

# Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Fuchsberg II"

## Planzeichnung - Teil A

für das Gebiet der Flurstücke 29/5 teilweise, 29/39 teilweise, 30/7, 31/1, 32/4 und 35/10 der Gemarkung Wolgast Flur 13 im Südosten begrenzt durch das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Fuchsberg".



### PLANZEICHENERKLÄRUNG LT. PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 1990)

#### 1. FESTSETZUNGEN (Anordnung normativen Inhalts)

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GE</b> Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 20 BauNVO
<b>0,6</b> Grundflächenzahl -GRZ-	§ 19 BauNVO
<b>1,2</b> Geschößflächenzahl -GFZ-	§ 20 BauNVO
<b>4</b> Bemessung in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>3. BAUWEISE, BAUGRENZE</b>	§ 22 Abs. 2 BauNVO
<b>o</b> offene Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
<b>a</b> abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
<b>4. VERKEHRSFÄCHEN</b>	
<b>1</b> Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>2</b> Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>5. HAUPTVERSORGUNGS-, HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
<b>1</b> 20 kV-Leitung unterirdisch	
<b>2</b> Regenwasserkanal DN 1500 unterirdisch	
<b>6. GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>1</b> Öffentl. Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>2</b> Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### 7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

<b>1</b> Loschwasserbrunnen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>2</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>3</b> anzupflanzende Bäume	zu erhaltende Bäume

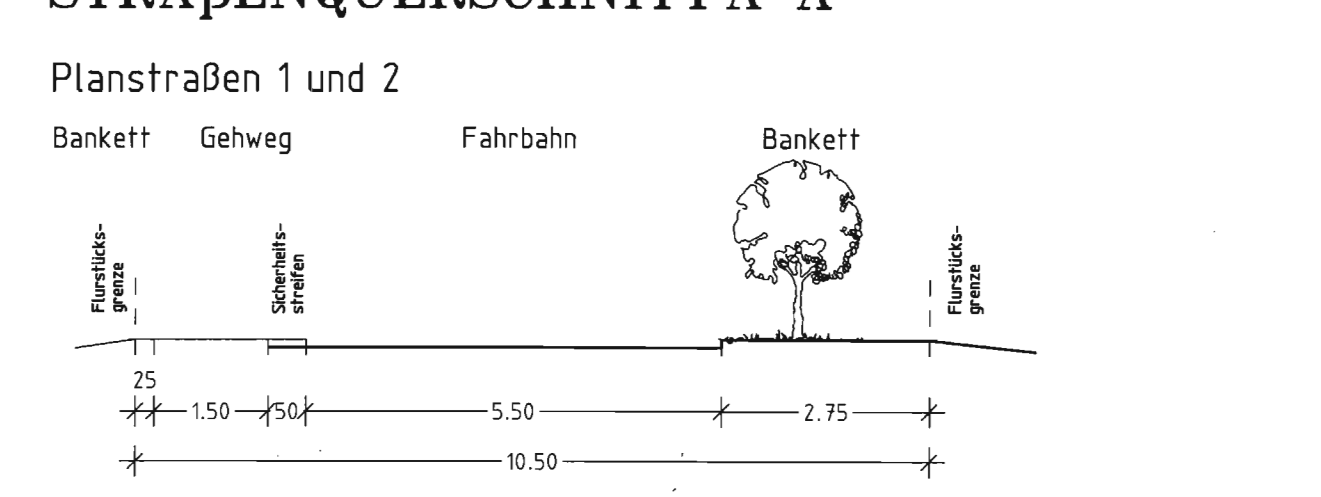
### 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

<b>1</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>2</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
<b>3</b> Freihaltfläche für geplante 110 kV-Freileitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

