# Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 22 für den "Wohnpark Wilhelmstraße"

**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

**M.: 1 : 500**

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders- Böhne von 08-2009

**Ermächtigungsgrundlagen:**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), nach § 86 der Landesbauordnung (Landesbauordnung – Vorpommern LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 8 S. 102 ff., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 500) und § 11 Abs. 2 BauGB)wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 27.11.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnpark Wilhelmstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A ) und dem Text (Teil B) erlassen:

## STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße A)

SCHNITT B - B (Planstraße B)

## NUTZUNGSSCHABLONEN

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
|---|---|
| | Oberkante Fertigfußboden (OK FB) als Höchstmaß<br>Oberkante (OK) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß<br>Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl als Höchstmaß | / |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen |

| WA 1 | II<br>SH Über OK FB 0,50 m<br>GH/FH Über OK FB 12,50 m |
|---|---|
| GRZ 0,4 | / |
| o/o | SD/SD mit KW/MD/PDdis 50°/ Staffelgeschoss |

| WA 2 WA 3 WA 4 | II<br>SH Über OK FB 0,50 m<br>GH/FH Über OK FB 12,50 m<br>DH/FH Über MKV 2,05 m |
|---|---|
| GRZ 0,4 | / |
| o | SD/SD mit KW/MD/PDdis 50°/ Staffelgeschoss |

| WA 5 | II<br>OK FB Unter NHN 2,05 m<br>SH Über OK FB 0,50 m<br>GH/FH Über OK FB 12,50 m |
|---|---|
| GRZ 0,4 | / |
| o | SD/SD mit KW/MD/PDdis 50°/ Staffelgeschoss |

| WA 4.1 WA 4.2 | WA 4.1 und WA 4.2:<br>II<br>SH Über OK FB 0,50 m<br>GH/FH Über OK FB 12,50 m<br>DH/FH Über MKV 2,05 m |
|---|---|
| GRZ 0,4 | / |
| o | SD/SD mit KW/MD/PDdis 50°/ Staffelgeschoss |

## TEXT (TEIL B)

### I. Planrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 1. BauNVO.

(1)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. barrierefreie Wohnanlagen für Ältere Menschen mit Betreuungsangeboten, hierzu gehören auch Räumlichkeiten für den Betreuer und den Pflegedienst zur Betreuung der Bewohner sowie Dienstleistungs- und Serviceeinrichtungen, Physiotherapie und Ähnliches,
3. Wohngebäude für Personengruppenübergreifendes Wohnen und Familien mit Kindern einschließlich der dazugehörigen Gemeinschaftseinrichtungen,
4. Anlagen für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausschließlich an folgenden Standorten zugelassen:
   - im WA 1 und WA 4 für die Bebauung in einer Reihe zur Wilhelmstraße und
   - im WA 3
5. Einzelhandelseinrichtungen sind lediglich mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 150 m² je Einrichtung zulässig.

(3)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

(4)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) 1 BauGB i. V.m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb des Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Nebengebäude mit einer Fläche von mehr als 30 m² sind nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Ausnahmen von Garagentürmen und Fahrbahnen mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zugelassen.

**3. Bauweise**
**(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird im Falle der Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage für ältere Menschen neben der offenen Bauweise auch die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO zugelassen.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu den Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche**
**(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

(1)
Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:

- Treppenanlagen;
- Loggien/Balkone in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- Hauptgebäudevorsprünge in einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 0,50 m

Zulässig dürfen die Baugrenzen Überschritten werden durch:

- Eingänge für Pkw und
- Nebeneingänge,
- Terrassenüberdachungen.

(2)
Zur Fassadengestaltung werden Rücksprünge hinter die Baulinie bis maximal 1,00 m zugelassen.

(3)
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen, außer im WA 3, in allen anderen Baugebieten auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen und der gedachten Verlängerung der Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

**5. Größe der Baugrundstücke**
**(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Mindestgröße der Grundstücke wird wie folgt festgesetzt:

- 7 mind. bei Einzelhausbebauung 600 m²
- 7 mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 300 m²

**6. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

**7. Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) 4 BauGB)**

(1)
Nebenanlagen für die Kleinterrassung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)
Bei der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden Ausgenommen.

