

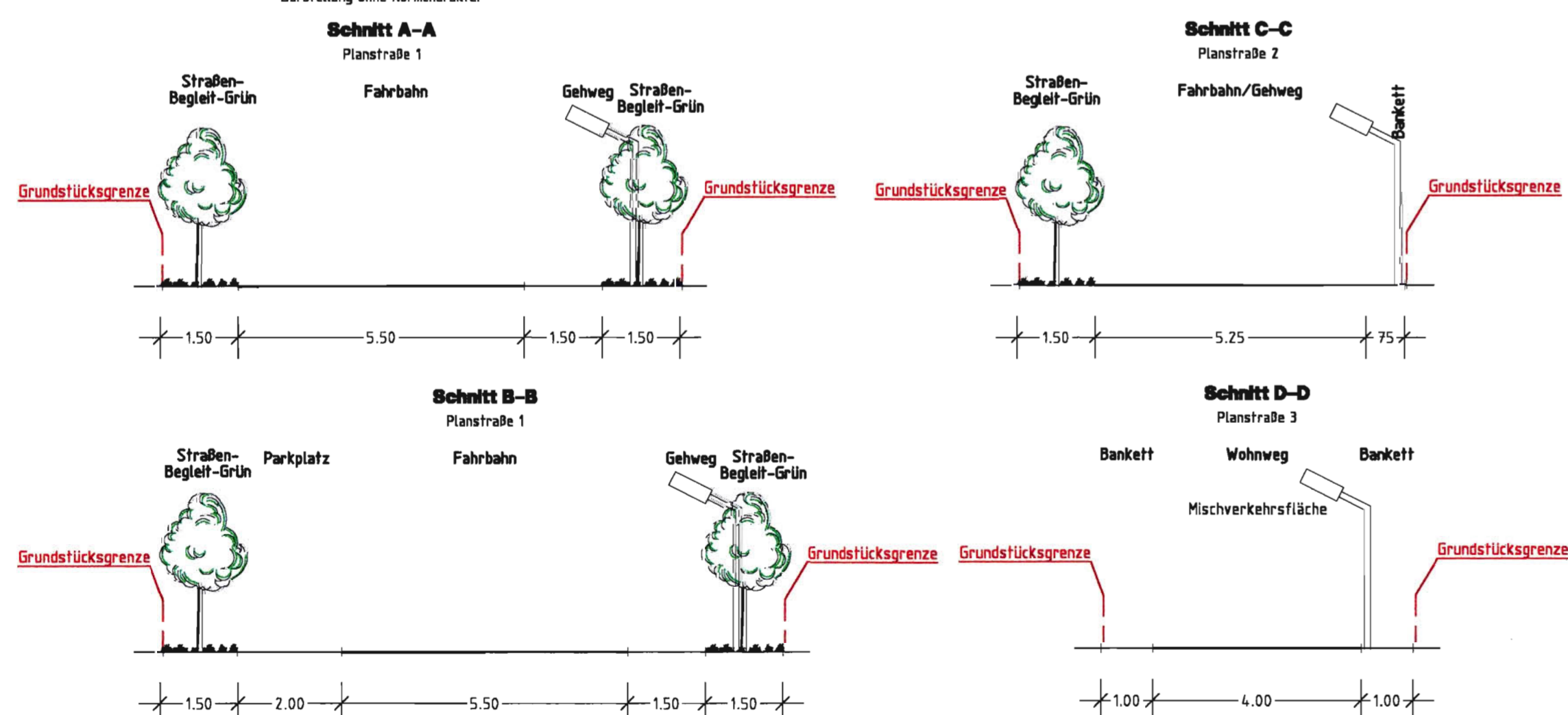
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AN DER SAUZINER STRASSE"

Gemarkung Wolgast Fähre Flur 1



PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1:1000

Straßenquerschnitte M 1:100
Darstellung ohne Normcharakter



Planzeichenerklärung

zur Planzeichnung Teil A

- Art der baulichen Nutzung**
§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§91 bis 11 BauNVO
- WA**
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§16 BauNVO
- EFH
SHmax.ü. FBH
THmax.ü. EFH
FHmax.ü. EFH
GRZ
- Edgeschossfußbodenhöhe ist gleich Sockelhöhe
Sockelhöhe über planierter Fahrbahnhöhe
Traufhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe
Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe
Grundflächenzahl 0,4
Zahl der Vollgeschosse als höchstmaß römische Ziffer
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§922 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -privat-
- Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Mischerkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung: Elektrizität
Zweckbestimmung: Gas
Zweckbestimmung: Abfall
- Grünflächen**
§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Zweckbestimmung: private Grünflächen
Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen
Spielanlagen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Anpflanzen: Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
§9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Sichtdreieck

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 Im Baugebiet (§1 Abs. 2 BauNVO) des Bebauungsplanes sind nur allg. Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- 1.2 In den allg. Wohngebieten des Bebauungsplanes (WA) sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 1.3 Die festgesetzten Sockelhöhen (SH) bestimmen sich ab Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße, mit bis zum Gebäude gemessen (§ 9 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entspricht der festgelegten Sockelhöhe (SH). Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt. Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.
- 1.4 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 3,0 m,
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5,0 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.
- 1.5 Die Sichtfelder sind von jeglicher sehbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.
- 1.6 Es sind nur Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- 1.8 Es sind für die Wohngebäude an den Hausfassaden in Richtung Sauziner Straße und Raab Karcher Baustoffhandels Schallmaßnahmen der Außenbauteile von min. 35 dB (A) vorzusehen. Die Umsetzung obliegt dem Bauherrn bzw. seinem Architekten.

2.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 66 LBauO M-V)

- 2.1 Die Dachneigung der Dächer von Wohngebäuden wird auf mind. 20° und maximal 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.
- 2.2 Für Carports und Garagen sind eine Dachneigung von weniger als 20° und Dachdeckungen mit anderen als den in Punkt 1 vorgeschriebenen Materialien zulässig. Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind in einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.
- 2.3 Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind:
- Hecken
- Holzzäune
- Maschendrahtzäune 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 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung entsprechend der Begründung zum B-Plan Pkt. 3.3.3 "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" zu pflanzen.
- 2.4 Die Abfallsammlbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Pflanzungen, Mauern und Rankerzäune so abzuschirmen, daß sie von der Straßen aus nicht einsehbar sind.
- 2.5 Je Wohnhaus wird maximal eine Aussenantenne zugelassen.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen auf der Grundlage des §9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- 3.1 Die Planstraße 1 ist mit 33 St. Baumhasel (Corylus colurna) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzbestand von max. 10 m zu bepflanzen.
- 3.2 Die Planstraße 2 ist mit 30 St. gefüllblühende Vogelkirschen (Prunus avium) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzbestand von max. 10 m zu bepflanzen.
- 3.3 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.
- 3.4 Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Nadelbäume zu pflanzen.
- 3.5 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzuregen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.
- 3.6 Für die auf den Grundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Randbepflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden.
- 3.7 Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
- 3.8 Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserundurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.
- Sonstige Maßnahmen**
- 3.9 Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
- 3.10 Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffeinbaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralböden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.
- 3.11 Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (wenn technisch möglich). Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwasseretz abzuleiten.

Gehölzliste

Großkronige Bäume

- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Sand-Birke
- Hain-Buche
- Esche
- Winter-Linde
- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Betula pendula
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Tilia cordata

Kleinkronige Bäume

- Rot-Dorn
- Wildgeißel
- gefülltbl. Volgel-Kirsche
- Trauben-Kirsche
- Wildbirne
- Eberesche
- Schwedische Mehlbeere
- Crataegus laevigata
- Malus communis
- Prunus avium
- Prunus padus
- Pyrus communis
- Sorbus aucuparia
- Sorbus intermedia

Heister

Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und Kleinkronige Bäume".

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

- Feld-Ahorn
- Roter Hartriegel
- Wald-Hasel
- Weiß-Dorn
- Heckenkirsche
- Trauben-Kirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Hunds-Rose
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Lonicera xylosteum
- Prunus padus
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Salix in Arten
- Viburnum opulus

Sonstige Hinweise

1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
2. Regulierung für den Denkmalschutz (§9 Abs. 6)
- a. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 u. 2 d. Denkmalschutzgesetzes d. Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff.) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- b. 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 Bodenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergehen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. §11, Abs. 3).
3. Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 06.11.2000 ist einzuhalten.
4. Gemäss DIN 18005 Beiblatt 1 sind die für allgemeine Wohngebiete festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerten von
Tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und
Nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB (A) einzuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2741) sowie nach § 86 der Neufassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1998 (GVBl. S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das allgemeine Wohngebiet "An der Sauziner Straße" in der Stadt Wolgast, Ortsteil Mahlzow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung Wolgast vom 23.01.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtbote am 07.02.2001.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beauftragt.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.2001 durchgeführt worden.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 25.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast, 17.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 19.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2001 bis zum 23.07.2001 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB

- montags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 - dienstags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 - mittwochs 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 - donnerstags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
 - freitags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr
- öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.06.2001 im Amtlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 23.01.2001 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 10.01.02
[Stempel] [Unterschrift]
(Leiter des Katasteramtes)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

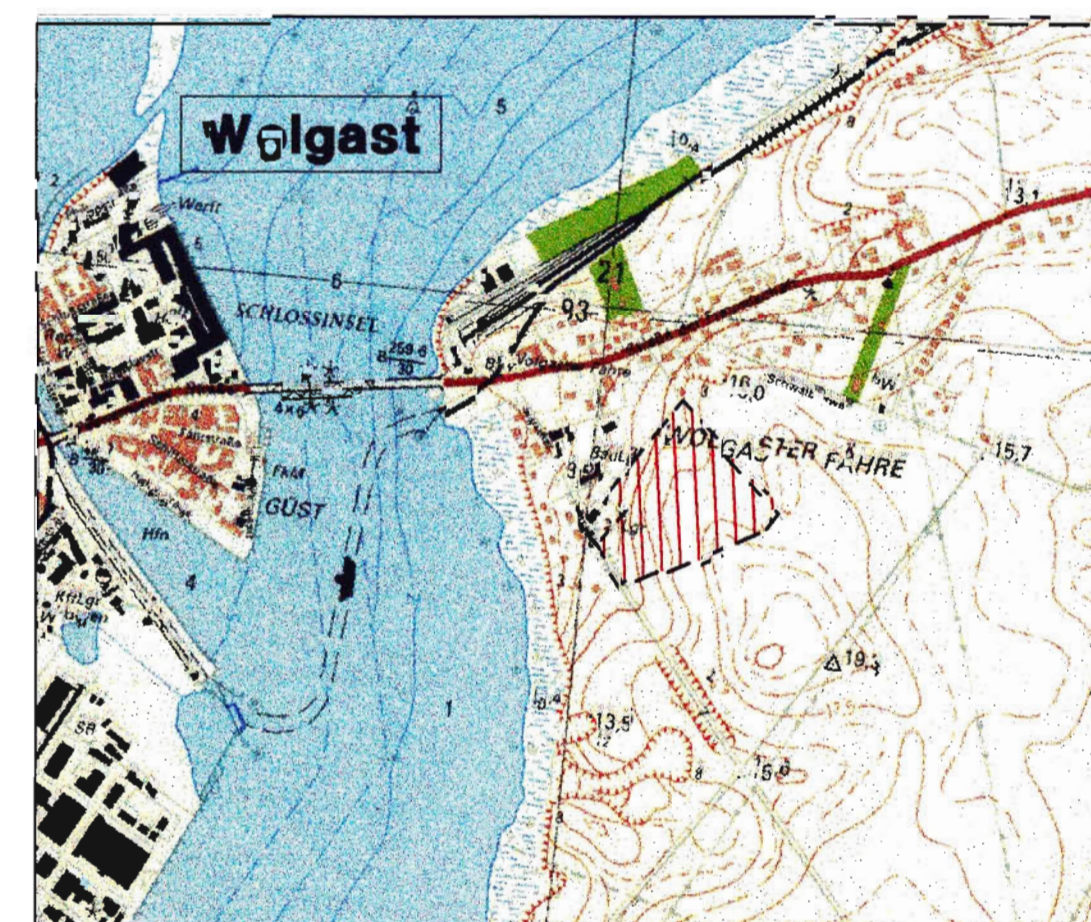
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast, 19.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 16 "An der Sauziner Straße", 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 23.01.2001 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 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 Bestimmungen 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 25.01.2002 in Kraft getreten.

Wolgast, 25.01.2002
[Stempel] [Unterschrift]
(Bürgermeister)

Stadt Wolgast



Übersicht M 1:10000

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "An der Sauziner Straße"

IfB

Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Erhard Nierath

Saltzborger Straße 2 - 17438 Wolgast - Tel. (03836) 281315-35 - Fax (03836) 281315

IfB / Fax-Ges.-P.L.T. Stand 11.02.2001