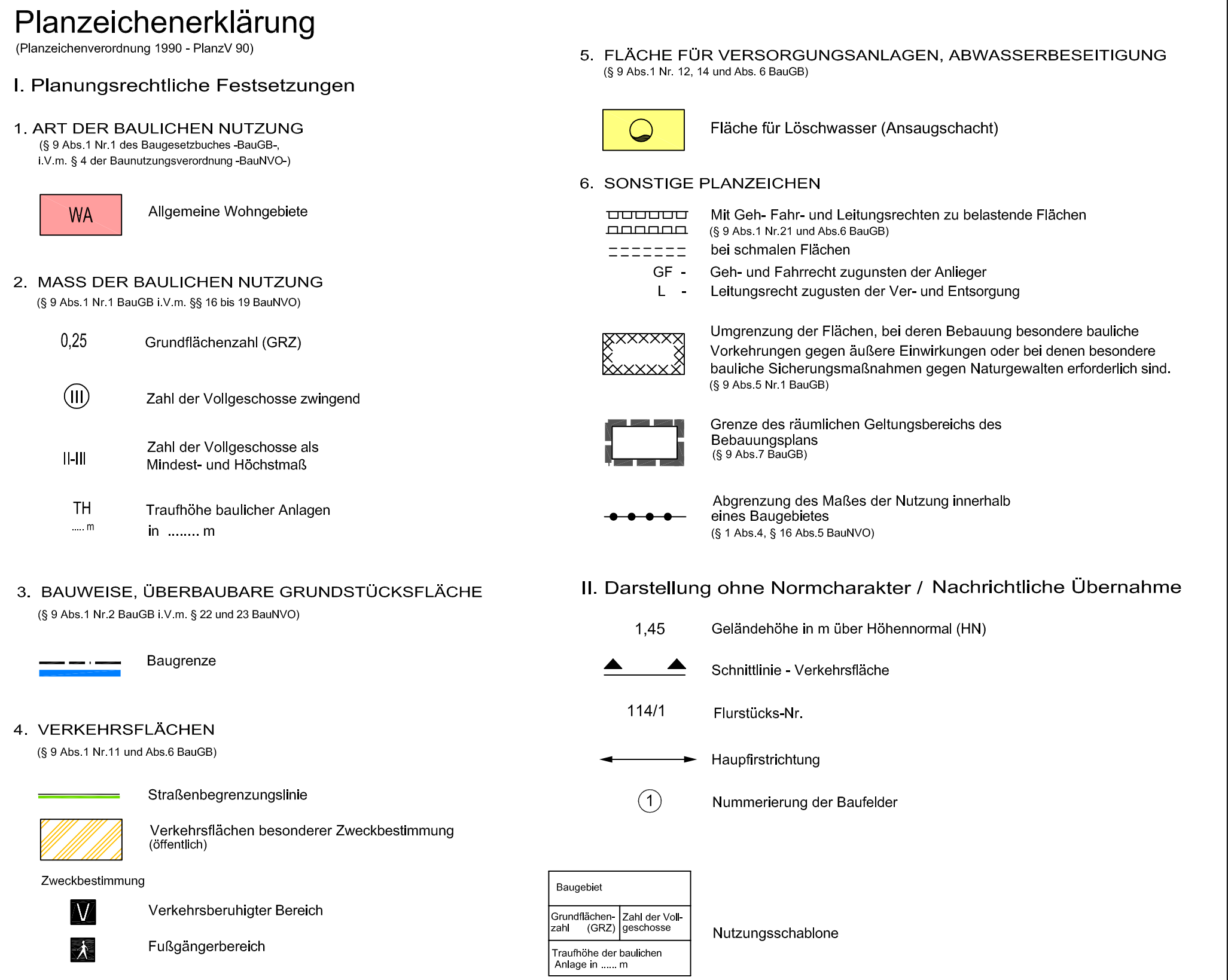
