

# **Bebauungsplan Nr. 02/91 „Waldweg“**

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBL. M-V S. 518, ber. S. 635).

## **Teil B**

### **Textliche Festsetzungen-Satzung**

- 1.) Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind je Hauseinheit (Einzelhaus) in den Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO nur max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2.) Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- 3.0) Entfällt gemäß Beschluß der Stadtvertreter vom 20.06.1996
- 3.1) Entfällt gemäß Beschluß der Stadtvertreter vom 20.06.1996
- 4.) Gemäß § 9 (2) BauGB darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,3 m über dem vor Baubeginn vorhandenen Gelände liegen, wobei der Bezugspunkt der Schnitt des Erdgeschoßfußbodens mit der oberen Hangseite des vor Baubeginn vorhandenen Geländes ist. Das vor Baubeginn vorhandene Gelände ist, bezogen auf m über NN in einem „Amtlichen Lageplan“ zum Baugesuch nachzuweisen.
- 4.1.) Entfällt gemäß Beschluß der Stadtvertreter vom 12.09.1996
- 5.) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind auf den im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, landschaftstypische Laubbäume, Laubhecken und Laubsträucher, z. B. : Buchen, Liguster, Linde Eiche u. a. zu pflanzen.
- 6.) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sind für die im Bebauungsplan als zu pflanzende Bäume „festgesetzten Bäume“ ausschließlich hochkronige heimische Laubbäume zu pflanzen, z. B.: Linde, Eiche .

- 7.) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen, die vorhandenen Bepflanzungen zu erhalten oder im ursprünglichen Charakter weiter zu entwickeln.
- 8.) Gemäß § 9 (1) Nr. 25a) und (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V sind Einfriedungen im Vorgartenbereich in Form von Holzzäunen in Höhe von 1,00 m und dicht wachsender Laubhecken zur Sicherheit dürfen innenliegende Drahtzäune eingesetzt werden - bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, wobei ein Mindestabstand von 0,5 m von der Heckenmitte zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist und 1,0 m hoher Holzzaun. In den übrigen Gartenbereichen sind Einfriedungen nur in Form dicht wachsender Laubhecken - zur Sicherheit dürfen Drahtzäune, Baum- und Strauchgruppen, sowie Holzzäune bis 1,80 m Höhe eingesetzt werden. Holzzäune sind mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

## **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V für die „Reinen und Allgemeinen Wohngebiete“ den §§ 3 und 4 BauNVO.

### **1. Fassaden**

Außenwandflächen oberhalb des Sockels sind in Verblendmauerwerk oder in Putzfassade zu erstellen. Für Garagen und Nebenanlagen sind Holz- oder Putzfassaden zulässig.  
Ein Höhenvorsprung in der Traufe muß auch durch einen Vor- oder Rücksprung der Außenwand um mind. 0,5 m markiert werden.

### **2. Dächer**

Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszuführen.  
Ausnahme sind auch Krüppelwäldächer, pyramidenförmige Dächer und Sonderformen des geneigten Daches zulässig.  
Ausschließlich zulässige Farben der Dacheindeckung sind:  
- rot bis rotbraun - und -antrazit bis schwarz  
Die Dacheindeckung ist in Dachpfannen auszuführen.  
Für untergeordnete Bauteile, insbesondere Solaranlagen, sind auch andere Materialien zulässig, z. B. Blecheindeckungen  
Ausnahme können auch begrünte Dachflächen zugelassen werden. Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen eine Breite von max. 50 % der Traufenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten Diese Festlegung gilt nicht für Fledermausgauben.  
Einzelgauben sind bis zu einer Breite von 2.00 m zulässig.  
Der Mindestabstand nebeneinander liegender Gauben beträgt 1,50 m. Die Dachhaut der Gauben muß- senkrecht gemessen- mind. 1,0 m unter der Firstlinie des jeweiligen Gebäudes liegen.

### **3. Garagen**

Die Torflächen aneinander grenzender Garagen müssen in einer Bauflucht liegen.  
Garagen sind mit Flachdach auszubilden, wenn sie nicht im Baukörper integriert sind.

### **4. Oberkante Erdgeschoß - Fußboden**

Die Festsetzung der Oberkante fertiger Erdgeschoßfußböden darf 0,3 m über derzeitigem Geländeniveau (obere Hangseite) nicht überschreiten.  
In der Regel ist eine Eingangsstufe zugrunde zu legen.

**5. Mülltonnen**

In Vorgärten dürfen Mülltonnen nur vorübergehend untergebracht werden. Anderfalls Sichtschutz durch Anpflanzung oder Stein- und Holzblenden zu schaffen oder es sind fest Schränke vorzusehen.