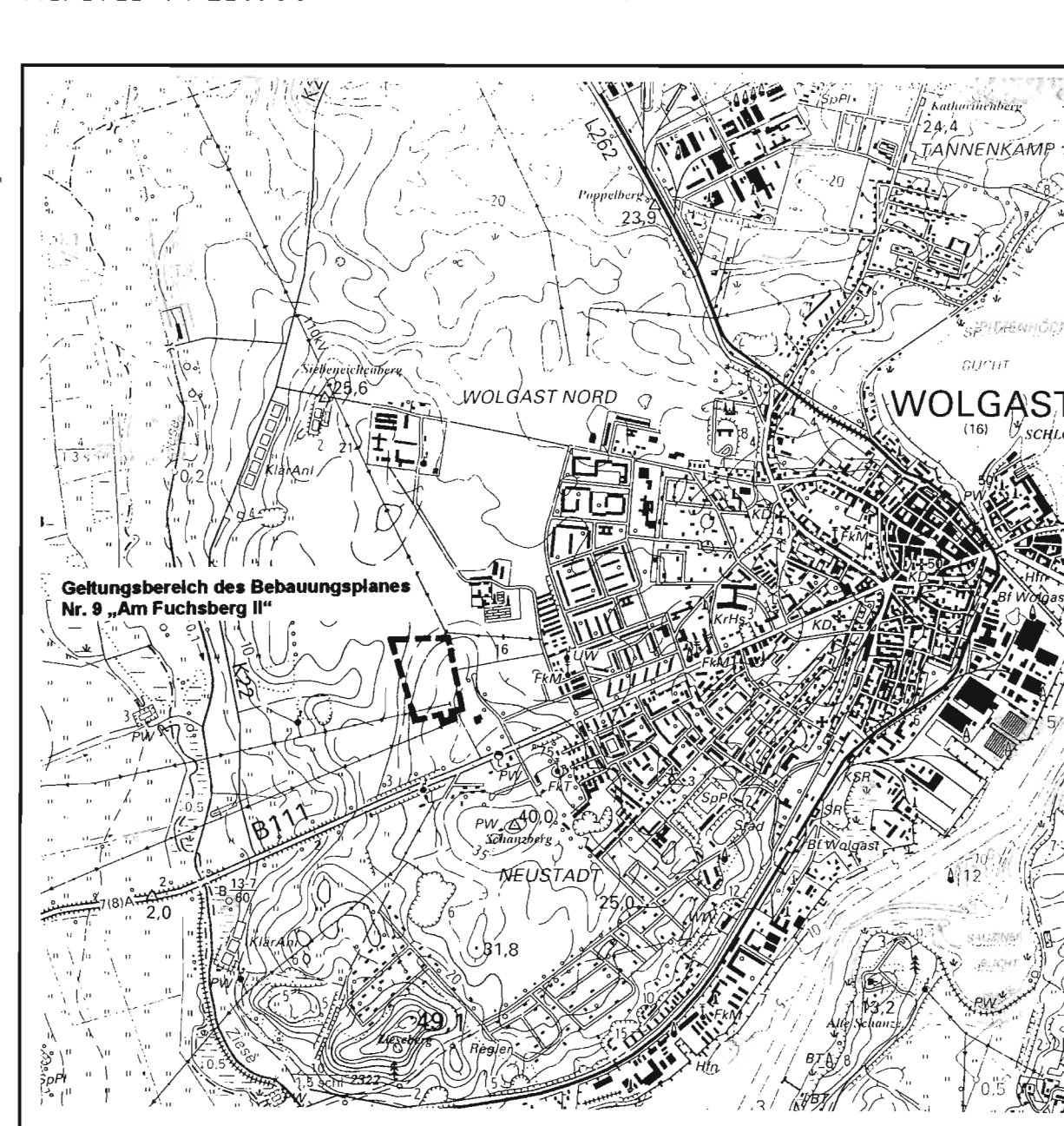
<b>15</b> Flurstücksnummern	
<b>16</b> vorhandene Flurstücksgrenzen	
<b>17,0</b> Höhenpunkt, Bezugshöhe HN	
<b>18</b> Rückbau 20-kV-Freileitung	

### STRASSENQUERSCHNITT A-A



### ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 25.000



### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 (1) BauGB in der Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 14.04.03 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Fuchsberg II" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### Text Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1**  
Die unter § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässigen Geschäftsgebäude in Form von Einzelhandelsbetrieben werden zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt Wolgast gem. § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, wenn sie mit folgenden Sortimenten handeln:  
Nahrungs- und Genussmittel, Drogerien, Parfümerien, Textilien, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Foto Optik, Spielwaren, Sportartikel, Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, Kunstgewerbe, Hifi, Elektrohandel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder.

**1.2**  
Windenergieanlagen sind nicht zulässig.

**2. MAB DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**2.1** Höhenentwicklung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
Bei allen Gebäuden darf die Firsthöhe höchstens 12,00 m, bestimmend ab Oberkante, das Grundstück erschließenden Straße, mittig zum Gebäude gemessen, betragen.

**2.2** Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)  
Im Gewerbegebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**2.3** Art der Bauweise (§ 22 Abs. 2 u. Abs. 4 BauNVO)  
Für die Bauweise GE1 und GE2 ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) und für das Baufeld GE2 eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) vorgeschrieben. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand, wie in der offenen Bauweise zulässig. Die Länge der Gebäude darf jedoch 50 m überschreiten.