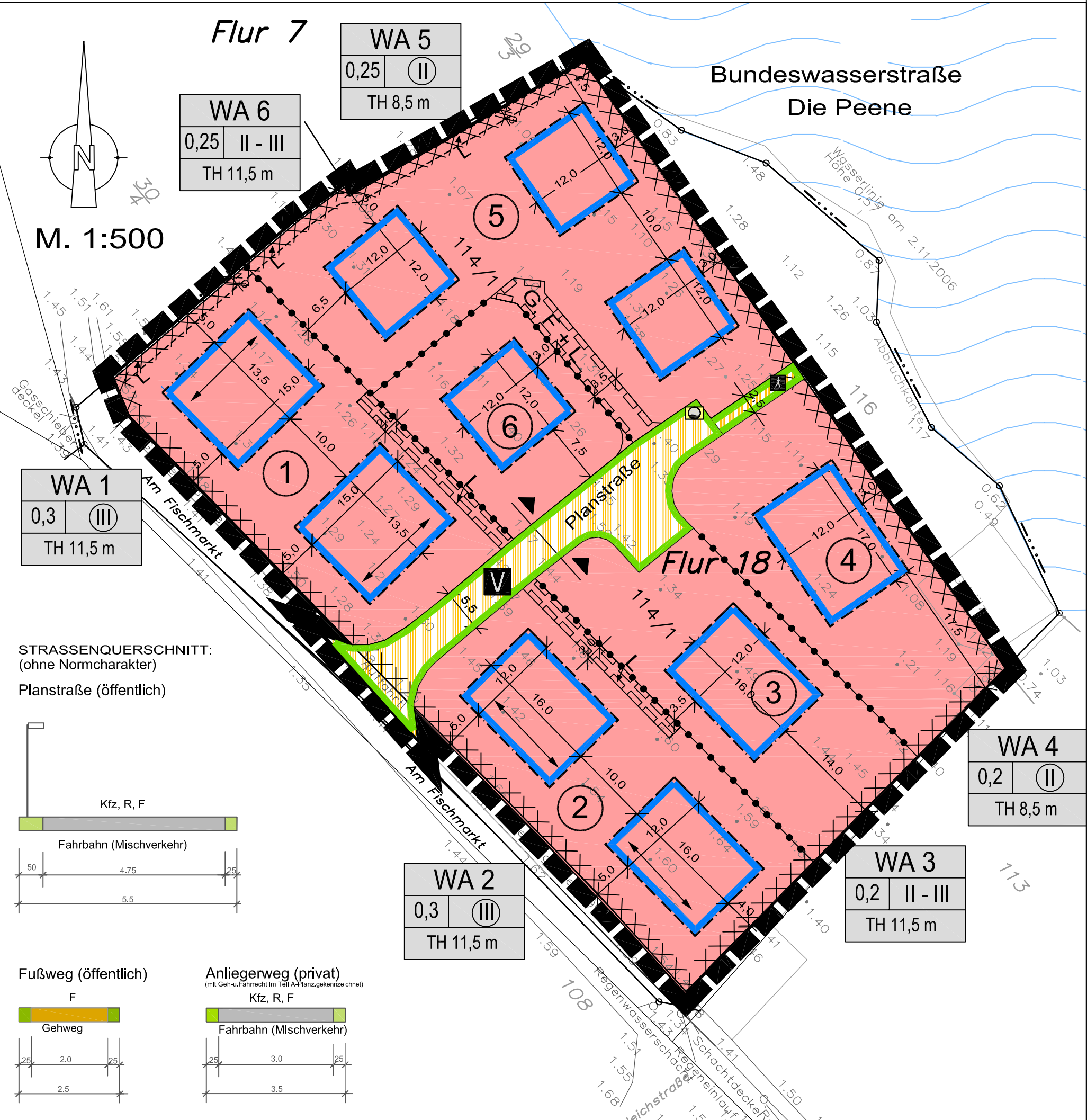


