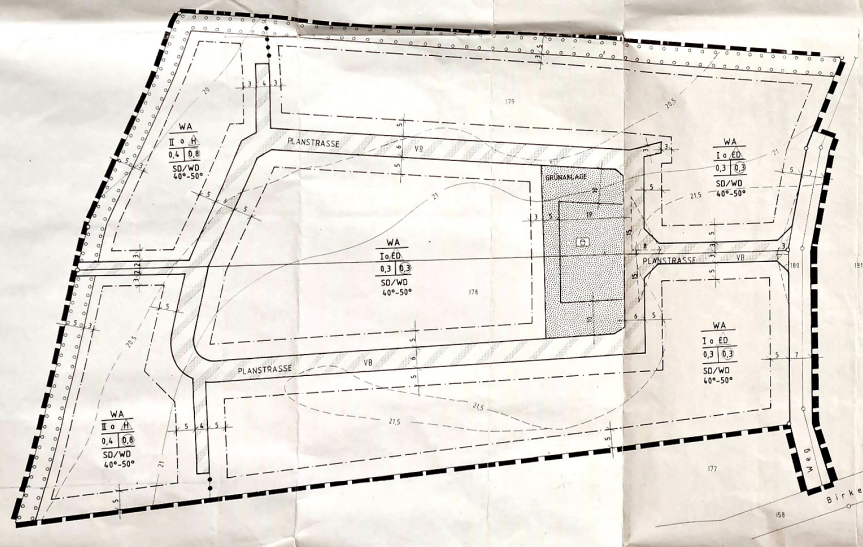
SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN ÜBER DEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1 - WOHNSIEDLUNG AM BIRKENWEG -

N

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete gem. §4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzung, 1b)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

VB — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Änderungen aufgrund Bescheid des Landrates des Landkreises Nordvorpommern vom 28.06.1994, Az: Gr-Bi-63-416-269/VE 1 und Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.08.1994

5. GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

GRÜNANLAGE — Grünanlage: gärtnerisch naturnah als Rasenfläche mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestaltende und dauernd zu unterhaltende Flächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (s. textl. Festsetzung, 1d)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z.B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. §1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. §9 Abs. 7 BauGB

Sichtdreiecke gem. §9 Abs. 10 BauGB (s. textl. Festsetzung 1e)

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §83 Abs. 1 BauO)

Dachgrundsätze sind aus einem Satteldachsystem - oder Walmdach zu verwenden. Dachneigungen zwischen 22° und 50° Grad sind möglich.
Für eine Farbeindeckung sind Dachziegel in allen Farben, Formen und Oberflächen möglich.

9. BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

178 — Flurstücksnummer

Höhenlinien mit Höhenangaben

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

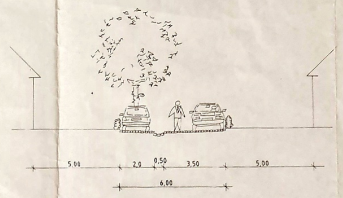
1. PLANUNGSRÄCHTLICHE FESTSETZUNGEN

a. Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche bezogen auf Mitte Gebäude liegen (§9 Abs. 2 BauGB)
b. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO kann durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 25% überschritten werden (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
c. Abweichungen bis zu 1,5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikal gebäudegegliederte Elemente bedingt ist (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
d. Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit einer heimischen standortgerechten Bepflanzung in Baumschulenqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
e. Die Flächen der Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung (Sträucher, Hecken, Einfriedungen u.a) über 0,70m Höhe oberhalb Fahrbahnoberkante freizuhalten (§9 Abs. 10 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §83 Abs. 1 BauO)

a. Für alle Hauptgebäude ist für die sichtbaren Außenwandflächen ein rotor/rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz bzw. Kalksandsteinverblender oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
b. Es sind für die Hauptgebäudeper nur Satteldächer und/oder Walmdächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.
c. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Hauptdächer mit derselben Dachneigung auszuführen.
d. Einzel- und Doppelgaragen gem. §12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen.
e. Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind naturnah mit heimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Je angefangene 300qm Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.



SCHNITT PLANSTRASSEN M 1 : 100

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10000

SATZUNG ÜBER DEN VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Satzung der Gemeinde Wittenhagen über den Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. 1 "Wohnsiedlung am Birkenweg" in Abtshagen.
Aufgrund des § 7 BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 622) sowie nach §83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Wohnsiedlung am Birkenweg" in Abtshagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSSCHRITTE :

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

Wittenhagen, den 21.10.1993

Bürgermeister

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Wittenhagen, den 07.12.1993

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.10.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme angefordert worden.

Wittenhagen, den 20.10.1993

Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 06.12.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wittenhagen, den 07.12.1993

Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.1993 bis zum 14.01.1994 während folgender Zeiten
nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im ..... bei Bekanntmachung durch Aushang : In der Zeit vom 06.12.1993 bis 16.12.1993 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wittenhagen, den 15.12.1993

Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wittenhagen, den 18.02.1994

Bürgermeister

Die Katasterunterlage (Bestand im 30.09.94) wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Ingrenzungen und Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die [illegible] Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Rechte können nicht abgeleitet werden.
Grimmen, den 30.09.94
Katasteramt
Leiter des Katasteramtes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.02.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.02.1994 gebilligt.

Wittenhagen, den 18.02.1994

Bürgermeister

Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 20.06.1994 Az: Vr-Bi-63-416-269/VE1 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wittenhagen, den 11.7.2000

Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 9.4.94 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 24.8.95 Az: 61.31.3 bestätigt.

Wittenhagen, den 11.7.2000

Bürgermeister

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

Wittenhagen, den 11.7.2000

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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 ..... in ..... bei Bekanntmachung durch Aushang : In der Zeit vom 1.9.95 bis zum 2.10.95 durch Aushang - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf 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, 246a Abs.1 Nr.9 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist an 1.9.95 in Kraft getreten.

Wittenhagen, den 11.7.2000

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WITTENHAGEN ÜBER DEN VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.1 -WOHNSIEDLUNG AM BIRKENWEG-

GEMEINDE : WITTENHAGEN
GEMARKUNG : ABTSHAGEN
FLUR : 2
FLURSTÜCK : 178 UND 179, 180 UND 181 (neu.)

Planung:	DEWAS GmbH Jessin Nr.3 18507 Grimmen	Tel. 038326 / 80401 80402 Fax 80403

Vorhabenträger: DEWAS GmbH Jessin Nr.3 18507 Grimmen Tel. 038326/80401 80402	AWS GmbH,Bauträgergesellschaft Dr.-Wilhelm-Kulz-Straße 9 18435 Stralsund Tel. 03831/380008 Tel.u.Fax 397322

Größe des Plangebietes: ca. 2,65 ha		Plangröße: ca. 93,5cm x 84,0cm	
gepl.: Dipl.Ing. Barda	gez.: A.Schmekel	Datum: 03.03.1994	geänd.: