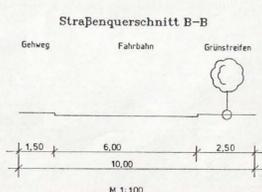
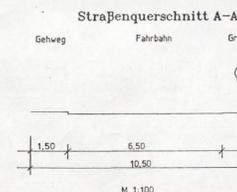
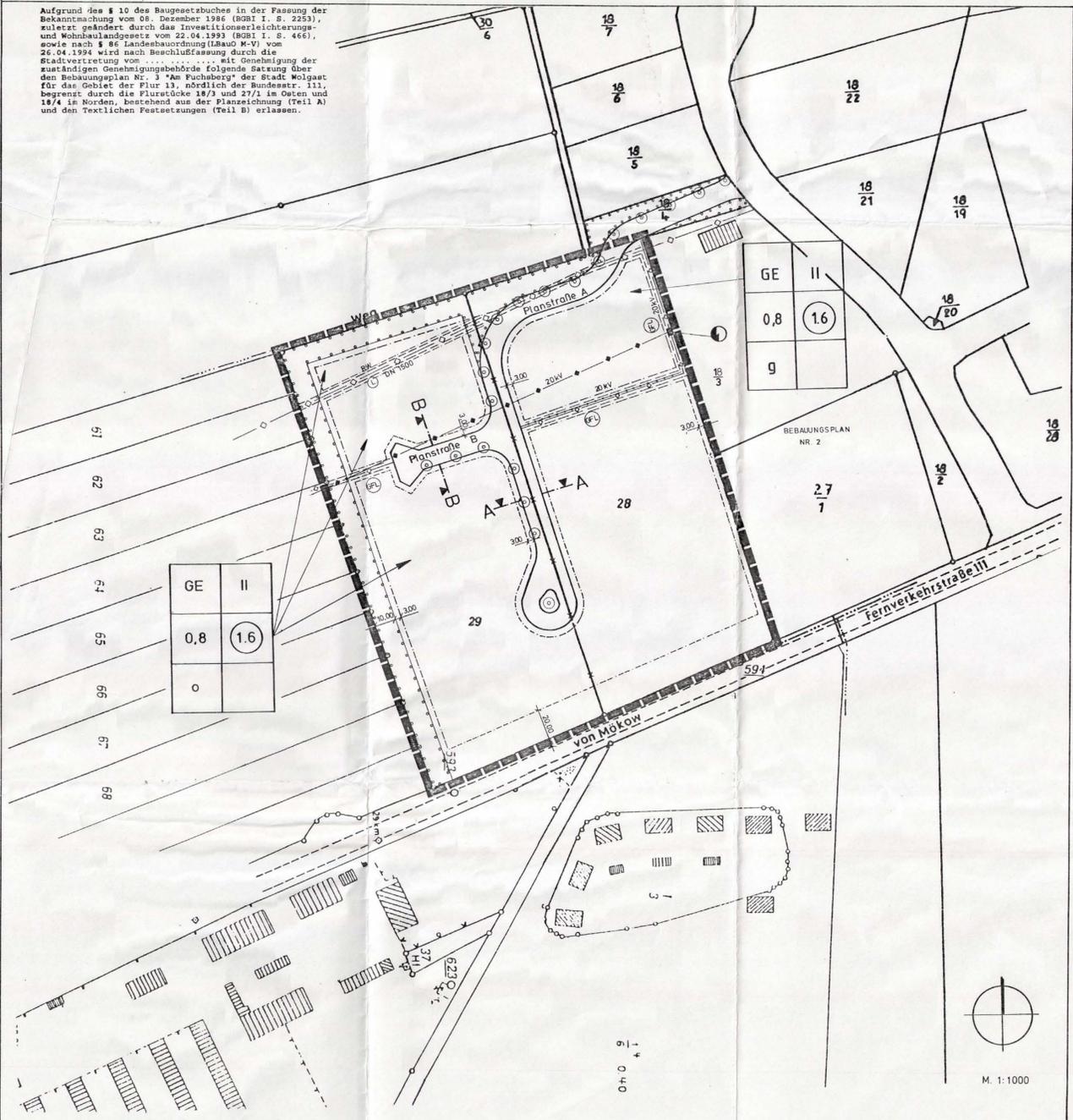


SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM FUCHSBERG"

für das Gebiet der Flur 13, nördlich der B 111, begrenzt durch die Flurstücke 18/3 und 27/1 im Osten und 18/4 im Norden

PLANZEICHNUNG TEIL A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), sowie nach § 86 Landesbauordnung (LSBO M-V) vom 26.04.1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von Wolgast mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 "Am Fuchsberg" der Stadt Wolgast für das Gebiet der Flur 13, nördlich der Bundesstr. 111, begrenzt durch die Flurstücke 18/3 und 27/1 im Osten und 18/4 im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO 1990

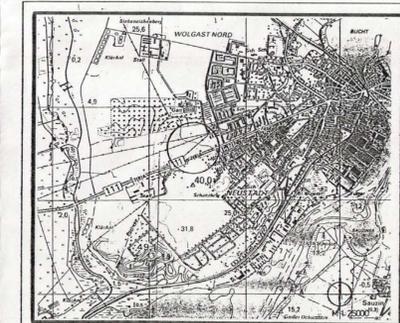
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES (Anordnungen normativ in Inhalt)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- BAUWEISE, BAUGRENZE** § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 0 offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
 9 geschlossene Bauweise § 22 (1) BauNVO
 Baugrenze § 23 BauNVO
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 16 (5) BauNVO
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN** § 9 (1) Nr. 12 BauGB
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität
- HAUPTVERSORGUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 20kV oberirdisch, wird zurückgebaut
 20kV unterirdisch
 RW unterirdisch
 DN 1500
- MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDE** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Bäume zu pflanzen § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenze
 Flurstücknummer
 Bemaßung in m
 Schnitt
 wegfallende Flurstücksgrenze

Text Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- HÖHENENTWICKLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** § 9 Abs. 2 BauGB
 Bei allen Gebäuden darf die Firsthöhe höchstens 12,00 m über der im Flächenswerpunkt der Gebäudegrundfläche anstehende Geländeoberfläche betragen.
- GARAGEN** § 12 Abs. 6 BauNVO
 Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen Garagen unzulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11, 4 und 20 BauGB
 3.1 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf das unerlässlich notwendige Maß zu beschränken.
 3.2 Flächen für Fußgänger- und Radverkehr, die Stellflächen für PKW und LKW sowie ihre Zufahrten, Wege und Hofflächen sind in wasser- und luftdichtem Material auszuführen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Flächen, auf denen mit Schadstoffen gearbeitet wird) eine Verfestigung erforderlich ist. Zulässig sind z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengittersteine, Schottersteine o.ä.
 4. **MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDE** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 4.1 Vorgenommene Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Mecklenburg-Vorpommern und § 6 Bundesnaturschutzgesetz innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Da der geplante Eingriff in Natur und Landschaft nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auszugleichen werden kann, sind Ersatzmaßnahmen nach der ökobilanz innerhalb des Stadtgebietes von Wolgast zu leisten oder durch Ausgleichszahlungen an den Landkreis Ostvorpommern "Untere Naturschutzbehörde" zu entrichten.
 4.2 Zur Minimierung des Eingriffs gemäß § 8 (2) BNatSchG ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 von aller Art- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.
 4.3 Der Umfang der befestigten Flächen auf den Grundstücken ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.
 4.4 Die festgesetzten Standorte für anzupflanzende Bäume sind nur beispielhaft und werden in der Ausführungsplanung präzisiert.
 4.5 Innerhalb der 10 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen des Flangeltungsbereiches gelten folgende Anpflanzungsfestsetzungen:
 a.) Es ist eine 5-7 reihige Gehölzpflanzung vorzunehmen (in gestaffelter Breite).
 Das Verhältnis von Baum zu Strauch ist mit 30 : 70 festzulegen.
 Bäume sind in Baumgruppen (5-7 Stück) abwechselnd in die Gehölzpflanzung einzurorden.
 (Gehölzwahl: siehe Artenliste; grundsätzlich einheimische und standorttypische Gehölze)
 Bäume:
 Buche: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 mit Ballen und Pfahl
 Sträucher:
 Bei Mischpflanzung mehrerer Gehölzarten sind immer mehrere Exemplare einer Art (5-10 Stück) zu einer Gruppe zusammenzufassen.
 Großsträucher: 1/3 m²
 Normalsträucher: 1/1 m²
 Kleinsträucher: 2/1 m²
 Zweigsträucher: 4/1 m²
 b.) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige zu ersetzen.
 c.) Von der Anpflanzungsfestsetzung ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 6,00 m.
 4.6 Zeitliche Vorgaben für gründerische Maßnahmen § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
 Auf Privatgrundstücken sind alle gründerischen Maßnahmen ein halbes Jahr nach Fertigstellung der Rohbaumaßnahme zu realisieren.
 4.7 Pflanzliste
 Vorschlag für Bäume:
 Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Bergahorn, Feldahorn, Eberesche, Rote Hohlbeere, Schwedische Hohlbeere, Eingrifflicher Weißdorn, Zweiggrifflicher Weißdorn, Stieleiche, Robuche, Birke - Betula pendula
 Vorschlag für Heckensträucher:
 Schneebere, Liguster, Gold-Johannishölzer, Blau-Johannishölzer, Haselnuß, Rote Heckenkirsche, Blutroter Hartriegel, Kornelkirsche, Sparrige Felsenmispel, Hundrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Forsythie, Symphoricarpos alba, Ligustrum vulgare, Ribes ananum, Ribes sanguineum, Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Cornus mas, Cotoneaster divaricata, Rosa casina, Viburnum opulus, Evonym europaea, Forsythia intermedia