Stadt Wolgast

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21-Wohnpark "Am Fischmarkt II"

Teil A - Planzeichnung



Teil B - Textliche Festsetzungen

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO))
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Spisewirtschaften unzulässig.
- 2. Höhe der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKEF) wird mit einer Höhe von mind. 2,20 m über Höhennormal (HN) festgelegt.
- Es werden in der Planzeichnung die maximalen Traufhöhen (TH) der baulichen Anlagen in Meter über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudewand mit der Dachhaut.
- Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhen der baulichen Anlagen wird die mittlere Höhenlage der anbaufähigen angrenzenden Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte / Gradiente) festgesetzt.
- Im Bau Feld 1 und 2 kann das Gelände bis max. 1,70 m über Höhennormal (ü. HN) und im Bau Feld 4 bis 6 kann das Gelände bis max. 1,50 m ü. HN aufgefüllt werden.
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind hiervon unberührt (§ 23 Abs. 5 BauGB).
- 4. Nebenanlagen und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 5. Anpflanzen von Bäumen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger oder mittelkroniger standortgerechter und heimischer Baum (StU 16 - 18 cm, 3 x v.) aus Arten der Pflanzliste (sh. 2. Anstrich) oder ein Obstbaum als Mittel- bzw. Hochstammform (StU 10 - 12 cm) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Auf das Pflangebot können die Baumpflanzungen für oberirdische Stellplatzanlagen, sofern sie gemäß II. 3. Anstrich erforderlich sind, angerechnet werden.
- Pflanzliste: Kegel-Silberweide (Salix alba), Grau-Erle (Alnus incana), Baumhasel (Corylus colouma);
- 6. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mind. 2,20 m über HN betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossfußbodenhöhen für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sowie für Räume, die durch besondere bauliche Maßnahmen vor Überflutung geschützt sind, zugelassen werden.

- II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(§ 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Zur Freihaltung der Sichtflächen zum Wasser wird festgelegt:
- Die Höhe von immergrünen Pflanzen soll max. 1,0 m betragen,
 - Hecken dürfen nicht höher als 1,0 m sein,
 - Baumkronen dürfen erst ab 2,0 m Höhe beginnen,
 - Sichtschräuzäune dürfen max. 1,2 m hoch sein.
- Im gesamten Plangebiet sind für Wohngebäude nur symmetrische Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 23° zulässig.
- Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzusehen.
- Die Stellflächen oberirdischer Stellplatzanlagen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasser-gebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil) auszuführen. Zufahrten sind hiervon ausgenommen. Private Stellplatzanlagen für mehr als 2 Fahrzeuge sind beidseitig mit je einem Baum der Pflanzliste unter I. Pkt. 5 (2. Anstrich) und einem Stammumfang von mindestens 16 cm 3 x verpflanzt (StU 16 - 18 cm, 3 x v.) einzufassen sowie in gleichmäßigen Abständen nach spätestens 4 Stellplätzen durch einen weiteren Baum gleicher Art und Pflanzqualität zu unterbrechen.
- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gärten bzw. Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ordnungswidrigkeiten
Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme, sonstige Hinweise

Denkmalpflege
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landes-amtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach der Anzeige.

Boden und Altlasten
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ostvorpommern zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Hochwasser
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im überflutungsgefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser (BHW) ist mit 1,90 m über HN (entspricht 2,05 m über NHN) ausgewiesen (im Mittel 0,80 m über natürlichem Gelände). Die Standsicherheit der baulichen Anlagen ist gegenüber dem BHW sowie etwaigen Seegangsbelastungen zu gewährleisten. Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zu beachten.

Präambel

Auf Grund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVO Bl. MV, S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBO M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 - Wohnpark "Am Fischmarkt II", bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung am **05.03.2008**
Beschluss zur Änderung des Verfahrens nach § 13a BauGB durch die Stadtvertretung am **20.04.2009**. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am und am

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Textliche Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum im Rathaus der Stadt Wolgast nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können sowie, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1: abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Vermessungs- und Katasterbehörde

