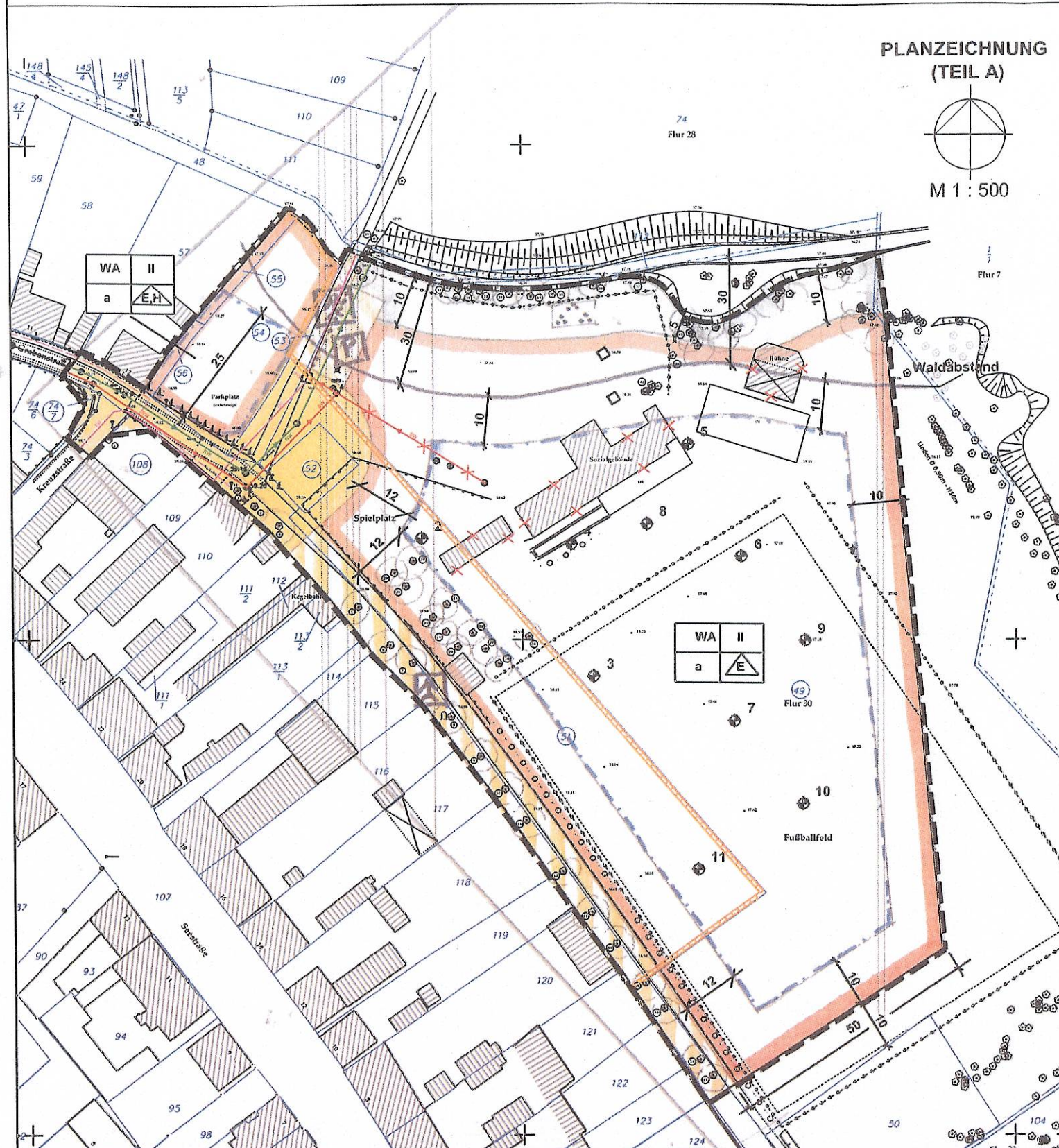


BEBAUUNGSPLAN NR. 01/2012 DER STADT WESENBERG

"PFLEGEZENTRUM AM SCHÜTZENHAUSQUARTIER"



Kartengrundlage:

HOFFMANN + PARTNER
Vermessungsbüro
Woldegker Straße 27
17033 Neubrandenburg

Lagebezug:
CK 42 / 83

Höhenbezug:
HN

geprüft am:
11.12.2012

Grundstücksfläche DRK 12.530 m²

Geltungsbereich B-Plan 16.982 m²

0 10 20 30 40 50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Rechtsgrundlage

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II Zahl der max. Vollgeschosse

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze

§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

E.H. nur Einzelhäuser, Hausgruppen zulässig

1.4 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

1.5 Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1.7 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Grenze des Sanierungsgebietes

§ 9 Abs. 6; § 142 BauGB

Waldabstand in Meter

3. Darstellung ohne Normcharakter

Flurstück mit Flurstücksnummer innerhalb des B-Plangebietes

Bemaßung in Meter

Abbruch / Stilllegung von Versorgungsleitungen

Gebäudebestand

Gebäudeabbruch

Baumbestand mit Nummerierung

Hecke

Rammkernsondierung

Nutzungsachablone

WA	II
a	E

Art d. baul. Nutzung	Vollgeschosse
Bauweise	Hausform

TEXT (TEIL B)

1. Festsetzungen nach § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:

- Die ansonsten allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen.
- Die ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.

(2) Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbetriebe
- Tankstellen

(3) Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt

- Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

1.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Balkone, Zuwegungen und Müllbehälterstandplätze mit ihren Einhausungen zulässig.

1.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf sich maximal 0,5 m des mittig vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsabschnittes befinden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Fällungen sind zwischen dem 01. Oktober und dem 01. März durchzuführen. Fällungen von nach § 18 NatSchAG MV gesetzlich geschützten Bäumen sind laut Baumschutzkompensationsbescheid zu ersetzen.
- Erfolgen die Um- und Abrissarbeiten zu den Gebäuden zwischen dem 1. März und dem 1. Oktober, sind diese zuvor durch einen Fledermaussachverständigen und einen Ornithologen im Rahmen einer einmaligen Begehung zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzquartiere zu schaffen.

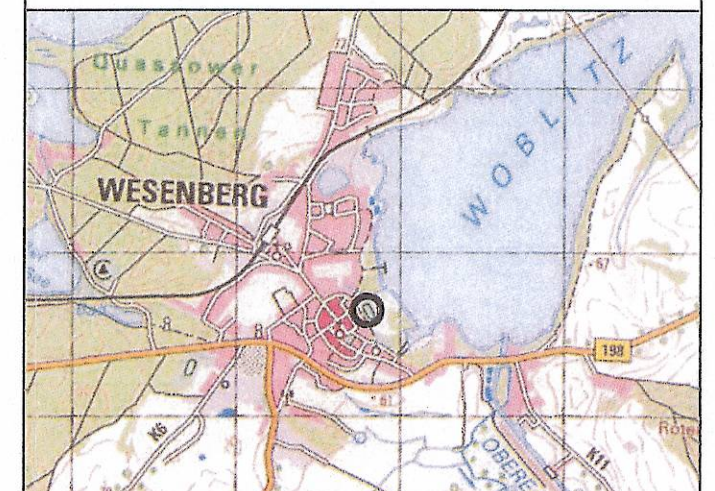
- Auf den zu überbauenden Grundstücken ist je 100 m² zu versiegelnder Fläche auf dem jeweiligen Grundstück eine mindestens 30 m² große Pflanzung mit Sträuchern mindestens 2er einheimischer Laubholzarten 2 x verpflanzt ohne Ballen H öhe 60 bis 100 cm und 1 Laubbäum der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt Stammumfang 10- 12 cm mit Ballen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- Folgende einheimische Gehölze werden empfohlen:
Bäume: hochstämmige Obstgehölze, Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Linde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Birke (Betula pendula), Walnuss (Juglans regia)
Sträucher: Kornelrösche (Cornus mas), Pflaume (Saxifraga), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Johannisbeere (Ribes nigrum), einfacher Schneeball (Viburnum opulus)
- Auf den als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

1.6 Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

© GeoBasis-DE/MV, 2013



Bebauungsplan Nr. 01/2012 der Stadt Wesenberg

"Pflegezentrum am Schützenhausquartier"

Entwurf: SCHÜTZE & WAGNER

Stand: Vorentwurf 03 / 2013

Zuglängigkeit: 0, 17033 Neubrandenburg, Tel. (0305) 244 25 00, Fax: (0305) 244 25 00