

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden in den Abschnitten 1.2 bis 1.5 sowie 1.7 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar).

Alle übrigen Abschnitte der Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert in der bisherigen Fassung bestehen und werden im Folgenden nur nachrichtlich wiedergegeben.

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1 Besondere Wohngebiete (WB 1-3) (§ 4a BauNVO) - Zulässig sind nur Wohnungen, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfte und Büroräume, Gebäude und Räume für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

## 1.2 Mischgebiete (MI 4) nach § 6 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit das angebotene Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und es sich in der Sortimentsüberschneidung mit Textilien/Schuhen durch eine erkennbare Zielgruppenausrichtung deutlich von Konfektionswaren des allgemeinen Bedarfs abhebt. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden bis zu einer Verkaufsfläche von je 70 qm für folgende zentralrelevante Sortimente, die nicht dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen sind: Wohnaccessoires, Unterhaltungselektronik, Weisse Waren/Haushaltsartikel, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Heimtextilien, Zozbedarf (§ 1 (5), 9) BauNVO.

## 1.3 Sondergebiet Hotel (SO/H1) nach § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind: - ein hotelmäßig organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 160 Betten, - Räume für Schank- und Speisewirtschaften, - Konferenz-, Tagungs- und Gemeinschaftsräume, - Räume und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche und gesundheitliche Zwecke, - Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

## 1.4 Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen (SO/GMF 2, 3) nach § 11 BauNVO

Die Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen dienen dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung. Zulässig sind: - Ferienapartments abseits des ersten Vollgeschosses mit max. 44 Betten/Baugrundstück, - Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen, - Ladengebundene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe, - Läden, deren Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und das sich in der Sortimentsüberschneidung mit Textilien/Schuhen durch eine erkennbare Zielgruppenausrichtung deutlich von Konfektionswaren des allgemeinen Bedarfs abhebt.

## 1.5 Sondergebiet Freizeit (SO/F) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Freizeit dient der Aufnahme zentraler Einrichtungen sowie für Zwecke der Freizeitgestaltung der Unterhaltung, dem Spiel, Sport und sonstigen Vergnügen insbesondere von Familien sowie der Gästebeherbergung. Zulässig ist eine Halle mit bis zu 400 qm Fläche.

## 1.6 Sondergebiet Reparaturwerft, Marina (SO/MW 5) (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet Reparaturwerft, Marina dient der Unterbringung einer Reparaturwerft sowie der landseitigen Betriebs- und Serviceeinrichtungen eines angrenzenden Sportboothafens. Zulässig sind: - Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb, - Räume für Büro-, Verwaltungs- und Schulungszwecke, - Gebäude und Anlagen für die Lagerung von Sport- und Freizeitbooten, - Schank- und Speisewirtschaften, - Gebäude für den Hafenmeister und sanitäre Einrichtungen, - Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bootzubehör, Sicherheitsausrüstung, Schiffs elektronik/Navigation, Bootsbekleidung/Bootschuh.

## 1.7 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (§ 18 (1) BauNVO). In den Baugebieten SO/H 1 und SO/MW 5 kann für untergeordnete Teile der baulichen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen) eine aus technischen Gründen erforderliche Überschreitung der in Teil A festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um max. 1 m zugelassen werden. (§§ 16 (6), 18 BauNVO)

## 1.8 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für das Baugelbiet SO/MW5 gilt im südlichen (dreigeschossigen) Baufenster eine abweichende Bauweise. Ein Gebäude darf hier mit der südwestlichen und mit der südöstlichen Gebäudeseite ohne Eingangs- und Abstandsflächen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn die Außenwandkonstruktionen offnungslos und feuerbeständig i.S. der DIN 4102 ausgeführt sind. Die Abstandsflächen sind ohne Rücksicht auf die Höhe überbaut (§ 22 (4) BauNVO, § 86 (6) LBAO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB).

## 2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind in den Baugebieten MI 1 und SO 1-4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzzone) unzulässig (§§ 12 (6), 23 (5) BauNVO).

## 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Die Grünflächen "Vereinsgelände Wassersport" dienen dem vereinsgebundenen Wassersport, dem Abstellen von Booten und Trailern sowie für Zwecke der Erholung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils ein Vereinsheim zulässig (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

## 3.2 Grünflächen "Festplatz/Veranstaltungen" dient der dauerhaften Präsentation archäologischer Befunde des ehemaligen Pommerschen Schlosses sowie der Durchführung von Stadtfesten, Jahrmärkten und anderer kommunal verantworteter Veranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als ein bis zwei aufeinander folgenden Wochenenden. Unter Beachtung des Rücksichtnahmeregels gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen (SO/1, WB3) und der Anforderung der TA-Lärm können weitere Veranstaltungen als Ausnahme zugelassen werden (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 3.3 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.3 Die Grünflächen "Vereinsgelände Wassersport" dienen dem vereinsgebundenen Wassersport, dem Abstellen von Booten und Trailern sowie für Zwecke der Erholung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils ein Vereinsheim zulässig (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

