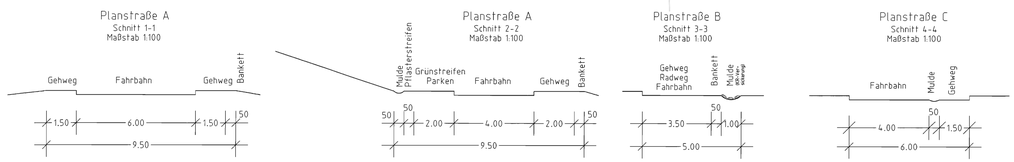
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SPORTFORUM AM STADION"

für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40 und 41, Flur 11, Gemarkung Wolgast begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32.

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) i.V. mit § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 86 der Neufassung der Landesbauordnung M/V in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom ..... mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Wolgast für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40 und 41, Flur 11, Gemarkung Wolgast, begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie durch die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV0 1990)

I. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - SO — Sondergebiet SPORT + FREIZEIT — § 11 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
   - GR 3080 — Grundfläche — § 16 BauNVO
3. BAUWEISE, BAUGRENZE — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
   - a — abweichende Bauweise — § 22 Abs. 4 BauNVO
   - Baugrenze — § 23 BauNVO
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - P — Öffentliche Parkfläche
   - F — Fußgängerbereich
6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN — § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
   - Richtfunktrasse
   - 20KV Kabel
   - 0,4KV Kabel
7. GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
   - Parkanlage
   - Sportplatz
8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
   - RRB — Regenrückhaltebecken — § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
   - Erhaltungsgebot von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
   - Anpflanzgebot von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
   - Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
10. Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
    - Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 15/4 — Flurstücksnummern
- A — Planstraße
- Böschung
- Bemessung im m
- Spielfelder

0 10 20 50 100
M. 1:1000

Text Teil B

textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1. In den Sondergebieten sind von den nach §10 Bau NVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig
   - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

   zusätzlich im Bereich SO 2
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. In den Baufeldern mit der gem. §22 Abs.4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise, entspricht die max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche der in den Baugrenzen angegebenen Flächen. Abweichend zur offenen Bauweise darf die Länge der baulichen Anlageausdehnung höchstens 135 m betragen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in den Baufeldern gem. LBO § 6 Abs. 5 0,25 h jedoch mindestens 3,00 m.
3. Fußwege, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Wege sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterfläche, weitfugiges Pflaster) auszuführen.
4. In den Sondergebieten sind Garagen gem. §12 Abs.6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
   Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne §14 Abs.1 BauNVO für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.
5. Traufhöhe und Firsthöhe

   Für Gebäude bis zu 2 Geschossen
   - Traufhöhe max. 8,00 m
   - Firsthöhe max. 15,00 m

   Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird.

II. Gestalterische Festsetzungen (§86 LBauO M-V)

1. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachflächen ein Satteldach als Dachform festgesetzt.
2. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° und höchstens 45° festgesetzt.

   Ausnahmen
   - Für Nebenanlagen, Carports und Garagen ist eine Dachneigung von weniger als 15 ° zulässig.
3. Als Einfriedung sind Hecken oder Maschendrahtzäune zulässig. Soweit nicht über 2 m hohe Zäune als Ballfangzäune erforderlich sind, sind Hecken in Kombination mit Maschendrahtzäunen zulässig. Für die Anpflanzung von Hecken sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
4. Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einzusehen sind. Die Abfallsammelbehälter und ihre Zufahrten sind so zu gestalten, daß die Belange der Unfallverhütungsvorschrift (§ 16 VBG 126) Berücksichtigung finden.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen §9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB

1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschutt-verkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudränagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.
3. Für die Teilplanflächen SO-Sport und Erholung 1, SO-Sport und Erholung 2 und die Planstraße A ist auf dem Gelände der Teilplanfläche SO-Sport und Erholung 3 ein Regenrückhaltebecken in landschaftlicher Form mit einer Wasserspeicherfläche für die Beregnung der Grünflächen zu errichten.
4. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
5. Auf der Teilplanfläche SO-Sport und Erholung 1 sind entlang der Planstraße A 20 St. großkronige Laubbäume (Spitzahorn) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einen Pflanzabstand von 9 m zu pflanzen.
6. Auf der Teilplanfläche SO-Sport und Erholung 2 sind entlang der Planstraße A 12 St. großkronige Laubbäume (Spitzahorn) bei einen Pflanzabstand von 9 m und entlang der Planstraße B 7 St. kleinkronige Laubbäume (Birke) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einen Pflanzabstand von 7,50 m zu pflanzen.
7. Auf der Teilplanfläche SO-Sport und Erholung 3 sind entlang der Planstraße B 29 St. kleinkronige Laubbäume (Birke) und entlang der Planstraße C 18 St. kleinkronige Laubbäume (Baumhasel) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einen Pflanzabstand von 7,50 m zu pflanzen.
8. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
9. Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 30% der Vegetationsflächen zu bepflanzen (Flächen mit Pflanzbindung können eingerechnet werden). Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum und 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, zugelassen.
10. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
11. Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen und planerischen Festlegungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nach Möglichkeit parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.
12. Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen.

IV. Sonstige Hinweise

1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
2. Die Grundstückseigentümer sind rechtzeitig über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Gehölzliste in schriftlicher Form zu informieren.
3. Regulierungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6)
   a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalsschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
   b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).
4. Die Satzung des Landkreises Ostvorpommern über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen ist zu berücksichtigen.
5. Bei der Errichtung und beim Betrieb der Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Einhaltung der zulässigen Lärm-Immissionswerte gem. VDI-Richtlinie 2058 zu beachten.
6. Im Plangeltungsbereich befinden sich Leitungen des Versorgungsunternehmens HEVAG. Im Bereich der Planstraße A (Straßenquerschnitt II-II) sind Unverlegungsarbeiten durchzuführen. Bei einer notwendigen Überbauung der Leitungen sind im Rahmen der Erschließung die Befestigungsarten mit der HEVAG rechtzeitig abzustimmen.
7. Falls bauliche Anlagen mit einer Höhe über 15 m errichtet werden sollen, bedarf dieses einer Abstimmung mit den Trägern der Richtfunkstrecke.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtboten am ..... erfolgt.

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.09.97 (gem. Beschlußnummer 126/97) verzichtet worden.

   Wolgast, den

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

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
5. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags – donnerstags 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr außer dienstags 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr, freitags von 8.00 – 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, am ..... im Amtlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtbote" bekannt gemacht.

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wolgast, den

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

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

   Wolgast, den

   ..... Bürgermeister
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom ..... Az.: ..... -ohne Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.

    Wolgast, den

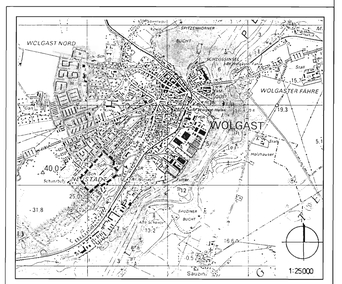
    ..... Bürgermeister
11. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Wolgast, den

    ..... Bürgermeister
12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 10, 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 ..... im Wolgaster Stadtboten 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 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Wolgast, den

    ..... Bürgermeister



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.10 "SPORTFORUM AM STADION"

für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40 und 41, Flur 11, Gemarkung Wolgast, begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie durch die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32.

BEARBEITUNGSPHASE:	PROJEKT-NR.	PROJEKTBEARBEITER:
Entwurf	57/295	Schnürle
MASSTAB:	GEZEICHNET:	DATUM
1:1000	Hoffmann	26.06.98

INGENIEURBÜRO FÜR BAUTECHNIK
WOLGAST GmbH
CHAUSSEESTR. 59, 17438 WOLGAST, TEL.: 03836/602660-62