

TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reine Wohngebiete § 3 BauNVO

Die in reinen Wohngebieten sonst nur ausnahmsweise zulässigen kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Die in allgemeinen Wohngebieten sonst nur ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die in allgemeinen Wohngebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Mischgebiete § 5 BauNVO

Die in Mischgebieten sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes sind im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die in Mischgebieten sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes sind im Geltungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl für die in Satz 1 aufgeführten Anlagen um maximal 30 von Hundert überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Flächen für Carports und Garagen sind mindestens 2 m hinter der der Straßen zugewandten Fassade zurückzusetzen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind auf den Grundstücken nur zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehenen hinteren Hauskante zulässig.

Tiefgaragen und Garagenhöfe sind nicht zulässig. § 12 Abs. 6 BauGB

Anzahl Stellplätze und Garagen § 12 Abs. 6 BauNVO
Es sind je Wohneinheit bis 60 qm Wohnfläche 1 Stellplatz und je Wohneinheit über 60 qm Wohnfläche 2 Stellplätze zugelassen. Garagen und Carports sind auf die Stellplätze anzurechnen. Je Wohngebäude und Grundstück ist eine Garage zugelassen.

Abweichend ist auf Grundstücken mit Beherbergungsbetrieb je 4 Betten ein zusätzlicher Stellplatz zulässig.

Die hierdurch zusätzlich ermöglichten Stellplätze dürfen nicht in Form von Garagen und Carports erstellt werden. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. § 48 VVL BauO M-V Nutzungsart Nr. 6,3 sind zu beachten.

Innerhalb der mit Planzeichen 15.8 umgrenzten Flächen ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO und § 6 Abs. 15 LBAuO M-V

Im Bereich des Pfarrhofs, Flurstück 216/6 der Flur 2, werden durch zwingende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen aus städtebaulichen Gründen und zur besseren Sichtbarkeit öffentlichen Baudenkmals geringere Abstandsflächen als nach § 6 LBAuO M-V vorgesehen festgesetzt.

5. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Der Grünordnungsplan einschließlich Textteil ist Bestandteil der Begründung. Auf die Ausgleichsbilanz wird verwiesen.

a) Öffentliche Grünfläche "Einnümdung Hafenstraße" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Nadelgehölze der Grünfläche sind durch heimische, blütenreiche Laubgehölze bzw. Stauden zu ersetzen. Der vorhandene Laubumbestand ist zu erhalten. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Baustelleneinrichtungen, -lagerplätze u.ä. unzulässig.

b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB

Wiederherstellung einer Blänke

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist südlich von Wustrow im Bereich der Ribnitzer Wiesen eine ehemalige Blänke in einem Umfang von 805 qm wiederherzustellen. Die maximale Aushubtiefe beträgt ca. 1,50 m. Das Verhältnis von Tiefenzone (Wassertiefe 1,00 m bis 1,50 m) zu Flachwasserzone (Wassertiefe > 0 bis 1,00 m) beträgt ca. 30% / 70%. Der Aushub ist abzufahren.

Die angelegte Blänke ist zum Schutz vor Eintrag von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln mit einer 10 m breiten Pufferzone zu umgeben. Die Pufferzone ist eindeutig zu markieren und einer natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die Wiederherstellung der Blänke erfolgt im Zusammenhang mit der externen Maßnahme zum Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Wustrow "Parkplatz und Parkanlage Strandstraße". Die entsprechenden Ausgleichsbedarfe sind zu addieren. Als Verteilungsmaßstab für die Anrechnung ist nach § 135 b Satz 2 Nr. 2 BauGB die zulässige Grundfläche anzusetzen.

Neuanpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 1a Satz 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Wustrow "Parkplatz und Parkanlage Strandstraße" sind zum Ausgleich der Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans 23 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume müssen der Pflanzqualität Hochstamm, 18/20 cm, 3xv, DB entsprechen. Die Pflanzungen haben gemäß DIN 18916 zu erfolgen.

c) Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Alle gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Obstbäume sind bei Abgang durch Obstbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 10/12 cm, 3xv, DB, Laub- und Nadelbäume durch heimische und standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm 16/18 cm, 3xv, DB, bzw. durch Obstbäume o.g. Pflanzqualität zu ersetzen. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen für die zu erhaltenden Einzelbäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen entsprechend der DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzusehen.

6. Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zu deren Vermeidung oder Minderung zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche I bis IV sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereich entsprechend untenstehender Tabelle zu realisieren.

Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{wa} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliche
I	< 56	30	—
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf hierbei der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis – bei offener Bebauung um 5 dB(A) – bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Terrassen und Balkone innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind nur auf der lärm abgewandten Gebäudeseite zulässig.

7. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB

Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen in den Nutzungsschablonen (max. zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und maximal zulässige Traufhöhe) beziehen sich auf das örtliche Höhensystem HN als untere Bezugsfläche gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Gestaltungsvorgaben § 86 Abs. 4 LBAuO M-V

Als Grundstücksbegrenzungen sind nur Hecken aus einheimischen Gehölzen oder Holzzäune zugelassen. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Zäune müssen eine eindeutig senkrechte Orientierung der Ausfachung aufweisen. Ihre Höhe muss mindestens 0,80 m betragen und darf 1,20 m nicht überschreiten.

