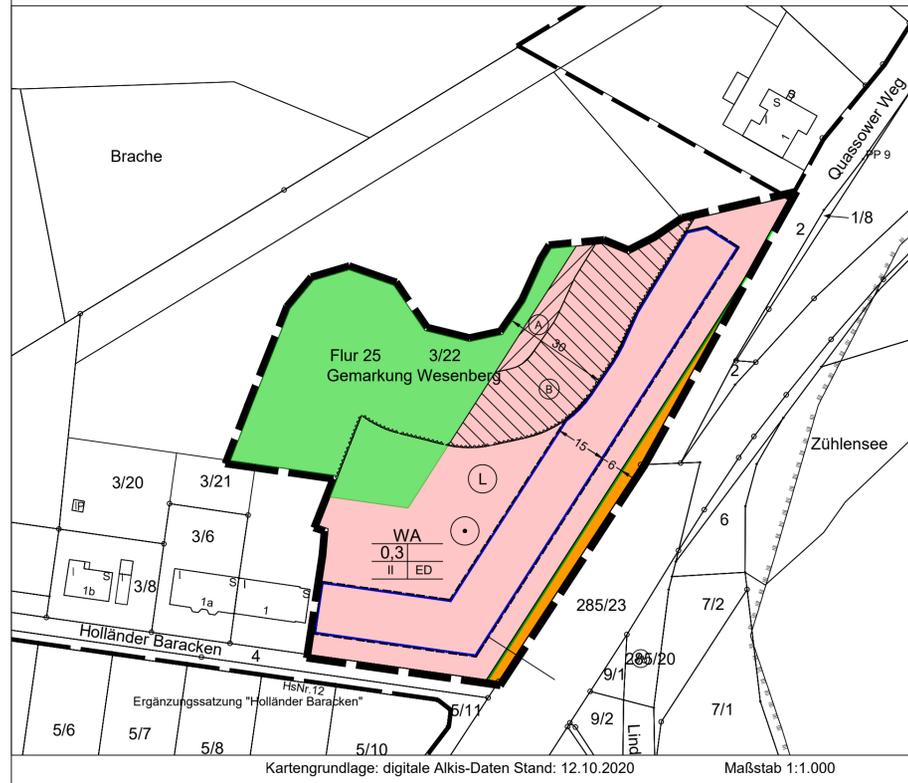


# SATZUNG DER STADT WESENBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2021 "AM ROBINIENHAIN"

für das Gebiet Quassower Weg Ecke Holländer Baracken

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Kartengrundlage: digitale Alkis-Daten Stand: 12.10.2020 Maßstab 1:1.000

### Planzeichenerklärung

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

<b>WA</b>	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 § 23 BauNVO

	Zone A i. V. mit textlicher Festsetzung Nr. 2.2
	Zone B i. V. mit 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. Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Private Grünfläche

**5. Sonstige Planzeichen**  
 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

**III. Hinweis**  
 Nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum

**IV. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Flurstück mit Flurstücksnummer  
 Gebäudebestand

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, die am 14. Juni 2021 geändert worden ist.  
 Es gilt die PlanzV vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 14. Juni 2021.

## TEXT (TEIL B)

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB**  
**1. Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 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.  
 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: Fledermausflachkasten 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.

**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. Immissionsschutz**  
 Der Plangelungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Kreisstraße MSE 21. Dies führt dazu, dass es zu Belästigungen oder Störungen kommen kann. Auf diese Vorbelastung wird hingewiesen.  
 Um die Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse auch zu garantieren, sind erforderliche eigene Schutzmaßnahmen zu treffen. Zur Einhaltung der zulässigen Lärmrichtwerte ist diesem Umstand durch ausreichende bauliche Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 sowie durch immissionsgerechte Grundrissgestaltung (z. B. Planung der der Ruhe dienenden Wohnräume auf der lärmabgewandten Seite) Rechnung zu tragen.

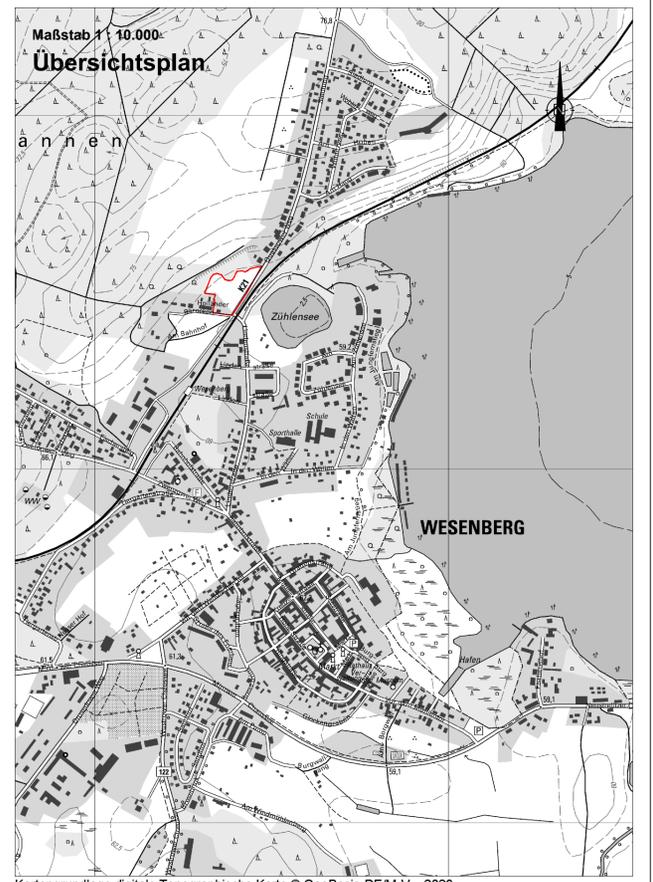
**2. Bodendenkmale**  
 Wenn während der Erdarbeiten (Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüche usw.) Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunnenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, gemauerte Fluchtgränge und Erdverfärbungen (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.

**3. 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 Schwärmphase durchzuführen. Ggf. ist durch sie eine Ausnahme genehmigung 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 Bauwerke 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.  
 V3 Die Grünfläche ist von Bebauung, Versiegelung und Gehölzaufwuchs jeglicher Art freizuhalten und 1x im Jahr außerhalb der Brutzeit unter Beseitigung des Mahdgetes zu mähen.

- 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 Beschluss wurde am ..... im Kleinseelenotse Nr. .... bekannt gemacht.
  - 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 ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Während der Auslegungsfrist waren die Planunterlagen auch im Internet unter [www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de](http://www.amt-mecklenburgische-kleinseenplatte.de) einsehbar. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Kleinseelenotse Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung erfolgte zusätzlich im Internet unter .....
  - Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... 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 ..... geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ wurde am ..... von der Stadtvertretung Wesenberg beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Wesenberg, ..... Siegel Bürgermeister
- Neubrandenburg, den .....
- ..... Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt
- 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 Liegenschaftskarte durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
  - Der Bebauungsplan Nr. 02/2021 „Am Robinienhain“ wird hiermit ausgefertigt.
- Wesenberg, ..... Siegel Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ auf Dauer während der Dienstzeiten von jedem eingesehen und über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann, ist am ..... im Kleinseelenotse Nr. .... 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 ..... in Kraft getreten.
- Wesenberg, ..... Siegel Bürgermeister

**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 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01/2021 „Am Robinienhain“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



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