

# Satzung der Stadt Wolgast über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Buddenhagener Weg" OT Hohendorf

**Präambel:** Auf der Grundlage des § 10 i. V. m. dem § 13a des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Wolgast über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Buddenhagener Weg" OT Hohendorf für das Gebiet im Norden des Bebauungsplans Nr. 1, umfassend die Flurstücke 487 und 506 sowie Teile der Flurstücke 483 und 490 der Flur 2 in der Gemarkung Hohendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Kartengrundlage:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 13.12.2021.



### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)



#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,18 Grundflächenzahl

GFZ 0,25 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

TH max Maximal zulässige Traufhöhe

FH max Maximal zulässige Firsthöhe

#### Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

E Nur Einzelhäuser zulässig

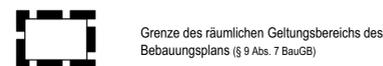
--- Baugrenze

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



#### Sonstige Planzeichen



#### II. Darstellungen ohne Normcharakter



## Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)

(1) Das Reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Hier sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

(2) Ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

(1) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,18 ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

(2) Als Bezugshöhe für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen wird die Oberkante der Straße "Am Wäldchen" im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.

### 3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

#### Dachfarbe und -material:

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich rote oder rotbraune Dachziegel oder Dachpfannen zulässig.

#### Dachgestaltung:

Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Neigungen von 28° bis 51° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

#### Einfriedigungen:

Die Grundstücke sind durch eine Hecke oder einen Holzzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zu begrenzen.

#### Fassadengestaltung:

Für die Fassaden sind heller Putz oder heller Klinker zu verwenden.

#### Hausmüllbehälter:

Die Stellflächen für die Hausmüllbehälter sind auf den privaten Grundstücksflächen, von der Straße nicht einsehbar, anzuordnen.

#### Gasbehälter:

Gasbehälter sind so anzuordnen, dass sie von der Straße nicht einsehbar sind. Gegebenenfalls sind Anpflanzungen vorzusehen.

## Hinweise

### Grundwasserschutz

Erdauflüsse für Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesondenanlagen oder Brunnen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen und werden im Einzelfall entschieden. Für Einleitungen und andere Gewässerbenutzungen (Entnahmen, Absenkungen) nach § 9 WHG sind die wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen. Der Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) bedarf ebenfalls einer Anzeige bei der unteren Wasserbehörde.

## Verfahrensvermerke

1. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 OT Hohendorf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

2. Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 "Buddenhagener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden der Stadtverwaltung Wolgast nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.wolgast.de](http://www.wolgast.de) ins Internet eingestellt.

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., den

(Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

6. Der B-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum B-Plan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

7. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wolgast, den

(Siegel)

Der Bürgermeister

8. Der Beschluss des B-Plans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht 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) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen von dieser Ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung tritt mit Ablauf des ..... in Kraft.

Wolgast, den



Übersichtsplan © GeoBasis-DE/M-V 2009

Stadt Wolgast

Landkreis Vorpommern-Rügen

## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Buddenhagener Weg" OT Hohendorf

### Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....  
(Datum) (Datum)

Stand : 20.05.2022



Regionalentwicklung  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Freiraumplanung  
Süderstr. 3  
25885 Wester-Ohrstedt  
Tel.: 0 48 47 - 980  
Fax: 0 48 47 - 483  
e-mail: info@olaf.de