**8. Grünflächen**
**(§ 9 (1) 15 BauGB)**

(1)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

(2)
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist unter Einbindung des vorhandenen Zweckbestimmung gärtnerisch zu gestalten, den festgesetzten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und den erforderlichen Spielplatz zu errichten. Die Bepflanzung (A- 18) ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine gleichwertige Pflanzqualität zu ersetzen. Die offene Vegetationsfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Auswahl der zu pflanzenden Baumarten im Spielplatzbereich:

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Aesculus x carnea | Rotblühende Roßkastanie |
| Aesculus x carnea 'Briotii' | Scharlach-Roßkastanie |
| Acer negundo 'Aureo-Variegatum' | Goldeschen- Ahorn |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Spitz- Ahorn (Sorte) |
| Corylus colurna | Baum- Hasel |
| Pirus pyraster | Wild- Birne |
| Salix alba | Silber- Weide |
| Quercus petraea | Trauben- Eiche |

(3)
Im Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Eisenhopfe und Goldregen ist auszuschließen. Die lokalgerte Holzen der jeweiligen Bäume der DIN 1176/177 und der EN ISO 9251 entsprechen und sind nach dem Einbau einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterziehen.

(4)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist mit Sträuchern, Stauden und Rosen zu bepflanzen. Weiterhin ist die Straßenentwässerung „Silbersommer" der Bundes deutscher Staudengärtner zu verwenden.

**9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**(§ 9 (1) 25 a BauGB)**

(1)
Mindestens 60 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu erhalten, anzulegen freiwachsen. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2)
Auf den privaten Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(3)
Entlang der Planstraßen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Purpur- Erle (Alnus x spaethii) der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(4)
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(5)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

(6)
Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort der zu pflanzenden Bäume kann geringfügig durch Grundstückszufahrten und gemäßerische Vorgaben verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume entlang der Planstraßen von 12 m unerschrocken einzuhalten.

(7)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Fbg. 1 (Pflanzqualität 1) gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern (Mindestpflanzqualität) verpflanzt, ohne Ballen, mind. 60-100 cm Höhe) der Pflanzliste 3 zu bepflanzen, je 130 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume (siehe Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölzfläche sind je nach Bepflanzungsdichte 1 Strauch/m² Pflanzengröße (im Ausgewachsenen Zustand und landschaftsbedingtes Wachsen zu bepflanzen.

**10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
**(§ 9 (1) 25 b) BauGB)**

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze und Bromeergebüsche im Norden des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen insbesondere im Zuge der Bauausführungen zu schützen.

(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Bauhilfsmaßnahmen zu schützen.

(3)
Leitungen und Leitungsbauten sind außerhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zulässig. 1.50 m nach den beiden Seiten vorzusehen. Ausnahmen sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchdrehung) auszuführen.

(4)
Erforderlich werdende Baumfällungen sind durchführen. Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt. Er sieht folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume vor:

| Stammumfang des zu fällenden Baumes | Anzahl der Ersatzbäume |
|---|---|
| 50 cm – 150 cm | 1 Stück |
| > 150 cm – 250 cm | 2 Stück |
| > 250 cm | 3 Stück |

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 18 cm festgesetzt.

(5)
Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK VG erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Die mit Anpflanzungen festgesetzten Bäume sind durch Pflanzen auf Dauer zu erhalten und bei Abgängen durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

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

(1)
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Erhaltung und Entwicklung von Feuchtwiesen sind als Grünland mit extensiver Vegetationsbedeckung zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit zu erhalten. Unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölzbestandes sind im südlichen und östlichen Teil der Flächen mind. 3m breite Saumbereiche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste 4 herzustellen, die der Strukturierung und Eindhung der biologischen Vielfalt des Biotops dienen.

(2)
Pflanzarten in den Randbereichen der Schilfröhrichte müssen artrein gestaltet sein und den Ruhesansprüchen der verschiedenen Tiergruppen entsprechen. Die Wasserhaushaltsbedingungen der Gewässer und Wasserflächen sind zu berücksichtigen.

(3)
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen auf den Grundstücken zu nutzen bzw. zu versickern.

**12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
**(§ 9 (1) 21 BauGB)**

(1)
Auf den mit Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes insel Usedom Peenestrom zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen, auch keine Zäune errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

(2)
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 105/1 und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

**13. Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Gefahren Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz**
**(§ 9 (5) 1 BauGB)**

Zum Schutz vor Hochwasser sind in den Allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) und 4.1 (WA 4.1) folgende Maßnahmen umzusetzen:

(1)
Die in der Nutzungsschablone festgesetzte Mindesthöhe für die Oberkante des Fertigfußbodens von 2,05 m NHN ist einzuhalten.

(2)
Bei Unterkellerung der vorgesehenen Wohngebäude und die Errichtung von Tiefgaragen werden nicht zugelassen.

(3)
Für die baulichen Anlagen, welche gerade mit den unterhalb des Fußbodens befindlichen Gebäudeteilen, Brikbeeinflusst sein können, ist eine Standsicherheit gegenüber dem Brikhydrostatischen und ehrvollen Geschiebebelastungen sicherzustellen.