- GRH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
 6.1 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt.
 6.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsbetriebe und im Bereich der Straßenverkehrsfläche auch zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- FESTSETZUNGEN NACH LANDSRECHT** § 86 LSBO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
 7.1 **Grundstücksfreiflächen**
 a.) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen als private Grünflächen anzulegen.
 b.) Auf privaten Grundstücksfreiflächen sind pro 100 m² der versiegelten Grundstücksfreifläche 1 großkroniger Baum und 20 m² Strauchfläche zu pflanzen. Ein großkroniger Baum darf durch 2 kleinkronige Bäume ersetzt werden. Die verbleibenden Flächen sind in Abhängigkeit der Standortbedingungen und der Nutzungsabsichten mit Geh- oder Landschaftsräumen anzulegen (Angabe der KSM).
 Gehölzauswahl: siehe Artenliste; überwiegend einheimische und standorttypische Gehölze
 Bäume:
 Buche: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14, mit Ballen und Pfahl
 Sträucher:
 Bei Mischpflanzungen mehrerer Gehölzarten sind immer mehrere Exemplare einer Art (5-10 Stück) zu einer Gruppe zusammenzufassen.
 Großsträucher: 1/3 m²
 Normalsträucher: 1/1 m²
 Kleinsträucher (0,5-1,5 m): 2/1 m²
 Zweigsträucher (0,1-0,5 m): 4/1 m²
 c.) Bei Überschreitung der GFZ sind pro 200 m² Grundstücksfreifläche zusätzlich 1 kleinkroniger Baum und 20 m² Strauchfläche zu pflanzen.
- VERFAHRENS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE**
 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von Wolgast
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtbote am ... erfolgt.
 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 24a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO beteiligt worden.
 3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.
 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 5. Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. montags - donnerstags von ... freitags von ... Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... in der Ortszeitung ortsüblich bekannt gemacht.



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "AM FUCHSBERG"

für das Gebiet der Flur 13 nördlich der Bundesstraße 111, begrenzt durch die Flurstücke 18/3 und 27/1 im Osten und 18/4 im Norden

BEARBEITUNGSSTADIUM:	PROJEKT-NR.:	PROJEKTBEARBEITER:
11000	226/95	Schulz
MASSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM:
1:1000	Hoffmann	29.08.95

INGENIEURBÜRO FÜR BAUTECHNIK
WOLGAST GmbH
CHAUSSEESTR. 60, 17438 WOLGAST, TEL. 03836/602890-42