



SATZUNG DER STADT WESENBERG

3. vorhabenbezogene Änderung B-Plan 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"

- gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. August 2023 (BGBl. I Nr. 221), der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176), der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1991 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), und assung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S.1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom folgende Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung des B-Plans "Holzindustrie Am Zühlensee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

Gemarkung Wesenberg
Flur 28

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. DARSTELLUNGEN NACH PlanzV 90

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
SO 1	Sondergebiet Ferienhäuser Teil I	§ 10 / 1 und 4 BauNVO
SO 2	Sondergebiet Ferienhäuser Teil II	§ 10 / 1 und 4 BauNVO
SO 3	Sondergebiet Ferienhäuser Teil III	§ 10 / 1 und 4 BauNVO
SO 4	Sondergebiet Mehrzweckgebäude	§ 10 / 2 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung		§ 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 / 2 / 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 / 2 / 3 BauNVO
TH = 68,00m ü HN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (TH= Traufhöhe) bezogen auf: Höhenort (HN)	§ 16 / 2 / 4 BauNVO
Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 / 1 / 2 BauGB
E	Einzelhäuser	§ 23 / 3 BauNVO
D	Doppelhäuser	§ 22 / 2 BauNVO

Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen		§ 9 / 1 / 11 BauGB
Grünflächen		§ 5 Abs.2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Maßnahmen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		§ 9 / 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB

Wasserflächen		§ 5 / 2 / 7, § 9 / 4 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft und Wald		§ 5 Abs.2, § 9 Abs.1 und Abs. 6 BauGB
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen		§ 5 / 2 / 6, § 5 / 4 BauGB

Sonstige Planzeichen		§ 9 / 7 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO

IV. DARSTELLUNGEN DES VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLANS		
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen		§ 5 / 2 / 6, § 5 / 4 BauGB
Sonstige Planzeichen		§ 9 / 7 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

zur 3. vorhabenbezogenen Änderung B-Plan 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Januar 2016. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte am erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf der 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Ortsüblich bekanntgemacht worden am im Amtsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte.
- Der katastermäßige Bestand am 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom gebilligt.
- Die Satzung über die 3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes, bestehen aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit angefertigt.
- Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinenplatte bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften nach KV M-V und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

