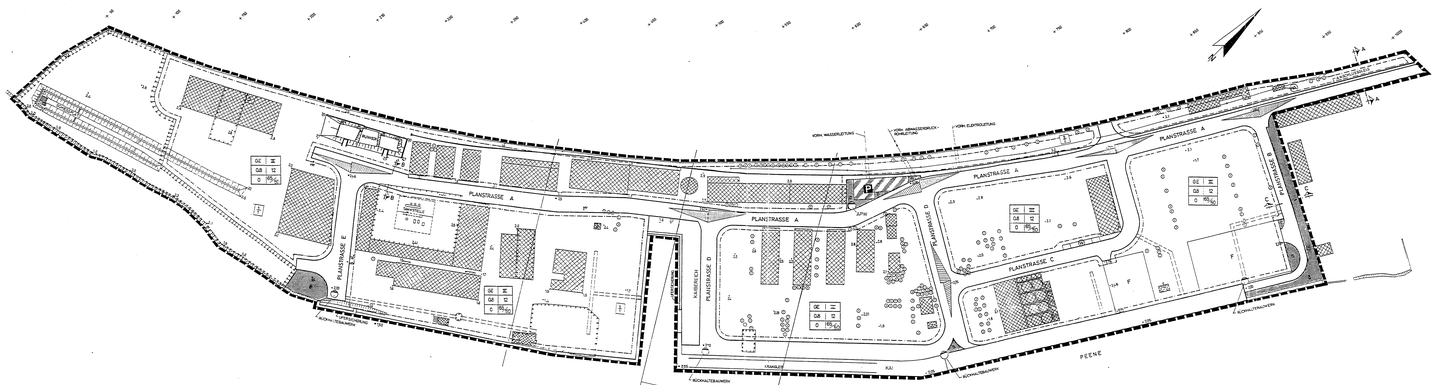
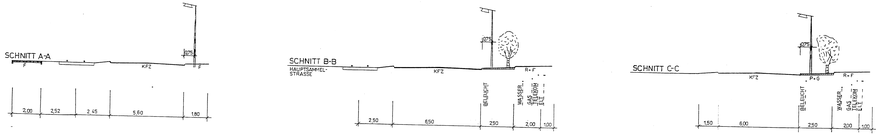
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 HAFENGEWERBEGEBIET SÜD

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1993 I S. 466) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 1995 und mit Genehmigung des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Hafengewerbegebiet Süd", südwestlich der Wolgaster Stadtzentrums am Ufer der Peeneströmes gelegen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Satzung über die örtliche Bauvorschrift erlassen.

Teil A Planzeichnung M 1:1000



Straßenquerschnitte M 1:100



Teil A Planzeichenerklärung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dez. 1990

Planzeichen, Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8 / 1,2 / 3,2 Nutzungsschablone

1. GE Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)
2. II Max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)
3. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs.2 Nr.4, § 19 Abs.2 BauNVO)
4. 12 Max. Höhe der baulichen Anlage in m (§ 16 Abs.2 Nr.4, § 18 Abs.2 BauNVO) (Höhe über Achse der anliegenden Straßenverkehrsfläche bis Firstmitte)
5. o Bauweise
6. 60,00 Max. zulässige Gerbauchimmissionswerte tags/nachts in dB (A)

3. Baugrenzen, Bauweisen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
o Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauNVO)

Straßenbegrenzungslinien für Verkehrsflächen
Kombinierter Rad-/Gehweg

P Öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11, BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen für Versorgungsträger (§ 9 (1) 21, BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

6. Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Einfahrtsgebot für Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Abwässerpumpwerk (APW)

Rückhaltebauwerk

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs.5 BauGB)

vorhandene (verbleibende) Gebäude

9. Darstellungen ohne Normcharakter

Kaianlage

2 Flurstücksnummer

2,24 Höhenzahlen

A A Lage eines Straßenquerschnittes

165 Funkstrecke

Kranglesi

Anfahrschlitten

F Feuerlöschleitung

W Fahrzeugwaage

Anschlußgleis

Teil B Textliche Festsetzungen
Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, Baugesetzbuch (BauGB) vom 26.04.1994, Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (PlanzV) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20.04.93, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1, 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

1.2 Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen zulässig. Innerstädtischeuaner Handel ist ausgeschlossen.

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

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind bei Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdische Anlagen ganz mitzurechnen.

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

3.1 Öffentliche Flächen zwischen Fahrbahn und Grundstücken dürfen zum Zwecke der Zufahrt unterbrochen werden.

3.2 Innerhalb der Schfeldeer an den Einmündungen (Anfahrtssichtfeld) ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,70 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene verspert.

3.3 Garagen und Stellplätze dürfen nicht direkt von der Verkehrsfläche aus erschlossen werden.

4. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

4.1 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 1 Abs. 1 Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 10.01.92 und § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes nach dem Verursacherprinzip umzusetzen.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen, die auf bebaubaren Grundstücken vorgeschrieben sind, werden von den Eigentümern des jeweiligen Grundstückes getragen.
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im öffentlichen Raum sind von den Einzelverursachern anteilmäßig entsprechend der jeweils überbaubaren Grundfläche zu tragen und Baurrechtl zu unterstellen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

Neben der Fahrbahn der Planstraßen wird ein 2,5 m breiter Streifen für die Eindrehung des straßenbegleitenden Grüns (Baumanpflanzung) und der Straßenbeleuchtung angeordnet.
Die Pflanzgröße der Bäume entlang der Planstraßen ist wie fogt festzulegen:
- Laubbäume mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14
- Baumschulqualitätsbäume entsprechend der Baumstandorte sind vorzusehen (Baumschulqualität, Hochstamm)
- Baumscheiben mindestens 3 m²
- Der Abstand der Bäume in der Reihe sollte 10 – 12 m betragen.
- Als Baumarten werden Linde und Ahorn empfohlen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen für Versorgungsträger sind von der Bebauung freizuhalten bzw. sind die Anlagen bei Erforderne umzuverlegen. Der vorhandene Anlagenbestand ist zu beachten.

7. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Zu
Für die einzelnen Flächen gelten Gerbauchimmissionswerte, die auf der Grundlage der Nr. 2.32 TA Lärm, der VDI-Richtlinie 2058 Blatt 1 und der DIN 18005 festgesetzt sind.
Zur Gewährleistung des Schutzes vor Gewerbelärm gelten die zulässigen schallrechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1.
Die Immissionsrichtwerte sollen eingehalten werden, wenn die Anlagen so errichtet und zu betreiben, daß an 90 % der Jahreszeiten der Geruchsschwellenwert (1 GE/m³) nicht überschritten werden darf.

8. Vorkehrungen zur Sanierung von Altlastenverdachtsflächen
(§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)

8.1 Die Altlastenflächen sind in 2 Gutachten,
1. "Gutachten über orientierende Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen", August 1993 und
2. "Gutachten zur Detailuntersuchung von Altlastenflächen auf dem Gebiet des ehemaligen Marinestützpktes Wolgast", Mai 1995,
festgelegt worden, die detailierte Vorgaben zur Altlastensanierung enthalten.

8.2 Auf der Grundlage der Gutachten, die der Begründung als Anlage beigefügt sind, sind die Altlastenflächen zu sichern bzw. zu sanieren.

9. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Zur Gliederung des Gebietes ist an den Grenzen zwischen den Grundstücken eine aufgelockerte Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern von mogisamt mindestens 5,0 m Breite (je Grundstück 2,5 m) anzubilden.
Je 200 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist in Anlehne orientiert der Gehölzflächen ist wie fogt festzuwegen:
- Strauchsetzlinge 2 x verpflanzt STU 12/14 mit Pfahl

9.2 Auf privaten Stellflächen ist außerdem pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Pflanzung ist wie fogt:
- Hochstämme 3 x verpflanzt STU 14/16 Drelbock
- Baumschulsortimenten entsprechend der Baumstandorte
- Baumscheiben mindestens 2 m²

9.3 Die zu erhaltenden Bäume (§ 9 Abs.1 DR. 25 BauGB) sind während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920, RAS-LG zu sichern.
Eine Ausnahme bildet der Fall, daß die zugelassene bauliche Nutzung die Beseitigung von Bäumen erfordert, wenn diese Bäume die zulässige Nutzung des Grundstücks sonst unzumutbar beeinträchtigen.

10. Vorschriften über die äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen und Werbeanlagen
(§ 86 LBauO M-V)

10.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

10.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und mit einer maximalen Größe von insgesamt 4 m² je Grundstück zulässig.
Leuchtwerbeschilder sind maximal zwei mit einer Größe bis zu je 4 m² zulässig.

Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher anzuzeigen und sofortige Meldung aller angetroffenen Bodenfunde an das Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.

2. Funkstrecke

Laut Raumordnungsplanesser wird das Gebiet in einer Höhe von 65 m von einer Richtfunkstrecke der Telekom überquert. Ab 20 m Bauhöhe muß eine Genehmigung beantragt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30. 05. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Veröffentlichung im Wolgaster Stadtblatt am 31.06. 1994.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 27.02.1996 beteiligt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

3. Die Raumordnung und Landesplanung zustimmte gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 27.02.1996 beteiligt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 27.02.1996 bis 29.03.1996 stattgefunden worden.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

5. Die Vorlage der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.02.1996 sowie vom 05.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat am 05.03.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 26.06.95 bis 28.07.95 während folgender Zeiten Mo, Di, Mi v.09.00 - 12.00, 13.00 - 16.00 Uhr Do v.09.00 - 12.00, 13.00 - 18.00 Uhr Fr v. 09.00 - 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 2 Abs. 3, § 19 Abs. 1 BauGB-Maßnahmen-G öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 23. 05. 95 im Wolgaster Stadtblatt ortsüblich bekanntgemacht worden.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.01.95 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt der Prüfung nur grob erfolgen konnte, da die nachbereichende Flurkarte im Maßstab 1:2000 für diese Flur vorliegt. Regreßansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Greifswald
Stadt Wolgast,
den 27.02.96
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.1996. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 19.3.1996 mitgeteilt worden.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften (Teil B), wurde am 27.02.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 27.02.1996 gebilligt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist gem. § 246 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB-Maßn.-gesetzmäßig (durch Fristablauf) erfolgt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wolgast,
den 27.02.1996
Der Bürgermeister

12. Die fektive Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17. September 1997 im Wolgaster Stadtblatt Nr. 8, Jahrgang 5 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 18. September 1997 in Kraft getreten.

Stadt Wolgast,
den 09.09.1997
Der Bürgermeister

STADT WOLGAST
DER BÜRGERMEISTER
BAUAMT SACHGEBIET PLANUNG

OBERSICHTSPLAN — MASSTAB 1: 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 14
HAFENGEWERBEGEBIET SÜD WOLGAST
EHEMALIGER MARINESTÜTZPUNKT
WOLGAST, JANUAR 1996

ARCHITEKTEN- UND INGENIEURUNION
STRALSUND GmbH