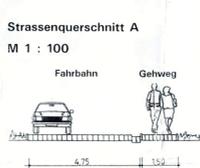
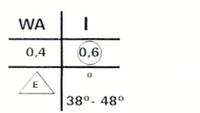
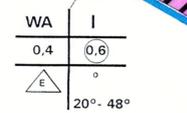
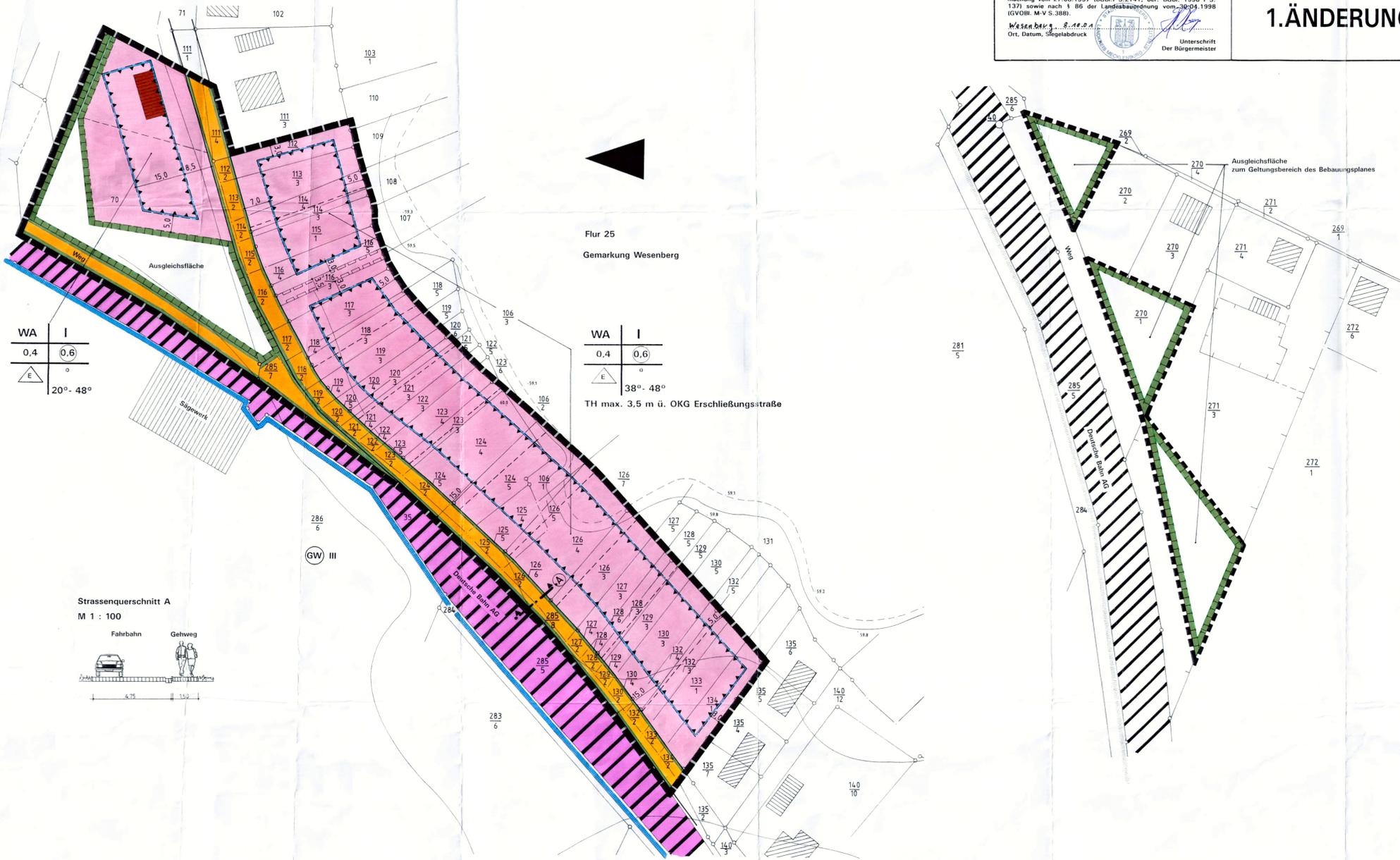


TEIL A BEBAUUNGSPLAN 1/95 "WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE WESENBERG" SATZUNG

TEIL B

1.ÄNDERUNG

Geändert auf Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.03.2001 gemäß § 2 (4) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), der. BGBl. 1999 S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 30.04.1998 (GVBl. Nr. V. 388).
 Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO
 Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
- Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird eine Traufhöhe von 3,50 m festgesetzt. § 9 (1) Nr. 1 BauNVO i.V. § 1 (6) (2), (4) BauNVO
 Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzung wird die Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche bestimmt. § 1 (8) (1) BauNVO
- Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 2 (5) BauNVO
- Das im Baubereich anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuführen bzw. zur Versickerung zu bringen. § 9 (1) Nr. 16, 20 BauNVO
- Für den Anschluß der Oberflächenentwässerung der Straße durch Ableitung in den südlich gelegenen Entwässerungsgraben wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf eine Breite von 3,50 m festgesetzt. Der Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist die Stadt Wesenberg. § 9 (1) Nr. 21 BauNVO
- Zu der an den Geltungsbereich angrenzenden Bahnanlage ist ein Mindestabstand von der Gleisanlage zur Bebauung von 15 m festgesetzt.
 Bei der Errichtung der Wohngebäude ist als resultierendes Schalldämmmaß R_{w, res} = 30 dB (bei Kombinationen von Außenwänden und Fenstern) festgesetzt. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 86 LBAUO M-V

- Gliederung der Fassade**
 Gebäude sind in der Fassadenstruktur frei gestaltbar. Eine architektonische Einheit über die Fassade des Gebäudes wird gefordert.
 Niveauunterschiede an Eingangsbereichen dürfen nicht mehr als 50 cm (in der Regel 2-3 Stufen) betragen.
- Material und Farbgestaltung der Fassaden**
 Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist die Material- und Farbwahl den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Es sind nur Putz- und Klinkerbauten zulässig.
- Dachgestaltung und Material**
 Als Dachform sind Sattel-, Krüppelwaln- und Walmdächer zulässig.
 Dächer von Wohn- und Hauptgebäuden müssen eine Dachneigung von 38°-48° bzw. 20°-48° haben. Bei Gebäuden in Hofbereichen sind Flachdächer möglich, wenn sie begrünt, begrünt oder bekiest sind.
 Giebeln und Dachaufbauten sind auf der Dachfläche zulässig, wenn sie in ihrer Anordnung und Dimension Bezug auf die Fassadengliederung der darunter liegenden Wandfläche nehmen. Wird bei einem Gebäude traufseitig eine oder mehrere Giebeln vorgesehen, so dürfen diese 60% der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Giebeln müssen vom Ortsgang oder einer Kehle einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
 Dachschneitten sind straßenmäßig nicht zulässig.
 Dachflächenfenster sind bis zu einer max. Breite von 1,20 m zulässig.
 Zur Dachdeckung sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig.
- Vordächer, Eingangsüberdachungen, Markisen und Antennenanlagen**
 Vordächer und Eingangsüberdachungen sind dem architektonischen Gesamtcharakter des Gebäudes anzupassen. Es müssen entsprechend der vorhandenen Fassadengestaltung, gleiche Baustoffe zum Einsatz kommen. Eingangsüberdachungen dürfen nicht mehr als 1,20 m aus der Fassade hervorragen.
- Vorgärten**
 Der nicht überbaubare Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudetrift, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, wird als Vorgarten festgesetzt. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegen gärtnerisch mit standortgerechten Gehölzen und Stäbchen anzulegen.
 Einfriednungen der Vorgärtenbereiche sollen mit regional typischen Material realisiert werden (z.B. Kiefer oder Fichtenholz, Feldstein- oder Klinkersockel in Kombination mit natürlichen Hecken). Nicht zulässig sind Materialien wie Beton oder Wellblech/Eternit.
 Die Höhe der Vorgarteneinfriednungen soll das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Benachbarte Vorgärten müssen sich über Material und Höhe der Einfriednungen anpassen.
 Für die Bepflanzung der Einfriednungen sind nur einheimische Laubbäume zulässig.
 Rankgerüste sind in gestalterischer Einheit mit Einfriednungen und Fassadengliederung zu wählen.

Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung 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 30.09.01 im Havelanzerger (Zeitung oder amtliches Verkündungstafel) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.09.01 in Kraft getreten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Als Fläche zum Ausgleich der Eingriffe wird aus der Gemarkung Wesenberg Flur 25 Teile der Flurstücke 270/1 und 271/3 festgesetzt (entsprechend Pkt. 3. der Begründung zur 1. Änderung)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) und der Bauministerverordnung vom 23.01.90 zuletzt geändert durch Verordnung (BGBl. I S.466) vom 22.04.93.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1, § 4 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GFZ Geschosflächenzahl
 - GRZ Grundflächenzahl
 - I Höchstmaß I Vollgeschöß (Dachgeschossausbau)
 - TH Traufhöhe der baulichen Anlagen über Oberkante Verkehrsfläche

BAUWEISE - BAUGRENZEN

- (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- (§ 9 Abs.1 Nr. 11 u. Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlagen (außerhalb Geltungsbereich)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- (§ 9 Abs.1 Nr. 16 u. Abs.6 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW III)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (§ 9 Abs.1 Nr. 20 u. Abs.6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 u. Abs.6 BauGB)
- Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan

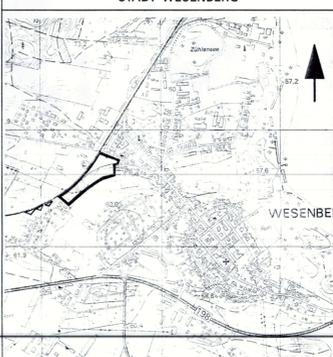
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Parzellierungsvorschlag
- vorhandene bauliche Anlagen (gemäß Katastergrundlage)
- Höhenlinie

SATZUNG DER STADT WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/95
 WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE
 WESENBERG

BEBAUUNGSPLAN 1/95
 WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE
 WESENBERG
 STADT WESENBERG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

Ausfertigung	Planung	M. Stoll
Bearbeitung	Datum	November 2000
Maßstab	1 : 500	

NEHMANNSCHULTZ & PARTNER GmbH
 Eisenstraße 9, 17235 Neubritz

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, der. BGBl. 1999 S. 137), sowie nach § 86 der Landesbauordnung vom 30.04.1998 (GVBl. M.V.S. 388) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 22.3.01 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95

für das Gebiet:

"WOHNBAUSTANDORT TIERGARTENSTRASSE"

bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) abgeben:

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Wesenberg hat in seiner Sitzung am 27.04.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.12.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2001 bis zum 02.02.2001 während folgender Zeiten

Mo, Mi, Do 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr
 Di 07:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
 Fr 07:00 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 18.12.2001 im Havelanzerger durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

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

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 im Auftrag
 Unterschrift

Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.03.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.3.2001 von der Stadtvertreterversammlung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95 wurde mit Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 22.3.2001 gebilligt.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.2001 mit Auflagen erteilt.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Stadtvertreterversammlung vom 27.02.01 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/95, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister

Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung 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 30.09.01 im Havelanzerger (Zeitung oder amtliches Verkündungstafel) bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.09.01 in Kraft getreten.

Wesenberg, d. 18.01.01
 Ort, Datum, Siegelabdruck
 Unterschrift
 Der Bürgermeister