Dachaufbauten für Gebäude, deren Bedachung aus Naturrohr festgesetzt ist, sind nur in Form je einer Fledermausgaube pro Traufseite erlaubt. Die Breite der Gaube darf die Hälfte der Trauflänge, die Fensterhöhe der Gaube das Maß von 1,35 m nicht überschreiten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

9. Satzungen der Gemeinde

Erhaltungssatzung § 172 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für das Gebiet "Ortsmitte" der Gemeinde Ostseebad Wustrow, in Kraft getreten am 10.07.1992. Es wird aufgrund des Bestands von Gebäuden mit weicher Bedachung aus Naturrohr im Geltungsbereich des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass die Umwandlung einer weichen in eine harte Bedachung als Änderung einer baulichen Anlage der Genehmigung der Gemeinde, bzw. deren Einvernehmen im bourschentlichen Genehmigungsverfahren bedarf. Naturrohrdächer gelten in diesem Zusammenhang als ortsbildprägend gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB, womit das Ermessen der Gemeinde zur Versagung der Genehmigung, bzw. des Einvernehmens gegeben ist.

Gestaltungssatzung § 86 LBAuO M-V
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Gestaltungssatzung der Gemeinde Ostseebad Wustrow, in Kraft getreten am 11.01.2002.

Sanierungssatzungen § 142 BauGB
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, bis auf das Flurstück 277/2 der Flur 2, im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortsmitte – Ostseite". Das Flurstück 277/2 der Flur 2 liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortsmitte – Westseite".

10. Trinkwasserschutzzonen

Die Bereiche östlich der Ernst-Thälmann-Straße und nördlich der Hafenstraße liegen in einer Trinkwasserschutzzone III. Hier ist die Errichtung von Anlagen, mit denen die Lagerung wassergefährdender Stoffe verbunden ist, nicht gestattet.

11. Denkmale § 1 Abs. 3 DSchG M-V i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

a) Im Geltungsbereich stehen folgende Baudenkmale unter Denkmalschutz: Die Kirche mit Kirchhof, das Pfarrhaus Hafenstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus Ernst-Thälmann-Straße 8, Wohnhaus Ernst-Thälmann-Straße 12, Wohnhaus Neue Straße 1.

b) Als Denkmalbereich steht die Bebauung entlang der Neuen Straße unter Denkmalschutz.

c) Bodendenkmale
Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt. Die rote Schraffur in der Planzeichnung kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweis: Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wilgrad, 19069 Lübstorf.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des §11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. HINWEISE

12. Maßnahmen zur Bodenordnung

In den Bereichen des Geltungsbereiches, in denen neue Bauflächen festgesetzt werden, sind bodenordnende Maßnahmen durchzuführen. Davon betroffen sind folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Wustrow: 125, 126, 127/1, 128/3, 128/4, 131, 135/1, 136, 137, 138, 139, 141, 142, 148/3, 151/2. Im Bereich des Pfarrhofes werden einige Fläche umgelegt werden müssen, um bei einer Neubebauung im Zuge des Hafenstraßenbaus die notwendigen Abstandsflächen einhalten zu können. Dies betrifft die Flurstücke 215/1, 216/6 und 217/1.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 10.06.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 07.10.1998 bis zum 03.11.1998 im am erfolgt.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Ostseebad Wustrow,

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10.2001 durchgeführt worden.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

4. Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 02.01.2002 bis zum 04.02.2002 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Mo., Mi. und Do. von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Di. von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Fr. von 9.00 – 12.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 12.01.02 bis zum 05.02.02 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

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

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

8. Die Gemeindevertretung hat am 23.10.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 09.12.2002 bis zum 23.12.2002 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen:
Mo., Mi. und Do. von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr
Di. von 9.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr
Fr. von 9.00 – 12.00 Uhr
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 22.11.02 bis zum 23.12.02 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

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

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

11. Der katasternmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Ortsmitte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1000, 1:2000 bzw. 1:4000 vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 22.06.06

Kataster- und Vermessungsamt

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 23.12.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am vom Landkreis Nordvorpommern genehmigt.