6. Die Stadtvertretung hat am die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde am gebilligt.

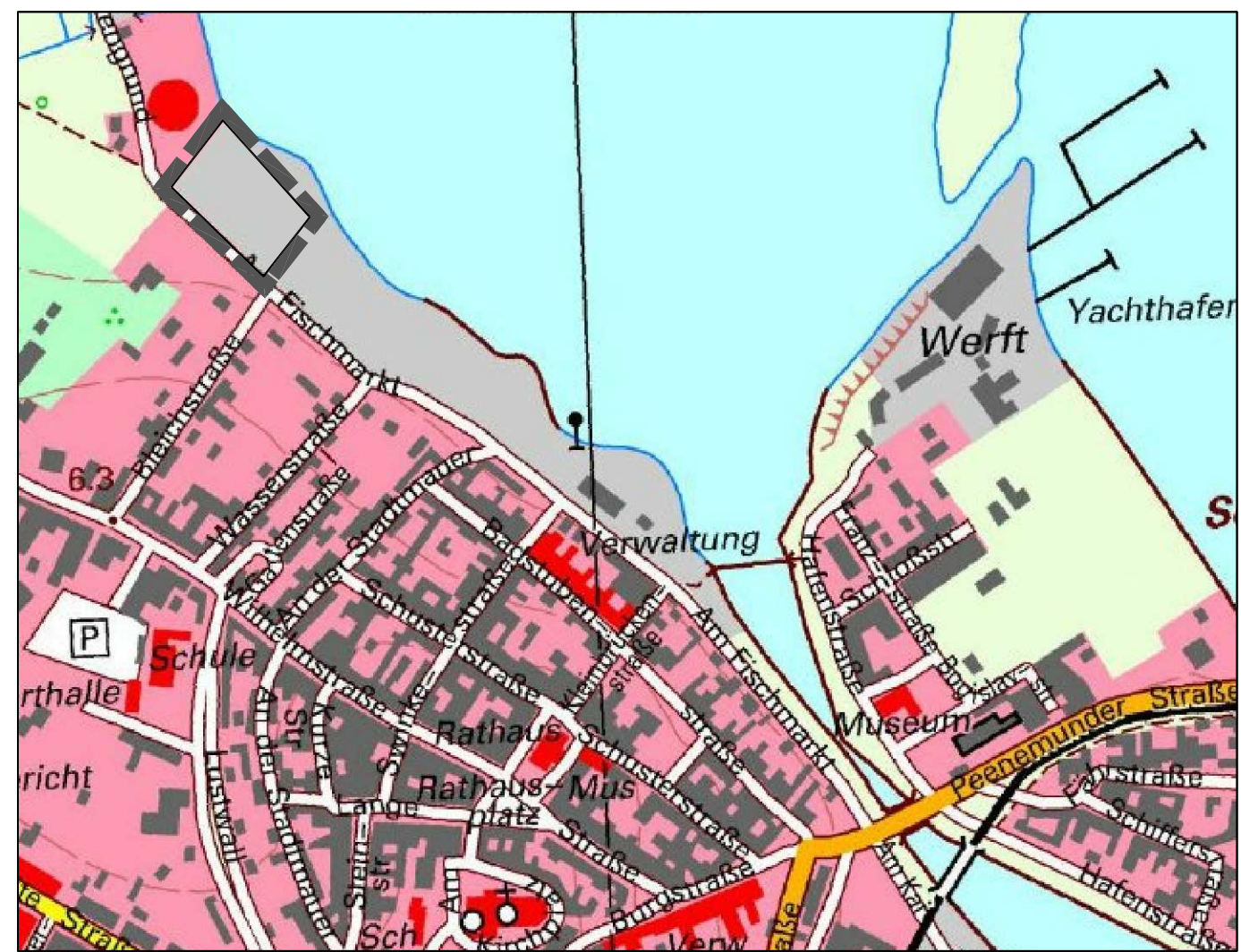
Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist im 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Wolgast..... Siegelabdruck Der Bürgermeister



Stadt Wolgast

Bebauungsplan Nr.21

Wohnpark "Am Fischmarkt II",

20.03.2012 M 1:500

Planung:
Landgesellschaft M-V mbH, Abt. Regionale Entwicklungsplanung
Lindenallee 2a, 19067 Leezen, www.lgm.v.de