**6. Antennen**

Antennen sind grundsätzlich im Dachraum unterzubringen. Ausnahmsweise können Gemeinschaftsantennen und Parabolantennen auch außerhalb des Dachraumes zugelassen werden.

**7. Vorgärten**

Die Vorgärten sind landschaftsplanerisch mit Rasenflächen oder / und niedrigen heimischen Stauden und Buschgruppen zu gestalten. Laubbaumpflanzung ist zulässig.

**8. Sonstiges**

Warenautomaten und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Leuchtreklame ist unzulässig.

# Planzeichenerläuterung

Gemäß PlanzVO 90

## Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
WR	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)

## Bauweisen; Baugrenzen

-----	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
o	offene Bauweise

## Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform/Dachneigung Maximale Firsthöhe

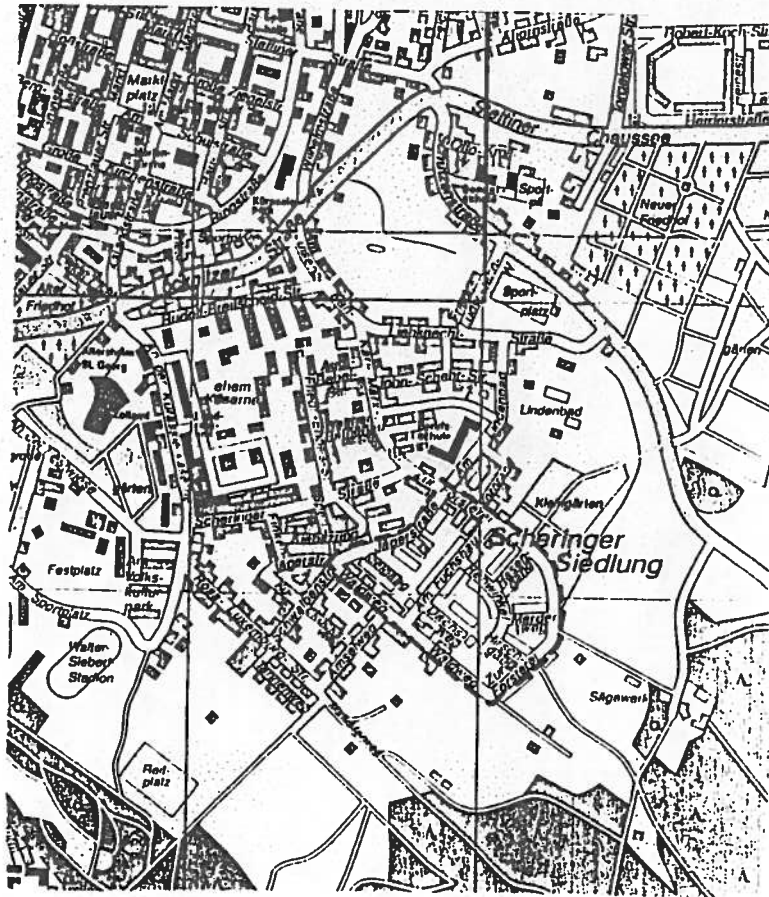
## Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
0,5	Geschossflächenzahl
△ ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

## Gestaltungsfestsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 83 d. BauO, i. V. m.  
§ 9 (4) BauGB

38-48	Dachneigung Untergeordnete Bauteile, z. B. Wintergärten, sonstige Anbauten, können mit abweichender Dachneigung ausgeführt werden
↔	Stellung des Hauptkörpers (Hauptfirstrichtung)
SD	Satteldach



# Stadt Pasewalk

## Bebauungsplan Nr. 02/91

### „Waldweg“

M 1:1000

Stand Februar 1999

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03. Juni 1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Tagespresse „Nordkurier“ am 05.06.1991 bekannt gegeben worden

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

- Siegel -

Der Leiter des Katasteramtes

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 23.12.1991 – 24.01.1992 durchgeführt worden. Der Entwurf lag im Rathaus aus.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.04.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung 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 31.12.1993 in der Zeitung „Dreiländereck“ für die Kreise Pasewalk und Stralsburg, Seite 10 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.12.1993 in Kraft getreten.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Der geänderte Bebauungsplan mit Stand Februar 1999, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.02.1999 bis zum 10.03.1999 während der Dienstzeiten im Rathaus 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, am 02.02.1999 im „Pasewalker Stadtanzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

- Siegel -

Der Bürgermeister

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom                      geändert.  
Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am                      geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden gemäß Schreiben vom                      .

- Siegel -

Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom                      Az:                      erteilt.

- Siegel -

Der Bürgermeister