Ostseebad Wustrow,

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Wustrow,

13. JUN. 2006

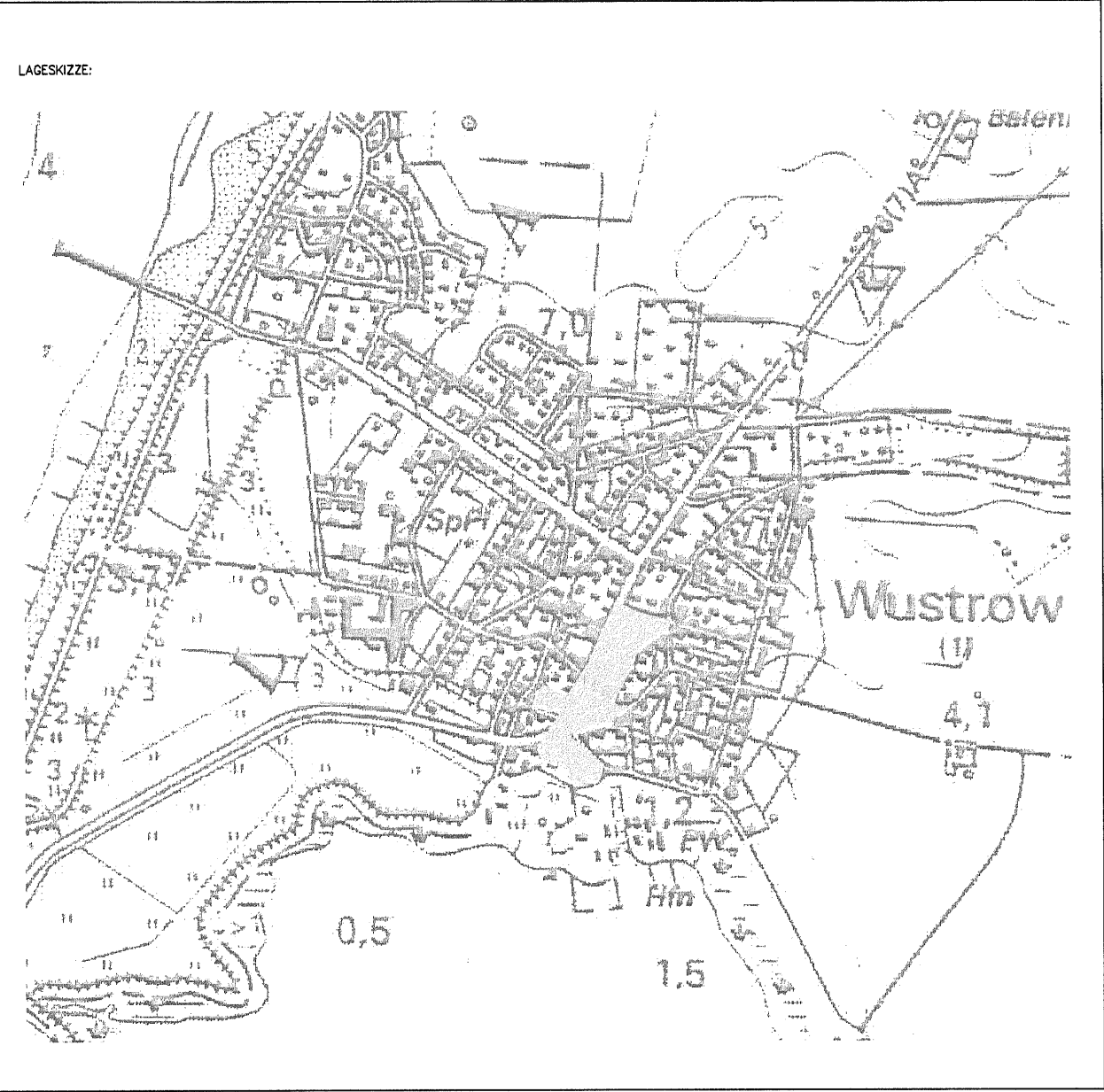
15. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am / in der Zeit vom bis zum durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Wustrow,

11. 17. 2006

VG	Einarbeitung Änderungen nach Auslegung	23-10-02	LEM
VF	Auslegungsexemplar	20-11-01	LEM
VE	Grundstück Nutzungsschablone ergänzt	29-10-01	LEM
VC, VD	Extrapol 1304002-101-10b	04-10-01	LEM
VB	ERGEBNISSE BERATUNG 07-06-01 UND BAUAUSSCHUSS BERÜCKSICHTIGT	13-06-01	LEM / LZ
VA	VORABZUG STAND 21-05-2001	21-05-01	LEM / LZ
INDEX	ART DER ÄNDERUNG	DATUM	GEZEICHNET

BAUZAUSCHUSS	HAUPTFAUSSCHUSS	STADT- / GEMEINDEVERTRETUNG
DATUM / STEMPEL / UNTERSCHRIFT	DATUM / STEMPEL / UNTERSCHRIFT	DATUM / STEMPEL / UNTERSCHRIFT



PROJEKT SATZUNG DER GEMEINDE WUSTROW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET 'SÜDLICHE ORTSMITTE'			
PLANZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN	PLAN-NR. 1304002-101	PROJEKT-NR. 1304002	
BEARBEITUNGSFASE SATZUNGSBESCHLUSS	AUSGABEDATUM 20.07.2005	INDEX VG	
BEARBEITUNG HÖRTIG	GEZEICHNET LEMBKE	ERSTELLDATUM 10.05.2001	MASSSTAB M 1:500
PLANVERFASSTER: AC SCHMIDT UND EHLERS PLANERGRUPPE ROSTOCK GMBH STADTPLANER SRL + ARCHITEKT BDA			
ALTER MARKT 12 · 19055 ROSTOCK TELEFON 0381/37567810 TELEFAX 0381/37567820 e-mail info@ac-rostock			