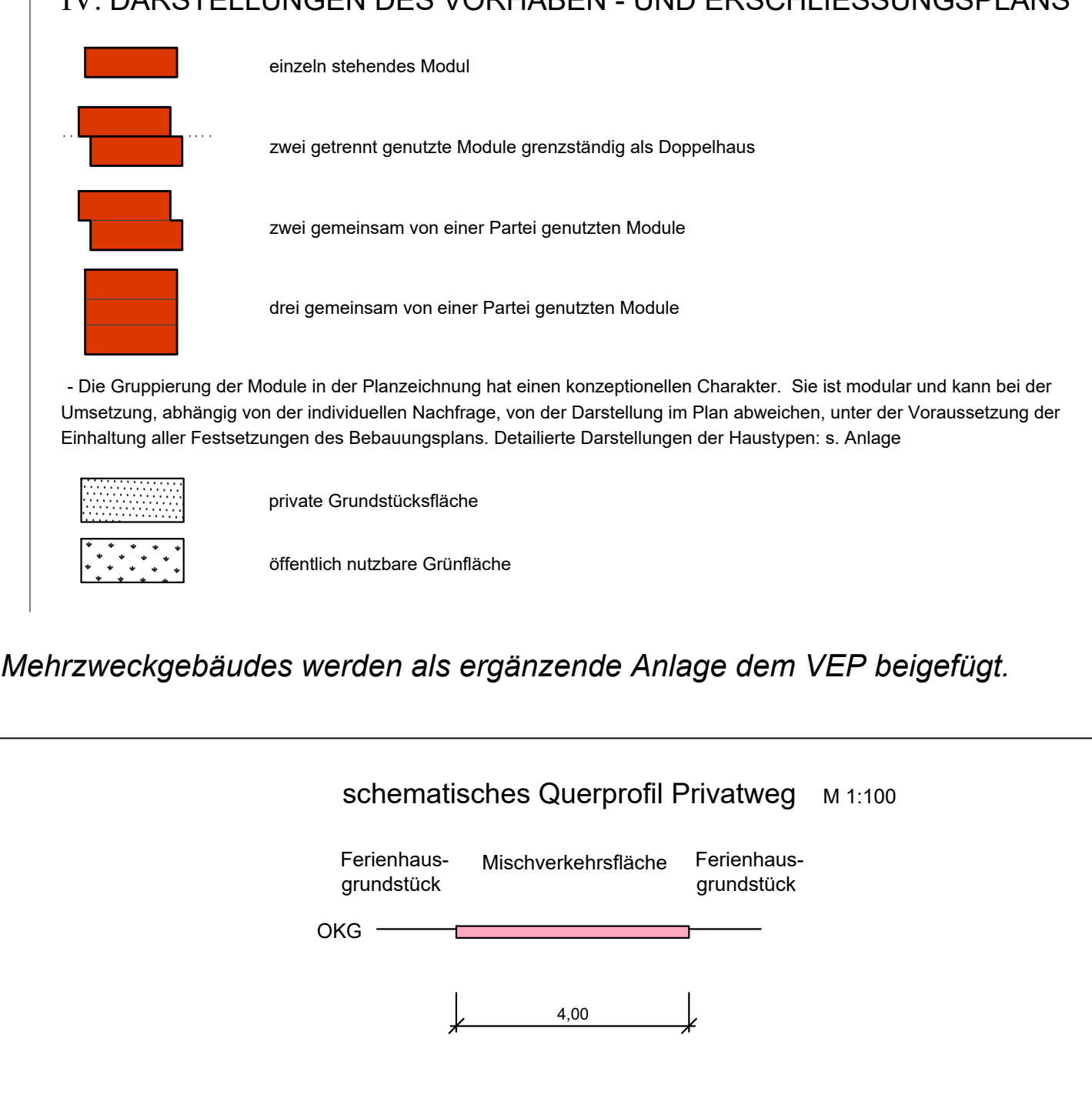
