

Satzung der Stadt Wolgast

Landkreis Vorpommern-Greifswald

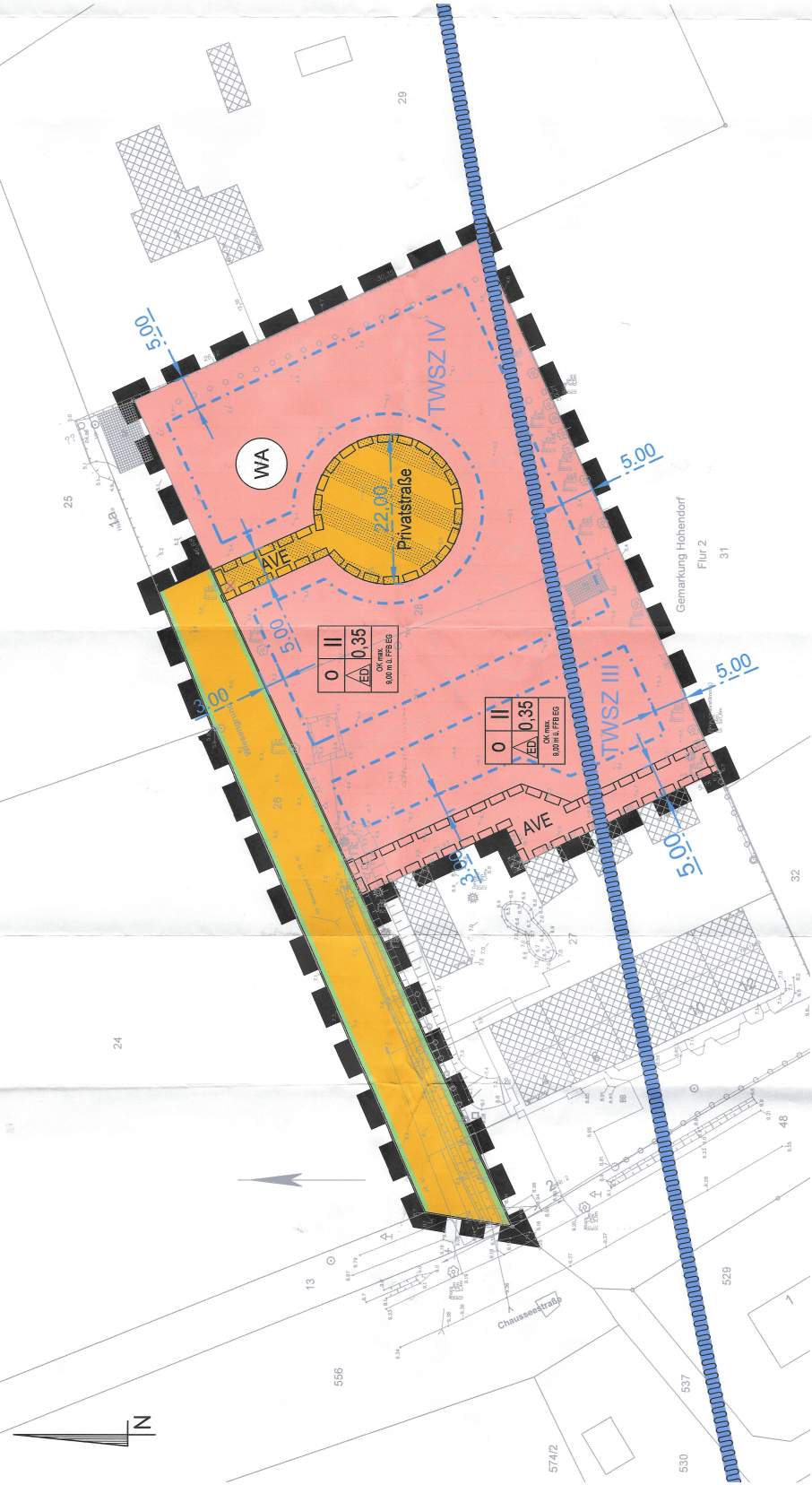
über den Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II - südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf

nördlich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorfer Chaussee 4/6/8/10/12, südlich der Flurstücke 24 und 25; in der nördlichen Randlage des OT Hohendorf