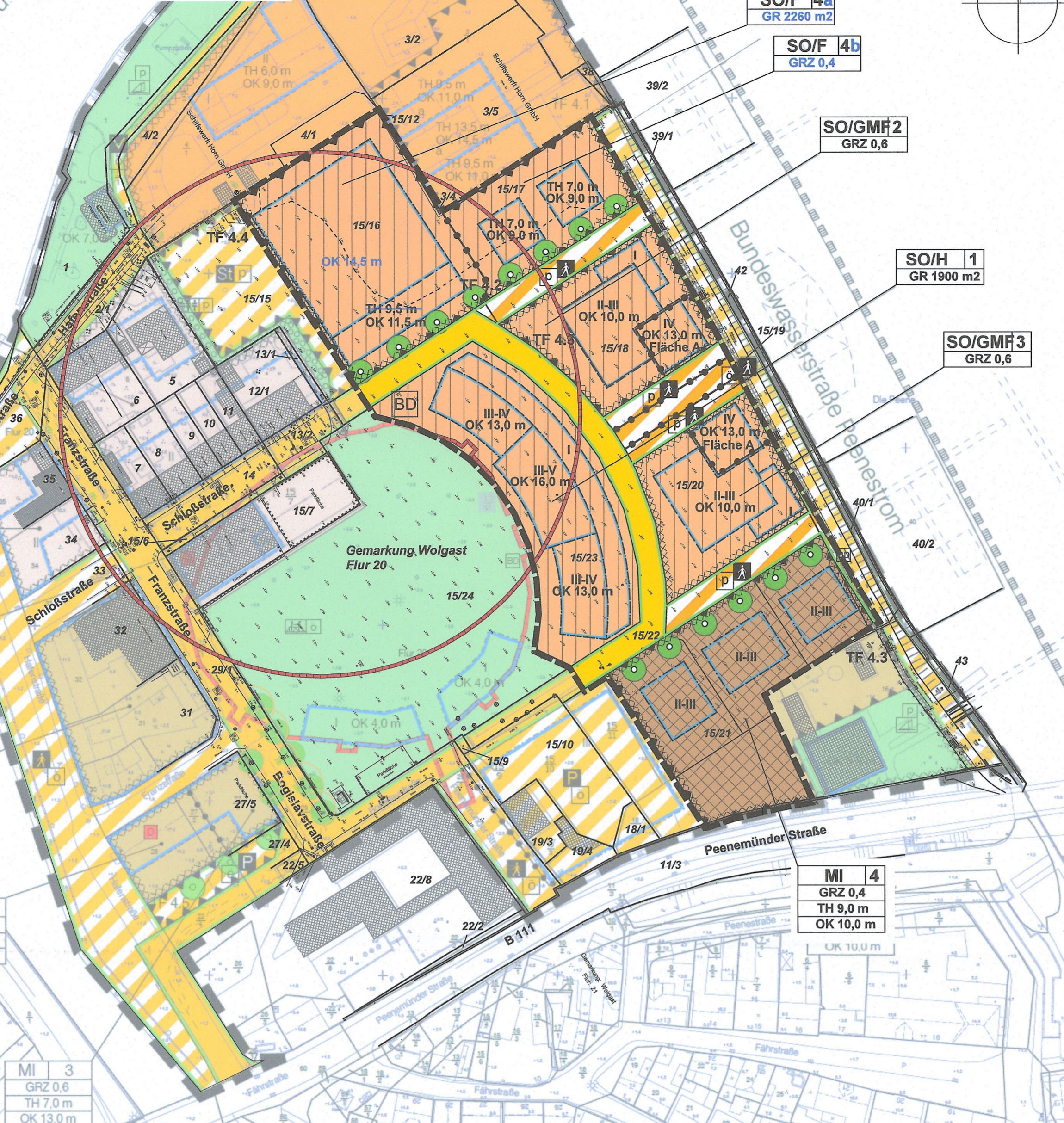
## 3.4 Grünflächen "Festplatz/Veranstaltungen" dient der dauerhaften Präsentation archäologischer Befunde des ehemaligen Pommerschen Schlosses sowie der Durchführung von Stadtfesten, Jahrmärkten und anderer kommunal verantworteter Veranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als ein bis zwei aufeinander folgenden Wochenenden. Unter Beachtung des Rücksichtnahmeregels gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen (SO/1, WB3) und der Anforderung der TA-Lärm können weitere Veranstaltungen als Ausnahme zugelassen werden (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## 3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.5 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Überdachungen oder pavillonartiger Gebäude für archäologische Präsentations- und Ausstellungszwecke zulässig (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO, hier: - Hotel - Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen, - Freizeit

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,5 Grundflächenzahl GR 2.800 qm Grundfläche II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß TH 8,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche OK 6,5 m Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

3. Bauweise, Baugrenzen und Linien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegen- über Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: - Fußgängerbereich - Parkfläche

- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: - Fußgängerbereich - Parkfläche

öffentlich / privat

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

14. Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Umgrenzung von Bodendenkmalen

15. Sonstige Planzeichen

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (19) Nr. 24 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 4)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 6)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

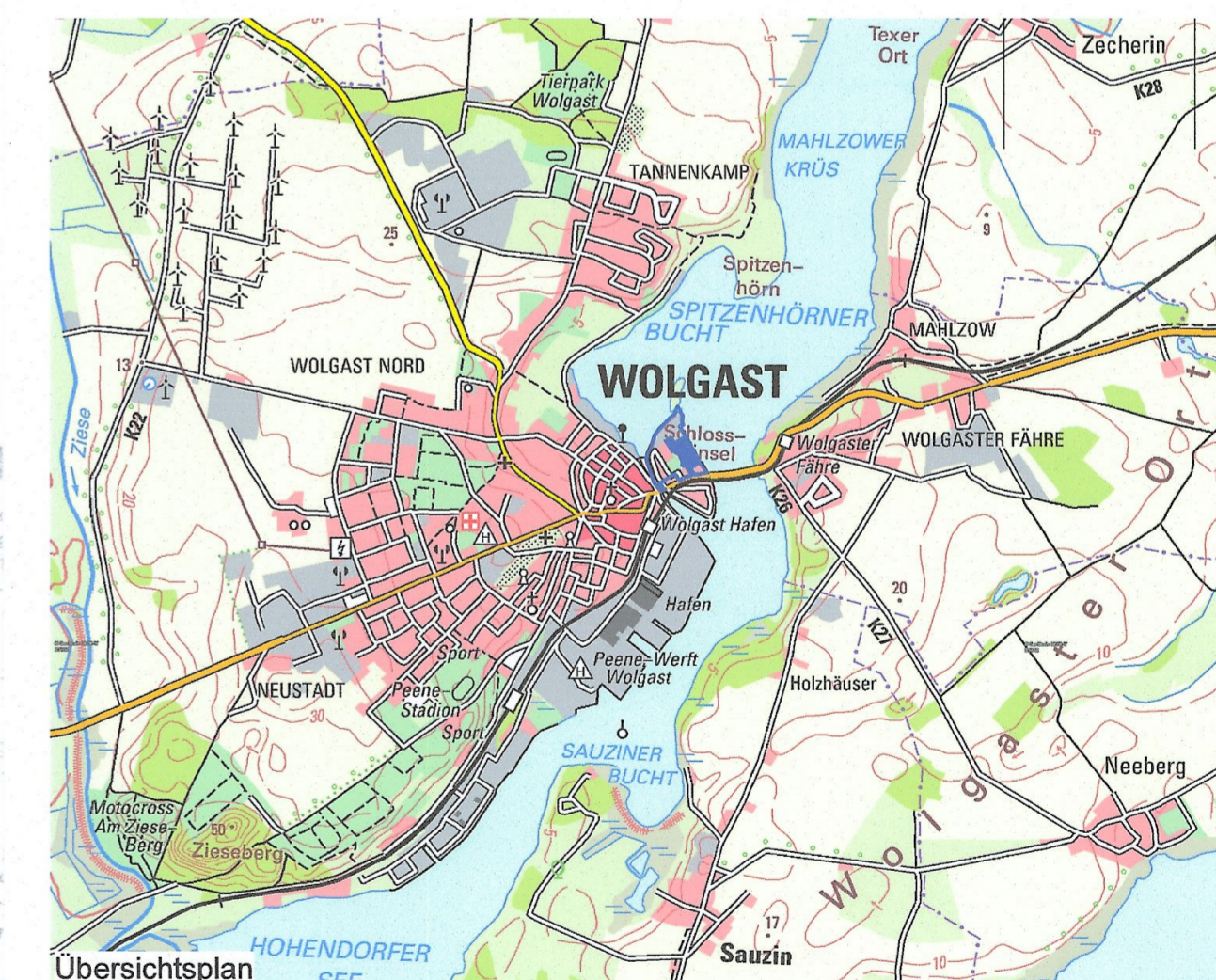
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsboten "Am Peenestrom" am 10.05.2019 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 11.04.2019 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 29.07.2019 den Entwurf der Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.08.2019 bis 27.09.2019 während folgender Zeiten: montags, mittwochs und donnerstags von 08.00 bis 12.00 Uhr, dienstags von 08.00 bis 12.00 Uhr und freitags von 13.00 bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten "Am Peenestrom" am 16.08.2019 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 31.07.2019 bekannt gemacht worden. Die Auslegungunterlagen wurden ergänzend auch auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de eingestellt.
- Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.08.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
- Mit Schreiben vom 27.05.2020 bzw. 23.01.2020 wurden einzelne betroffene Fachbehörden erneut nach § 4a Abs. 3 beteiligt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am 28.07.2020 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
- Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.07.2020, sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 28.07.2020, bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 28.07.2020 in Kraft getreten.
- Der katastermäßige Bestand am 28.07.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur großmaßstäblich, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 28.07.2020 in Kraft getreten.

# SATZUNG der Stadt Wolgast

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel". Auf Grund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.07.2020 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Änderungen der Textlichen Festsetzungen für das Änderungsgebiet (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan

raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Wolgast  
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 11  
für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel"

Fassung vom 02.05.2019, Stand 23.07.2020 Maßstab 1:1000