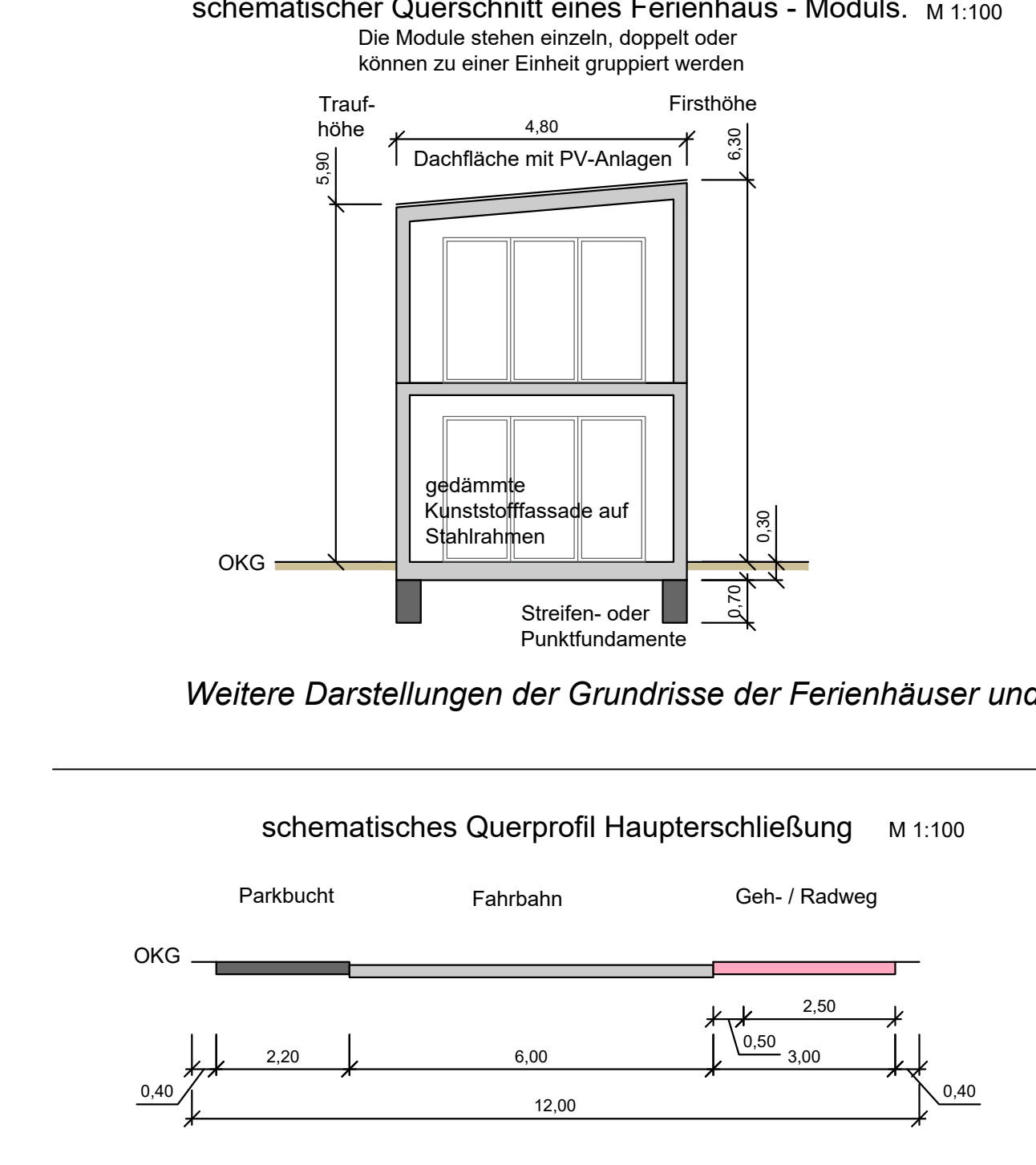
LAGE DES PLANGEBIETS

Der 3. Änderungsbereich liegt südlich der Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, zwischen Wobltzsee und Zühlensee in der Gemarkung Wesenberg, Flur 28, auf den Flurstücken $\frac{4}{26}$ - $\frac{4}{30}$, $\frac{4}{8}$ - $\frac{4}{13}$ und teilweise dem Flurstück $\frac{4}{37}$.

STADT WESENBERG
3. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee" ENTWURF

- gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan -

Teil B - Textliche Festsetzungen innerhalb des 3. Änderungsbereichs	
Planungsrechtliche Festsetzungen [§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO]	
1. Die Art der baulichen Nutzung wird in den Teilbereichen SO 1 bis SO3 von SO WZ (Wassersportzentrum) in SO 1 - 3 Ferienhäuser geändert. Das Sondergebiet SO 3 wird geteilt in SO3 Ferienhäuser und SO4 Mehrzweckgebäude. Die Sondergebiete (SO 1 bis SO3 Ferienhäuser nach § 10 Abs.4 BauNVO) dienen ausschließlich der Erholung für einen auf Dauer wechselnden Personenkreis.	2.4 An allen nicht bebauten Grundstücksgrenzen sind Hecken bis zu einer Höhe von 1,60m zu pflanzen (s. Pflanzliste 2). In Kurvenbereichen und Sichtbreiten ist eine maximale Höhe von 50cm zulässig. Als Straßengrünanlagen an der Straße A und in Sichtbreiten von Straßenmündungen sind bodendeckende Sträucher bis zu 50cm hoch zu pflanzen (s. Pflanzliste 3).
1.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO1 bis SO3 sind zulässig: - Ferienhäuser in modularer Bauweise mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 65m² pro Modul. Es können bis zu drei Module eine Einheit bilden. 1.2 Das Sondergebiet SO4 nach § 10 Abs.2 BauNVO dient der Erholung. Darin sind zulässig: - Mehrzweckgebäude mit den folgenden Nutzungen: - Minimarkt - Foyer - Restaurant - Massagen, Kosmetik und Wellness - Kano und Fasnachtsvereine - Öffentliche Toiletten mit Behinderter WC - Öffentliches Fitnessstudio - Öffentliche Sauna - Öffentliches Schwimmbad - Öffentliche Ladestation für E-Bikes	2.5 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Sondergebiete sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. 2.6 Das Niederschlagswasser der Privatstände ist an den eigenen Grundstücken zu versickern. 2.7 Niederschlagswasser der Privatstände ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Straße in den Wällen einzuleiten. 2.8 Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft planimetrisch festgelegten Bereiche sind als Waldland zu betrachten. Es werden Stellungnahmen bezüglich einer genaueren Definition der Maßnahmen erwartet.
1.3 Die GRZ von 0,4 bzw. 0,5 darf nicht nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch weitere Nebenanlagen überschritten werden. Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude, Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO handelt, sowie befestigte Kfz-Stellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.	2.9 Acor compacter - Fächerfarn, Acer platanoides - Spitzahorn, Prunus padus - Traubenkirsche, Sorbus aucuparia - Vogelbeere Pflanzliste Nr. 1 heimische und in Satzungsgebiet vorkommende Bäume im Gebiet vorkommende Bäume: - Eiche, Obstgehölze, Ader - Ahorn heimische Bäume zur Ergänzungspflanzung: als Straßenbaum Stammumfang 14-16cm alle weiteren Pflanzungen mit Stü 10-12cm z.B. Acor compacter - Fächerfarn, Acer platanoides - Spitzahorn, Prunus padus - Traubenkirsche, Sorbus aucuparia - Vogelbeere Pflanzliste Nr. 2 Für die Heckenpflanzung geeignete heimische Sträucher: z.B. Rosa canina - Hagelrose, Capraria betula - Hartriebelsrose, Fagus sylvatica - Rotbuche, Ligustrum sp. - Liguster, Crataegus monogyna - Weißdorn, Salix sp. - Weiden heimische Sträucher zur Ergänzungspflanzung: z.B. verpfändete Sträucher verwenden, z.B. Cornus mas - Kornelkirsche, Euonymus europaea - Pfaffenröschen, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Viburnum opulus - gemeiner Schneeball, Sambucus nigra - Holdebeere Pflanzliste Nr. 3 niedrigere Sträucher: z.B. Loronicera pleata - Böschungsmyrthe, Spiraea albiflora - Weiße Zwergspiere, Salix repens - Kirschwende
2. Gründormerliche Festsetzungen: 2.1 Es wurden Bäume zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt. Sie sind während der Baumaßnahmen auf Grundlage einschlägiger Vorschriften zu schützen. Die im Plan markierten Weiden sind als Kopfweiden gemäß einschlägigen Vorschriften zu erhalten. 2.2 Es ist je Ferienhausgrundstück ein einheimischer, standorttypischer Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 1) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 2.3 Je 5 neu angelegte Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste 1 zu pflanzen - auch gruppenweise möglich.	3. Soweit Weiterarbeiten vorgesehen sind, sind sie auf die Erdgeschosszone zu reduzieren. 4. Erdfluchtungen sind nur zur Abgrenzung der Gesamtanlage zulässig. Für die Abgrenzung der Ferienhausgrundstücke untereinander und zu Verkehrsflächen sind nur Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,60 Meter zulässig. Ausnahmen s. Punkt 2.4 der textl. Festsetzungen. 5. Schwellen sind unzulässig. 6. Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig. Sie müssen sich der Dachform und Neigung anpassen.
	III Hinweise Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschusssubstrat anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich Pflichten Vorsoorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.
	IV Kartengrundlage Als Grundlage für die Darstellung der Planzeichnung dienen die originale Kartendarstellung aus dem Bebauungsplan 2004 LV in der Legenschaftskarte vom 10.05.2019, bereitgestellt durch die Stadt Wesenberg sowie den Unterlagen der Straßenplanung in den Wällen, Ingenieurbüro Thiele & Partner aus dem Jahr 2018. Vermessung: L&P Jabel GbR, 2018
	II. örtliche Bauvorschriften 1. Bei Ferienhäusern sind Putzdächer mit einer Neigung von 5 - 10° zulässig. 2. Für die Fassadengestaltung sind bei Ferienhäusern neben den ortsüblichen Materialien auch Holz und



Stadt Wesenberg
Der Bürgermeister, Hr. Steffen Rißmann über
Amt Mecklenburgische Kleinenplatte
Rudolf-Breitheid-Str. 24, 17252 Mrow
Leiter Bauen und Objektverwaltung:
Herr Regentin
regentin@amt-mecklenburgische-kleinenplatte.de

Plantell A: M 1:500 (1160 x 890 mm) Datum: 27.02.2024

Ortslage