# SATZUNG DER STADT WESENBERG
# 2. Änderung B-Plan 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"

südlich der Eisenbahnlinie Wesenberg - Neustrelitz, westlich des Woblitzsees, nördlich der Flurstücke $\frac{60}{1}$, $\frac{26}{1}$, $\frac{34}{2}$, $\frac{34}{3}$, östlich der Flurstücke 6 - 17; $\frac{31}{1}$ und $\frac{32}{1}$ Gemarkung Wesenberg, Flur 28 Gemarkung Groß Quassow, Flur 7

Auf Grund des Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414),das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132) die , zuletztdurch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1991 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist und § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wesenberg vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des B-Plans "Holzindustrie-Am Zühlensee" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textlichen Festsetzungen (Teil B) beschlossen:

## Teil A - Planzeichnung mit Kennzeichnung der Änderungen

Maßstab 1:1000

### Teil B - Änderung der textlichen Festsetzungen

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 1 wird unter f hinzugefügt
Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt und Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Als textliche Festsetzung örtliche Bauvorschrift wird hinter Punkt 2, Nr. 14. festgesetzt:

Örtliche Bauvorschrift Lt. § 86 LBauO M-V zur Gestaltung von Abstandsflächen

Mit einem Hauptgebäude durch eine gemeinsame Außenwand und ggf. mit einem durchgehenden Dach verbundene Garagen und überdachte Stellplätze und Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume und ohne Feuerstätten, mit einer mittleren Wandhöhe von bis zu 3,00 m und einer Gesamtlänge von 9 m sind ohne eigene Abstandsflächen je Grundstück an einer Grundstücksgrenze zulässig, sofern die Wand zwischen Hauptgebäude und Garage als Trennwand im Sinne des §28 LBauO M-V oder die zur Grundstücksgrenze liegende Abschlusswand der Garage als Brandwand im Sinne des § 30 LBauO M-V ausgebildet wird.

3. Unter Punkt 1. d, der Textlichen Festsetzungen wird festgesetzt:

Einfriedungen sind maximal 1,6 m hoch auszuführen, Mauern sind als Einfriedung nicht zugelassen.

### Teil B - Änderung der textlichen Festsetzungen

4. Unter Punkt 5. der Grünordnerischen Festsetzungen wird festgesetzt:

An allen nicht bebauten Grundstücksgrenzen sind Hecken zu pflanzen.

Hinweise :

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. DARSTELLUNGEN NACH PlanzV 90

**Art der baulichen Nutzung** — § 9 / 1 / 1 BauGB, § 1-11 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet | |
| $WA_1$ | Allgemeines Wohngebiet (Änderungsbereich) | |
| SO WZ 1 | Sondergebiet Wassersportzentrum Teil1 | Pension Café Terrasse Restaurant/Schulung Fitness-Center Parkplätze |
| SO WZ 2 | Sondergebiet Wassersportzentrum Teil2 | Slipanlage/ Kran, Bootswaschplatz, Tankstelle/ Entsorgung, Charterbasis/ Hafenmeister, Minimarkt/ Shop, Werft/ Werkstätten, sanitäre Anlagen, Parkplätze (außerhalb der Saison als Trockenplätze für Boote benutzt) |
| SO WZ 3 | Sondergebiet Wassersportzentrum Teil3 | Ferienwohnungen |

**Maß der baulichen Nutzung** — § 16 BauNVO

| | | |
|---|---|---|
| 0,4 | Grundflächenzahl | § 16 / 2 / 1 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 16 / 2 / 3 BauNVO |
| TH = 8,00m ü HN | Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß in Metern (TH= Traufhöhe) Bezugspunkt: Höhennull (HN) | § 16 / 2 / 4 BauNVO |

**Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche** — § 9 / 1 / 2 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| | Baugrenze | § 23 / 3 BauNVO |
| o | offene Bauweise | § 22 / 2 BauNVO |

**Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen** — § 9 / 1 / 11 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze, Grün und Grundstücksauffahrten | FR = Fuß- und Radweg<br>FRV = Fuß- und Radweg vorh. |

**Grünflächen**
**Natur und Landschaft** — § 9 / 1 / 15 BauGB, § 9 / 1 / 25 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 5 / 2 / 10 BauGB, § 5 / 4 BauGB |
| | Erhaltungsgebot für Bäume | Anpflanzgebot für Bäume |
| | Erhaltungsgebot für Sträucher | Anpflanzgebot für Sträucher |
| | Erhaltungsgebot für sonstige Bepflanzungen | Anpflanzgebot für sonstige Bepflanzungen |
| | Fällgebot für Bäume | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 / 1 / 25a, § 9 / 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 / 1 / 25b, § 9 / 6 BauGB |

**Wasserflächen** — § 5 / 2 / 7, § 9 / 4, § 9 / 1 / 16, § 9 / 6 BauGB

| | | |
|---|---|---|
| | Wasserfläche | |
| H | Hafen | |

**Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen** — § 5 / 2 / 8 ,§ 5 / 4, § 9 / 1 / 17 § 5 / 6 BauGB

| | |
|---|---|
| | Flächen für Aufschüttungen |
| | Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen |

**Sonstige Planzeichen**

| | | |
|---|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches | § 9 / 7 BauGB |
| | Grenze Änderungsbereich | |
| | Nutzungsartengrenze | §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO |

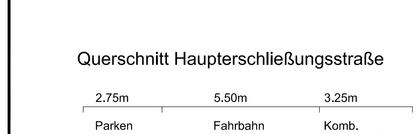
### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|---|---|
| | Gebäudebestand lt. Kataster |
| 9,30 | Bemaßung in Metern |
| 11 | Flächennummer (Ausgleichsberechnung) |
| PW | Pumpwerk |

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| | |
|---|---|
| $\frac{1}{10}$ | bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
| $\frac{1}{10}$ | geplante Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer |
| | Grundwasserbrunnen übernommen von Lagerstättengeologie GmbH Neubrandenburg, Grundwassermonitorling / Nachsorge 2015 - 05 |
| KF1 | Altlasten- Verdachtsflächen übernommen: wie Grundwasserbrunnen |
| D | Bodendenkmal lt. Geoportal M-V 2015-04 |

### Querschnitt Haupterschließungsstraße




M 1:100

Verfahrensvermerke
zur 2. Änderung B-Plan 3/94"Holzindustrie Am Zühlensee"

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnungenversammlung vom 28. Januar 2016..
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mecklenburgische Kleinseenplatte am ..... erfolgt.

Wesenberg , den .....
(Der Bürgermeister)

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

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

4. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... ..... nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Kleinseenplatte.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

4b. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... ..... nach §3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. 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 Kleinseenplatte.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

5. 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.

Neubrandenburg , den .....
(Der Leiter des Katasteramtes)

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

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

8. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes , bestehen aus Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text (Teil B) , wird hiermit angefertigt.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

9. 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 Kleinseenplatte bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften nach BauGB und KV M-V und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß BauGB bzw. KV M-V und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß BauGB hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit dieser Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wesenberg, den .....
(Der Bürgermeister)

# STADT WESENBERG
## 2. Änderung des Bebauungsplans 3/94 "Holzindustrie Am Zühlensee"

Stand Oktober 2016

Ortslage