltenden Baumschutzordnung zu beantragen.

### 9.1 Pflanzenliste heimischer und im Satzungsgebiet vorkommender Bäume

Alnus glutinosa	- Erle	1. Ord.
Betula	- Birke	1. Ord.
Tilia	- Linde	1. Ord.
Crataegus laev. „P. Scarlet“	- Rotdorn	3. Ord.
Salix alba	- Weide	1. Ord.
Fraxinus excelsior	- Esche	1. Ord.
Populus alba	- Pappel	1. Ord.
Larix decidua	- Lärche	1. Ord.
Picea pungens	- Stechfichte	1. Ord.
Obstgehölze wie Pflaumen, Süßkirschen, Walnuß		

### 9.1.2 heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung als Straßenbaum 14 - 16 cm Stammumfang, sonst U = 10 - 12 cm:

z.B. Bäume 1. Ordnung:	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
	Quercus robur	- Stieleiche
z.B. Bäume 2. Ordnung:	Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Tilia cordata	- Winterlinde
z.B. Bäume 3. Ordnung:	Cornus mas	- Kornelkirsche
	Malus sylvestris	- Wildapfel
	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
	Prunus padus	- Traubenkirsche

### 9.2.0 Pflanzenliste heimischer und im Satzungsgebiet vorkommender Sträucher:

9.2.1 im Gebiet vorkommende Sträucher	Sambucus nigra	- Holunder,	Forsythia	- Forsythie,
	Salix	- Weiden,	Laburnum	- Goldregen,
	Ligustrum	- Liguster (geschnittene Hecke)	Philadelphus	- falscher Jasmin
	Thuja	- Lebensbaum (als Hecken),	Syringa	- Flöden,
	Spiraea bumalda	- Spierstrauch,	Berberis	- Berberitze,

### 9.2.2 heimische Sträucher für freiwachsende Hecken 1 - 5 m hoch

z.B. Cornus mas	
Cornus sanguinea	- Kornelkirsche
Rhamnus frangula	- Pflaumerle

### 9.2.3 Sträucher für ungeschnittene Hecken bis 1 m Höhe und für Vorgärten

z.B. Potentilla fruticosa	- Fünffingerstrauch
Spiraea thunbergii	- Frühlingspiere
Strauch- und Parkrosen	
Beerensträucher wie Johannisbeeren, Stachelbeeren	

### 9.3 Pflanzenliste Bodendecker

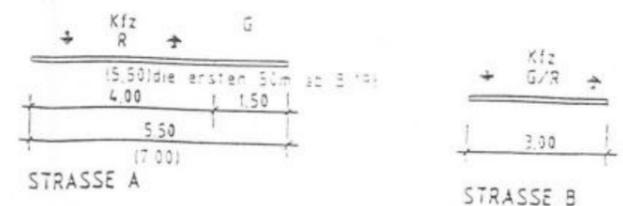
z.B. Cotoneaster in Sorten	- Mispel
Cytisus purpureus	- Purpurginster
Hedera helix	- Efeu
Potentilla in Sorten	- Fünffingerstrauch
Vinca minor	- Immergrün

### 9.4 Pflanzenliste Kletter- und Rankpflanzen

z.B. Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Parthenocissus	- Wilder Wein
Lonicera caprifolium	- Jelängerjeliieber
Kletterrosen in Sorten	

- 9.5 Abweichungen bei Baumstandorten sind dann möglich, wenn eine Überschneidung mit vorhandenen Leitungstrassen dies erforderlich macht, oder wenn neue Leitungen zwingend in den für Straßenbäume vorgesehenen Bereich gelegt werden müssen.

## STRASSENPROFILE



## Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 23.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkstage nach Zugang der Anzeige.
3. Zur Abklärung einer möglichen Geruchsbelastigung von Seiten des vorhandenen Fischereibetriebes wurde im Auftrage der Stadt Wesenberg vom TÜV Nord Umweltschutz GmbH mit Datum vom 19.04.1999 ein Geruchsgutachten erarbeitet. Die möglichen Geruchswahrnehmungen liegen danach unter den zulässigen Immissionswerten, sind jedoch laut Gutachten vom zukünftigen Betreiber/Eigentümer der geplanten Pension zu berücksichtigen.

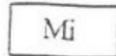
# ZEICHENERKLÄRUNG

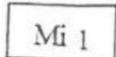
(gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

## I. Festsetzungen

### - Art der baulichen Nutzung

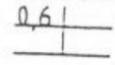
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

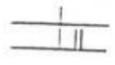
 Mischgebiet

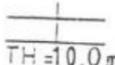
 Mischgebiet Fischerei

### - Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

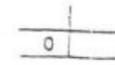
 Grundflächenzahl

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

 Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß über dem vorhandenen Gelände  
TH = 10.0 m

### - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO

 offene Bauweise

 Baugrenze

### - Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 öffentliche Parkfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
G/R = Geh- u. Radweg

### - Grünflächen

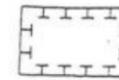
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

 Grünflächen öffentlich



Spielplatz als Spielfläche für kleine Kinder

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

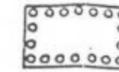
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB



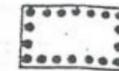
Bäume anpflanzen  
(An der B 198 in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz)



Bäume erhalten



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
§ 9 (1) 25 b BauGB

Bäume zu pflanzen:

BE	Betula pendula	-Birke
Li	Lilium tomentosum	-Silbertulpe
Ka	Aesculus hippocastanum	-Kastanie
St	Quercus robur	-Stieleiche
Vö	Sorbus aucuparia	-Vogelbeere

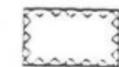
### - Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze Geltungsbereich I. Änderung B-Plan



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.  
Bepflanzung nur bis 0,50 m hoch S = Sichtfläche  
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



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)

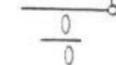
## II. Darstellung ohne Normencharakter

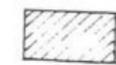
 Bemaßung

 abzureißende Gebäude

 zu fällender Baum

## III. Nachrichtliche Übernahme

 Flurstücksgrenze  
 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene Gebäude im Geltungsbereich

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 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 (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

§ 86 des Gesetzes über die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2001 (GVOBl. M-V S. 60)

# Satzung der Stadt Wesenberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/94 – Fischereihof

## Verfahrensvermerke

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2003 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wesenberg, 17.06.2004

  
Bürgermeister



Entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB sind die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, 17.06.2004

  
Bürgermeister



Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 12.01.2004 bis zum 13.02.2004 während folgender Zeiten im Amt Wesenberg öffentlich ausgelegen:

Mo, Mi, Do	7.00 – 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.

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

Wesenberg, 17.06.2004

  
Bürgermeister



Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.05.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

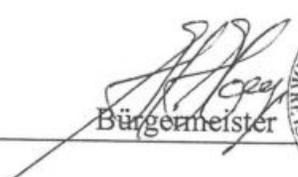
Wesenberg, 17.06.2004

  
Bürgermeister



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 13.05.2004 von der Stadtvertretung beschlossen und die Begründung mit Beschluss der Stadtvertretung vom 13.05.2004 gebilligt.

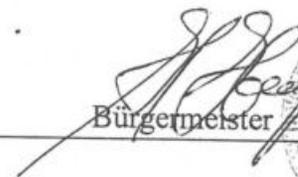
Wesenberg, 17.06.2004

  
Bürgermeister



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, 17.06.2004

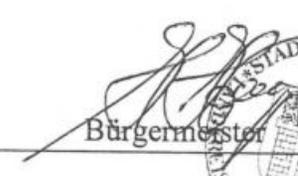
  
Bürgermeister



Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 4/91, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 14.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung der Stadt Wesenberg über die 1. Änderung des B-Planes 4/91 ist am 15.08.2004 in Kraft getreten.

Wesenberg, 16.08.2004

  
Bürgermeister