**3.1** MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**3.1.1**  
Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

**3.1.2**  
Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschutzverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen.

### 3.2 MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**3.2.1**  
Die Planstraße 1 ist mit 10 Stck. Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.

**3.2.2**  
Die Planstraße 2 ist mit 3 Stck. Spitz-Ahorn (Acer platanoides) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen. Vom Pflanzabstand kann um bis zu 2 m abgewichen werden, wenn Grundstückszufahrten, öffentliche Stellplätze oder Leitungen dies erfordern.

**3.2.3**  
Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumstüben-Wurzelbrücken vorzusehen.

**3.2.4**  
Der Schutzbereich der vorhandenen 110 kV-Leitung an der Nordostecke des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen. Im Grenzbereich zum Baufeld 2 ist in einer Breite von 5 m eine Randpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen auszuführen.

**3.2.5**  
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 25 % der Vegetationsflächen zu bepflanzen. Auf 200 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbau oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

**3.2.6**  
Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbau mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

**3.3** MASSNAHMEN FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und § 127, § 135 a und b Abs. 2 BauGB

**3.3.1**  
Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagsliste der Gehölzverordnung in den Pflanzrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Auf 100 m<sup>2</sup> Gehölzfläche sind mind. 1 Laubbau, 8 Heister und 35 Sträucher zu pflanzen. Die Sträucher sind als Misch- und Gruppenpflanzung (5-10 Stück einer Art) auszuführen.

**3.3.2**  
Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

**3.3.3**  
Die Kosten für das Straßenbegleitgrün, den Ausgleich für die Verkehrsflächen und die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzurechnen (§ 127 BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Grundstückseigentümern durchzuführen (§ 135 a (1) BauGB). Führt die Stadt Wolgast Teile des Ausgleichs (Rand- u. Schutzpflanzungen) auf den Grundstücken durch, sind die Kosten als Kostenerstattungsbetrag den Grundstücken zuzurechnen (§ 135 a (3) BauGB). Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind von der Stadt Wolgast durchzuführen und die Kosten den Grundstückseigentümern in Rechnung zu setzen (§ 135 a und 135 b (2) BauGB).

**3.3.4**  
Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung fest zu vereinbaren.

**3.3.5**  
Vorschlagsliste der Gehölzverordnung  
Großkronige Bäume und Heister

Tilia cordata	Crataegus laevigata
Acer platanoides	Malus communis
Acer pseudoplatanus	Prunus avium
Alnus glutinosa	Prunus padus
Carpinus betulus	Pyrus communis
Fraxinus excelsior	Sorbus aucuparia
Betula pendula	Sorbus intermedia
Salix alba	Ulmus glabra
Ulmus robur	Quercus robur

**Kleinkronige Bäume und Heister**

Rot-Dorn	Crataegus laevigata
Wildpappel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Roter Hahnenflegel	Cornus sanguinea
Weiß-Hazel	Corylus avellana
Weiß-Dorn	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Hecken-Kirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
verschied. Weiden	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.04.03. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtboten erfolgt.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für die Stadt Wolgast.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.02 durchgeführt worden.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die öffentliche Planung berührt öffentliche Belange sind mit Schreiben vom 14.04.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 14.04.03 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und beschlossen, die Begründung zu bestimmen.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 14.04.03 bis zum 04.05.03 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:  
montags - donnerstags von 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, außer dienstags 8.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 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 14.04.03 im Amtlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtboten" bekannt gemacht worden.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.04.03 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die rechtserhebliche Flurkarte im Maßstab 1 : 25.000 nicht gezeichnet. Regenansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Greifswald, den 12.03.03  
*Kanell*  
Leiter des Katasteramtes
- Die Stadtvertretung hat die Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der betroffenen Stellen am 14.04.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 9 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 07.04.03 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 07.04.03 genehmigt.  
Wolgast, den 14.04.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 25.06.2003 Az: 61.1/17-10/203 mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt und die Hinweise wurden beachtet.  
Wolgast, den 15.07.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit fertiggestellt.  
Wolgast, den 15.07.03  
*Kanell*  
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 14.04.03 im Wolgaster Stadtboten örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M.-V. S. 30) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 14.04.03 in Kraft getreten.  
Wolgast, den 04.08.2003  
*Kanell*  
Der Bürgermeister

18.11.2002

Stadt Wolgast

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Am Fuchsberg II"**

Maßstab 1 : 500

Ingenieurbüro für Bautechnik Wolgast GmbH  
Chausseestraße 59, 17438 Wolgast  
Tel.: 03836/602660, Fax 03836/602663