### II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

**1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
**(§ 84 (1) 1. LBauO M -V)**

**1.1 Fassade**

(1)
Für die Fassadenoberflächen ist nur zulässig:

- Putz
- Klinker
- Bretterverkleidungen im Dachgeschoss und
- Glasaanschlüsse

(2)
Für Carports und Nebengebäude sind zulässich Holzfassaden erlaubt.

(3)
Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Fassadenoberflächenart vorzusehen.

**1.2 Dach/Form/Dachneigung/ Dachdeckung**

(1)
Dachformen und -neigungen
Für Carports, Garagen, Nebengebäude und Wintergärten werden zulässich flachdächer zugelassen.

Dachdeckung
Für die Dachdeckung der Wohngebäude sind nur zulässig:

- Ziegel
- Dachsteine und
- Glasdachkonstruktionen für Atrovulen und Wintergärten.

Wird bei einem Staffelgeschoss der obere Dachabschluss als Flachdach ausgeführt, so ist dieses zu begrünen oder als Gründach auszuführen.

(2)
Doppelhäuser und Hausgruppen sowie Doppelgaragen und benachbarte Grenzgaragen sind jeweils in identischer Dachform, Dachneigung, Dacheindeckungsart und Dachdeckungsfarbe auszuführen.

(3)
Staffelgeschosse sind symmetrisch zu gliedern und müssen mindestens 1.0 m hinter die Baufluchtl der darunter liegenden Geschosse zurücktreten.

(4)
Die Anlage begrünter Terrassendächer als oberer Gebäudeabschluss ist nicht zulässig.

**1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten**

(1)
Für Hutungen gemäß Text (Teil B) I., Punkt 1 (2) 2. bis 5 ist je Nutzungseinheit eine Werbeanlage bis maximal 1.00 m zulässig.

(2)
Die Werbeanlagen dürfen ausschließlich an der Stätte der Leistung fixiert auf der Außenwand der Gebäude in Brüstungshöhe angebracht werden. oder als freistehendes Schild in die Einfriedung integriert werden.

(3)
Warenautomaten sind unzulässig.

**1.4 Satellitenanlagen**

Satellitenanlagen dürfen die Firsthöhen der Wohngebäude nicht überschreiten.

**2. Einfriedungen**
**(§ 84 (1) 5. LBauO M -V)**

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur zulässig:

- Holzlattenzäune
- Metallgitterzäune
- bepflanzte Natursteinmauern sowie
- lebende Hecken

bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m zulässig.

**3. Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter**
**(§ 84 (1) 4. LBauO M-V)**

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter und Heizgas- bzw. Heizölbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen so anzuordnen und durch Einhaubungen aus Holz, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

**4. Ordnungswidrigkeiten**
**(§ 84 LBauO M-V)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 - 3 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 136a und 136c BauGB

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen, auszuführen.

### IV. Naturschutzrechtliche Regelungen gemäß § 11 Abs. 3 NatSchG

(1)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten wild lebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2)
Für den Verkauf der Heizölanlagen sind folgende Ersatzmöglichkeiten zu schaffen:

| Typ | Flugloch | Ersatzquartier für folgende Arten | Händlerbezeichnet |
|---|---|---|---|
| Höhlenbrüterkasten | 26 mm | Blau-, Sumpf-, Tannen- und Haubenmeise, eventuell Gartenrotschwanz | Schwegler-Nistkästen 1B (26 mm) |
| Höhlenbrüterkasten | 32 mm | Kohl-, Blau-, Sumpf-, Tannen-, Haubenmeise, Gartenrotschwanz, Kleiber, Feld- und Haussperling | Schwegler-Nistkästen 1B (32 mm) |
| Höhlenbrüterkasten | oval<br>29 x 55 mm | primär Gartenrotschwanz | Schwegler-Nistkästen 1B (oval) |
| Höhlenbrüterkasten | 45 mm | Star, Kleiber, Bunt- und Mittelspechte | Schwegler-Staarnistkästen 3SV (45 mm) |
| Nischenbrüterkasten | Zweilloch | Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, Grauschnäpper und Rotkehlchen und Zaunkönig | Schwegler-Nischenbrüterhöhle 1N (Zweilloch) |
| Halbhöhlenbrüterkasten | - | Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, gelegentlich Rotkehlchen und Zaunkönig | Schwegler-Halbhöhle Typ 2HW |

(3)
Baumfällungen sowie Rodungsarbeiten sind in einem Zeitraum vom 1. März bis 30. September auszuführen.