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom

folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 11.06.2019 als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden (Landkreis Vorpommern-Greifswald, Amt für Bauwesen und Stadtentwicklung) ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.08.2022 durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast beschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.08.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.08.2022 durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast beschlossen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 04.02.2021 während folgender Zeiten

Mo, Do 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr, Di 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr, Mi, Fr 8:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Amtsblat Am Penewatton" und im Internet unter https://www.wolgast.de/baugesetzbuch/bekanntmachungen am 18.11.2020 öffentlich bekannt gemacht worden.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	§ 9 Abs. 7 BauGB
	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone mit Zonenbezeichnung, z.B.: TW-S III

Darstellung ohne Normcharakter

Hinweise

Bodenindemal
Der Beginn von Erdarbeiten, wie Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbröchen usw. ist 4 Wochen vor schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gruben, Brunnenschächte, verfallene Laternen- und Abfallgruben, Erdhöhlen und andere Boden, gemauerte Fluchtgräben und Erdverfüllungen (Hinweise auf verfallene Gruben, Gärten, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gefäßschalen aller Art (Spielsteine, Kämme, Flahn, Schlusset, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Aufgedeckte Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben. Im Falle der Entdeckung von bedeutenden Befunden muss mit der Fortsetzung der Arbeiten am Originalstandort und den sich daraus ergebenden Folgen (Umplanung) gerechnet werden."

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in den Trinkwasserschutzzonen III und IV des Trinkwasserschutzgebietes der Wasserversorgung Hohendorf (Nr. MW-WSG-1949-04 Kreislag Wolgast, Beschluss-Nr. 17-274 vom 25.07.1974). Die Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten.

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes	
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.	
Zulässig sind:	
1. Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht abtorende Handwerksbetriebe	BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:	
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- sonstige nicht abtorende Gewerbebetriebe	§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für die Veralierung	§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe	§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen	§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) wird über der mittleren Oberkante (OK) der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, festgesetzt. Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über OK Straße zulässig.

3. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gesetzlich geschützte Bäume
Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses MV zu beantragen und auszugleichen. Die künftigen Grundstückseigentümer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

VMT Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 1. Oktober bis 1. März, durchgeführt.

VMT Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Vergrünung) werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten. Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14-tägig wiederholt werden. Das Mähgut ist abzuräumen, kein Müll.

VMT Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß (Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen. Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

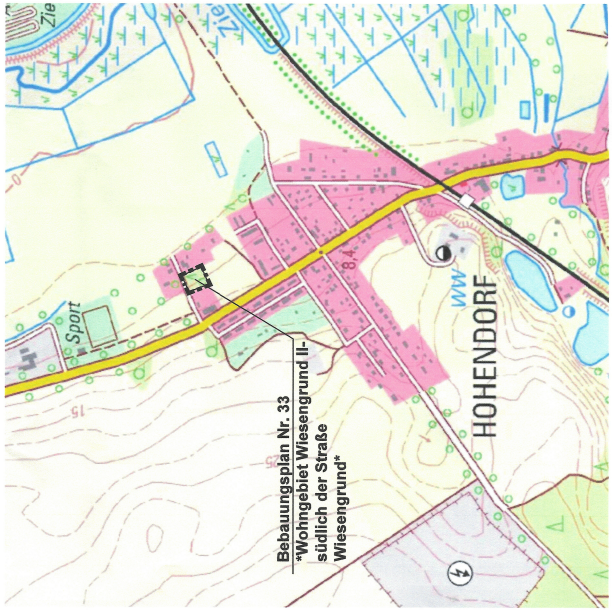
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quickdamp-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsstärke und Lichtstärke auf das funktionale notwendige Maß reduzieren
- unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann

- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzwinkelwinkel, Leuchten abgängig positionieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendenschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundern geschlossene Leuchten

VMT Verwendung von reflektionsarmem Glas, Glas mit einem Außenreflektionsgrad von maximal 15%, Balken- oder Terrassenabstufungen aus Glas mit halbdurchsichtigen Materialien wie z. B. Milchglas

Übersichtskarte



ign Melzer & Voigtländer
Landschaftsarchitekten
Landschaftsarchitekten
17192 Waren (Mürit)
Tel.: 03991 6409-0 Fax: -10
Waren (Mürit), den 12.07.2021

Satzung
der
Stadt Wolgast
(Landkreis Vorpommern-Greifswald)
über den Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund
II- südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf