

SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 15 "PEENEBLICK AM KATHARINENBERG"

für das Gebiet der Flurstücke 271-279 und 295, Teilflächen des Flurstücks 126, Flur 5, Gemarkung Wolgast, im Südwesten begrenzt durch die Anlieger der Straße Sophienweg

PLANZEICHNUNG TEIL A

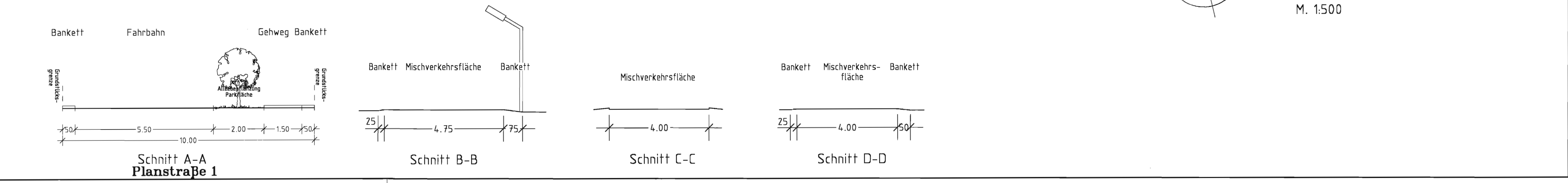
Es gilt die BauNVO 1990



Nutzungshablene

| | |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Art d. baulichen Nutzung | Zahl d. Vollgehobenen Sockelhöhe Traufhöhe Freisicht |
| Grundflächenzahl | / |
| Bauweise | Dachform/ Dachneigung |
| WR | SE max. 0,40 m u. FFH TI max. 0,80 m u. FFH FH max. 11,00 m u. FFH |
| GRZ max. 0,40 | / |
| | SD, WD, SD mit KW 20° - 50° |

Detail: Ausbauquerschnitte M 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERORDNUNG (PlanzV 1990))

- FESTSETZUNGEN** (Anordnungen normativen Inhalts)
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - UR nur Einzelhäuser zulässig § 3 BauNVO
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - SH max. Sockelhöhe über geglätteter angrenzender Fahrtrahne als Obergrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - TI max. Traufhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe als Obergrenze § 22 Abs. 2 BauNVO
 - FFH max. Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe als Obergrenze § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRZ max. Grundflächenzahl, maximal Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 19 BauNVO
 - Bemessung in m § 20 BauNVO
 - BAUWEISE, BAUGRENZE**
 - offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Baugrenze § 22 Abs. 2 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Öffentl. Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 22 Abs. 2 BauGB
 - Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Öffentliche Parkfläche § 23 BauNVO
 - Fußgängerbereich § 22 BauNVO
 - Mischverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - G-R-W Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
 - Fläche für Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Spielanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - Bolzplatz § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG**
 - Gas unterirdische Leitung § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - Gas unterirdische Leitung, abgängig § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERSEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - Recycling § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Elektrizität / Umformstation § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
 - Abfall § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
 - Abwasser § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
 - vorh. Regenwasserleitung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - Öffentl. Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Anpflanzangebot von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgestaltung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- DARSTELLUNG DIENE NORMCHARAKTER**
 - Flurstücksnummern, alt
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Parzellierungsvorschlag
 - Abgrenzung zwischen Gehweg, Straßenbegleitgrün mit Längsparkplätzen und Fahrbahn
 - Satteldach
 - SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm
 - WD Walmdach
 - 17,0 Höhenpunkt, Bezugshöhe HN

Text Teil B

textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - in Baugebiet (B1 Abs. 3 BauNVO) des Bebauungsplanes sind nur reine Wohngebiete gemäß §3 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
 - in den reinen Wohngebieten des Bebauungsplanes (WR) sind entsprechend §1 Abs.6 BauNVO die nach §3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von §3 Abs. 3 sind
 - nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Gebietes dienen.
 - Keine Betriebe des Betriebsgewerbes
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Anlagen für die Tierhaltung sind in Plangebiet nicht zulässig. Die übrigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO sind zulässig (§ 14 Abs. 1 Bau NVO).
 - Die festgesetzten Sockelhöhen (SH) bestimmen sich ab Oberkante der Grundstück erschließenden Straße, mittig zum Gebäude gemessen (§ 9 Bau NVO). Als Traufhöhe (TI) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Schimmlinie der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt. Als Firsthöhe (FFH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungslinie bezeichnet.
 - Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden (§ 23 BauNVO):
 - durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m
 - durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m
 - durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.
 - Die Sichtfelder sind von jeglicher sehbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Befestigung ist bis maximal 0,70 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.
 - Garagen, Carports und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 - Es sind nur Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ein Ersatz für den teilweisen Wegfall der Wegeparzelle 126 und begünstigt die Eigentümer der Flurstücke nördlich des B-Flangebietes.
- Gestalterische Festsetzungen (§§6 LBO M-V)**
 - Die Dachneigung der Dächer von Wohngebäuden wird auf mind. 25° und max. 50° festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindeln, Zinkblech und Gründächer zulässig.
 - Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind eine Dachneigung von weniger als 25° sowie Flachdächer und Dachdeckungen mit anderen als den in Punkt 1 vorgeschriebenen Materialien zulässig.
 - Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind:
 - Hecken
 - Holzzaune
 - Maschendrahtzaune mit vorgesezierter Begrünung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß der Gehölzliste entsprechend **HNWISSE - Punkt 3.10**, zu pflanzen. Für Einfriedungen und Befestigungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung maximal zulässigen Höhe von 0,70 m gemäß 1.4.
 - Die Abfallmüllbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Pflanzungen, Mauern oder Rankerläste so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Befestigungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§9 Abs.1 Nr.20,25 BauGB)**
 - Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwasseretz abzuleiten.
 - Ebenere Stelplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterstein, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stelplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.
 - Die Planstraße 1 ist mit 30 St. Laubbäumen (Spitzahorn - Acer platanoides "Cleveland") mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.
 - Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.
 - Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen.
 - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.
 - Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum und 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen. Für die Befestigung sind alle handelsüblichen Gehölze und Sträucher zugelassen.
 - Für die mit Pflanzgebiet festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf die Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
 - Die Verwendung exotischer und buntblaubiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt.
 - Gehölzliste

| | |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Größtkrone Bäume und Heister | |
| Spitz-Ahorn | - Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Hain-Buche | - Carpinus betulus |
| Esche | - Fraxinus excelsior |
| Sand-Birke | - Betula pendula |
| Stiel-Eiche | - Quercus robur |
| Winter-Linde | - Tilia cordata |
| Berg-Lilme | - Ulmus glabra |
| Klein- und Zwergkronen Bäume und Heister | |
| Rot-Dorn | - Crataegus laevigata |
| Wildapfel | - Malus communis |
| Vogel-Kirsche | - Prunus avium |
| Trauben-Kirsche | - Prunus padus |
| Wildbirne | - Pyrus communis |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Schwedische Mehlbeere | - Sorbus intermedia |

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Loniceria xylosteum
- Prunus padus
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Salix in Arten
- Viburnum opulus

- Die Kosten für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünflächen sind den Erschließungskosten zuzurechnen (§ 127 BauGB sowie § 9 Abs. 1a i.V. § 135a - c BauGB).
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind durch die Stadt Wolgast durchzuführen und die entstehenden Kosten den Grundstückseigentümern entsprechend der Größe der zulässigen Grundfläche in Rechnung zu setzen (§ 8 a (1-4) BImSchG sowie § 9 Abs. 1a i.V. § 135a - c BauGB).

Sonstige Hinweise

- Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorkaufs- und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 6)
- Regulierungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6)
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde von auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSCHG M-V in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 13, ber. S. 247), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 47, 679) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde und die Fundstelle bis zum Einvernehmen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zur Hälfte Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSCHG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).
- Die Satzung des Landkreises Ostvorpommern über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen ist zu berücksichtigen.
- Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 4-14 Jahre mit abwechslungsreichen Spiel- und Freizeitangebot und ein Baisplatz zu errichten (§ 8 (3) LBO).
- Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbauwesens, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.
- Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstofffreibaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralstoffen außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.
- Verstöße gegen die im Bebauungsplan nach § 85 LBO getroffenen gestalterischen Festsetzungen stellen nach § 84 Abs. 1 Z.1 LBO eine Ordnungswidrigkeit dar und können daher mit einem Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von 27.09.1999. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Wolgaster Stadtblatt am 28.09.2000.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 LBO ist am 25.09.2000 durchgeführt worden.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.2000, zur Abgabe einer Stellungnahme beauftragt worden.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 15.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung beschlossen.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2000, bis zum 27.09.2000, während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentl. ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.2000, im textlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.09.2000, wie er im Plan dargestellt ist, bestmöglicherweise der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtswirksame Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wolgast, den 26.09.2000

P. Brode
ÖbVl.

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.09.2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 15 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 16.09.2000 genehmigt.

Wolgast, den 20.09.2000

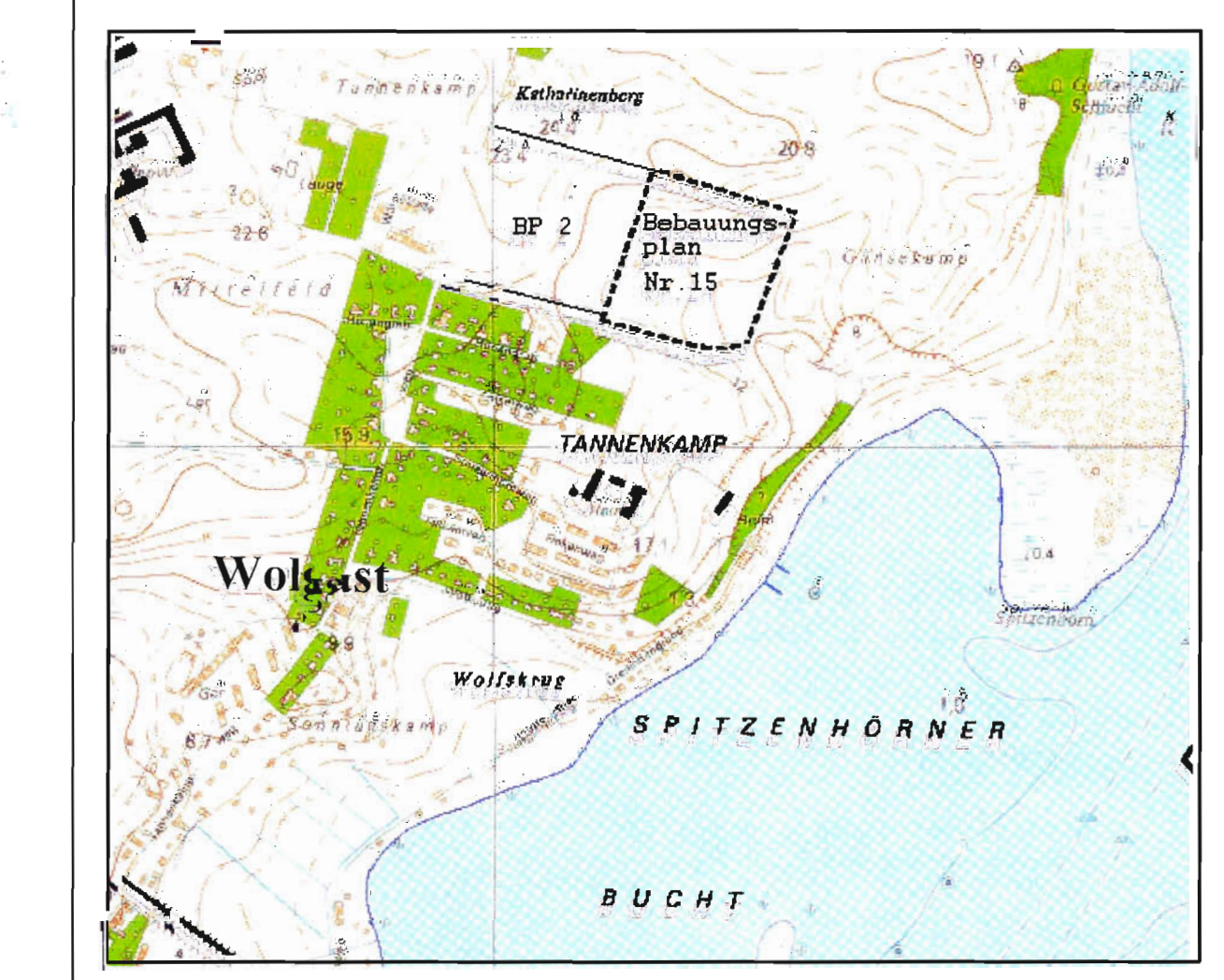
Kanell
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 16.09.2000 ausgefertigt.

Wolgast, den 20.09.2000

Kanell
Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 15 "Peeneblick am Katharinenberg", 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, ist am 16.09.2000 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 21c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V. m. 21b Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 14 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.09.2000 im Kraft getreten.

Wolgast, den 13.10.2000

Kanell
Bürgermeister



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "PEENEBLICK AM KATHARINENBERG"

für das Gebiet der Flurstücke 271-279 und 295, Teilflächen des Flurstücks 126, Flur 5, Gemarkung Wolgast im Südwesten begrenzt durch die Anlieger der Straße Sophienweg

| | | |
|--------------------|--------------|-------------------|
| BEARBEITUNGSPHASE: | PROJEKT-NR.: | PROJEKTBEARBEITER |
| MAßSTAB: | GEZEICHNET: | DATUM: |
| 1:500 | Hoffmann | 03.05.2000 |

INGENIEURBÜRO FÜR BAUTECHNIK
WOLGAST GmbH
CHAUSSEESTR. 59, 17438 WOLGAST, TEL: 03836/602860-62