(4)
Für Vogelarten, Rötnichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden. Die Pflege des Schilfbestandes ist auf den unmittelbaren Bereich entlang der Randbeschaffungen zu begrenzen.

(5)
Die Nähtfläche sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in den kein Brutgeschäft stattfindet, gleichartig zu ersetzen.

(6)
Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenlampen mit langwelligem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampf-Hochdruckdampfen, HSE/T-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

### HINWEISE

**1. Definition der Sockel-, Gebäude- und Firsthöhen**

(1)
Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte (Ober OK FB) - und der Oberkante Fertigfußboden (OK FF).

(2)
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

(3)
Definition der Gebäudehöhe
Als maximale Gebäudehöhe wird bei Flachdächern der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzung bezeichnet.

**2. Satzung der Bodendenkmalpflege**

(1)
Im Amtsbereich Usedom gelten für die archäologische Fundstätte Wolgast Fundplatz 80, Diese ist gem.§§ 2 Abs.2 DSchG M-V gesetzliche Bodendenkmal.
Bei Bodenarbeiten (§ 7 gem.§ 9 Abs.6 BauGB i.der Planeröffnung dargestellt.
Vor jeglichen Bodeneinriffen werden daher durch den Eschlußgründiger Maßnahmen zur Sicherung dieses bodendenkmals mit dem Landesamt für Denkmalpflege verstimmt.

(2)
Sind aber Teil weitere Funde im Plangebiet möglich.
Daher sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen, damit ein Termin während der Erdarbeiten Bodenfunde (Lehnen, Kanäle, Feldsteinfundamen, Mauerwerk, Häuser , Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Holzkeen u. ä.) oder auftretige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandschichten, erkannt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 13.07.2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig ist der Grundstückseigentümer, der Leiter der Arbeiten, der Finder und der Leiter der Grundeigentümer oder auftretige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V im unveränderten Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(3)
Gemäß § 2 Abs. 5 V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Bauoberfläche, in Gewässern oder im Moorer, verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

**3. Satzung des Hochwasserschutzes**

(1)
Gemäß „Regelwerk Küstenschutz Mecklenburg-Vorpommern" ist für den Bereich Wolgast ein Bemessungshochwasserstand (BHW) von 2,05 m NHN festgelegt.
NHN ist seit 2005 das gültige, amtliche Höhenbezugssystem des Landes M-V und liegt im Bezugsraum unter dem vorher verwendeten HN-Niveau (0,03 m NHN entspricht 1,90 m HN).

(2)
Bei einer Wohn- und Beherbergungsbebauung ist grundsätzlich Oberfluchgleiches bzw. hochwasserunbeeinflußtes Gebäude (Höhenlage oberhalb BHW) zu hutten bzw. durch geeignete Maßnahmen (z. B. Gebäudeaufhöhung, Festlegung der fußbodenoberkante und Verzicht auf Unterkellerung) ein dem BHW entsprechendes Schutzniveau sicherzustellen.

(3)
Auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes wurde festgestellt, dass lediglich das WA 3 und das WA 4.1 bebaubar (mehrfach von 2,05 m NHN liegt und damit ein Gefährdungspotential aufweist. Daher wurde in Hutungsnutzbilanz für das WA 3 und das WA 4.1 die Oberkante des Fertigfußbodens mit 2,05 NHN als Mindesthöhe festgesetzt.

**4. Pflanzlisten**

Pflanzliste 1 (Pflanzungen auf den Privatgrundstücken):

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Acer negundo 'Odessanum' | Goldeschen- Ahorn |
| Amelanchier lamarcki | Kupfer- Felsenbirne |
| Betula pendula | Hänge- Birke |
| Carpinus betulus | Hain- Buche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Malus spec. | Apfelbaum |
| Pirus communis | Birne |
| Prunus padus | Trauben- Kirsche |
| Prunus cerasifera 'Nigra' | Mahaleb- Kirsche |
| Prunus spec. | Pflaumenbaum |
| Prunus spec. | Kirschbaum |
| Prunus spec. | Birnbaum |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Gemeine Eberesche |

Pflanzliste 2 (Straßenpflanzungen):

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Carpinus betulus | Weißer Hornbeer |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Säulenförmige Hainbuche |
| Corylus colurna | Türkische Hasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | Rahmenesche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Prunus avium | Vogel- Kirsche |
| Prunus cerasifera | Kirsch- Pflaume |
| Prunus mahaleb | Weichsel- Kirsche |
| Prunus communis | Kultur- Birne |
| Quercus petraea | Trauben- Eiche |
| Salix alba | Silber- Weide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Pflanzliste 3 (Sträucherpflanzungen)

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---|
| Acer campestre | Feld- Ahorn |
| Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| Coryl