

Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Schwalbenweg"

für das Gebiet nördlich des Schwalbenweges, südlich der Straße der Freundschaft (alte B111), etwa 150 m östlich des Einmündungsbereiches des Schwalbenweges auf die Straße der Freundschaft

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbaurechtsverordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 16.12.2003 (GVBl. S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 14.03.2006 folgende Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Schwalbenweg" für das Gebiet nördlich des Schwalbenweges, südlich der Straße der Freundschaft (alte B111), etwa 150 m östlich des Einmündungsbereiches des Schwalbenweges auf die Straße der Freundschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

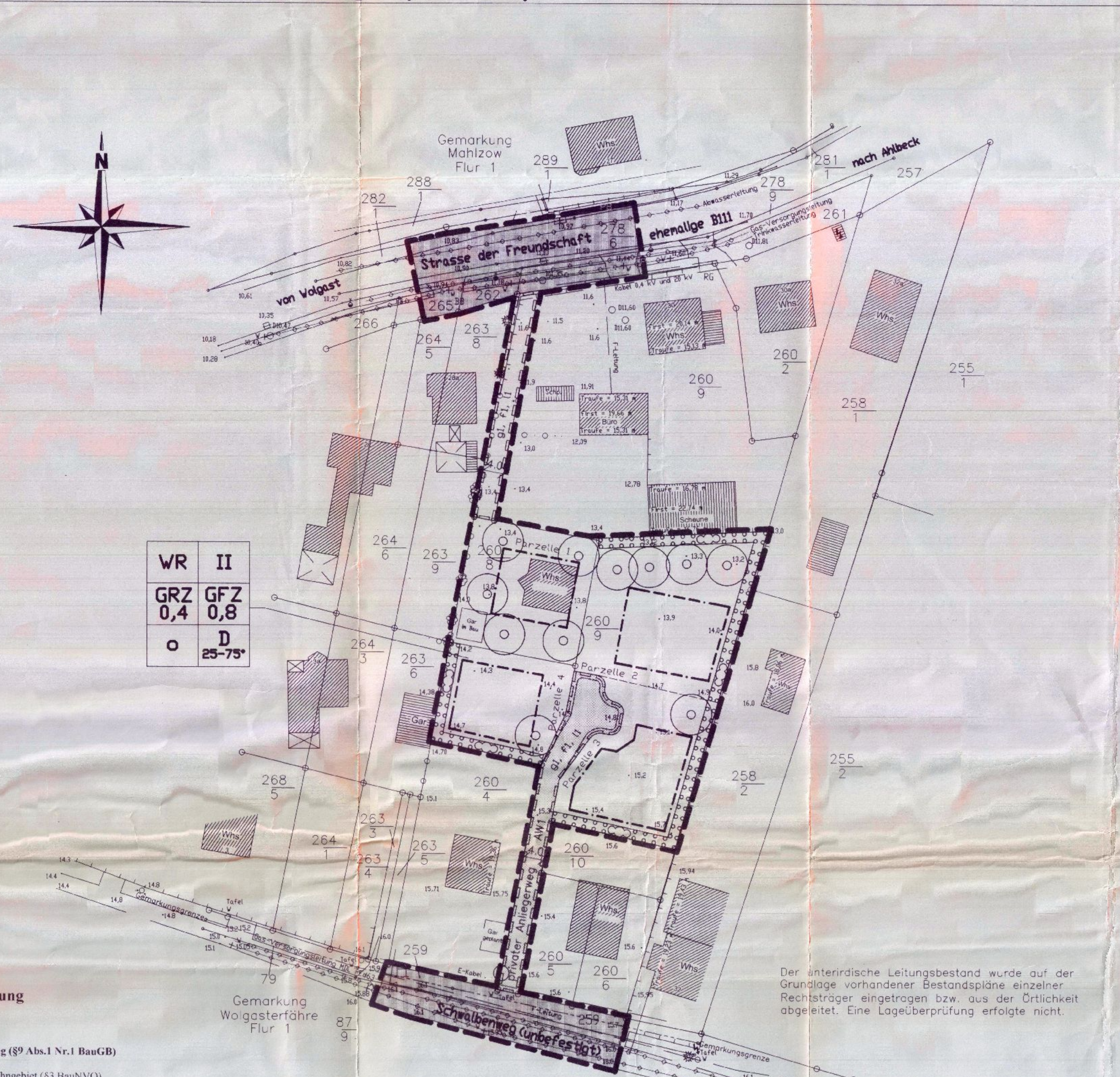
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 23.07.2007. Die ortsbildliche Bekanntheit des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtbote“ am 23.07.2007 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 am 16.12.2003 (GVBl. S. 690) durch Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 14.03.2006 gebilligt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.03.2006 durchgeführt worden.
- Die von der Planung beauftragten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung Wolgast hat am 27.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.10.2006 bis zum 29.11.2006 während folgender Zeiten:

Montags	8.00 bis 12.00 Uhr	13.00 bis 16.00 Uhr
Dienstags	8.00 bis 12.00 Uhr	13.00 bis 18.00 Uhr
Mittwochs	8.00 bis 12.00 Uhr	13.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstags	8.00 bis 12.00 Uhr	13.00 bis 16.00 Uhr
Freitags	8.00 bis 12.00 Uhr	

 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 06.11.2006 im Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtbote“ bekannt gemacht worden.
- Der katastralmäßige Bestandsplan vom 07.07.2006 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der landgerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur, wenn die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ostvorpommern, den Der Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes oder Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 14.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), durch Beschluss der Stadtvertretung vom 14.03.2006 gebilligt.
- Die Stadtvertretung hat am 14.03.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), durch Beschluss der Stadtvertretung vom 14.03.2006 gebilligt.
- Die Stelle, bei der der Plan auf Antrag während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Stadtbote Am Peenestrom“ am 14.03.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Vertretung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVBl. M-V S. 205), geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVBl. M-V S. 91), hingewiesen worden am 14.03.2006 in Kraft getreten.

Planzeichnung (Teil A) Maßstab 1:500



WR	II
GRZ	GFZ
0,4	0,8
	D
	25-75%

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WR	Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
----	-------------------------------
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Bauweise und Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise (§22 Abs.2 BauNVO)
o	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
o	überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
o	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

o	Straßenbegrenzungslinie
o	öffentliche Straßenverkehrsfläche
o	private Straßenverkehrsfläche
 - Versorgungs- und Abwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

o	vorhandene unterirdische Leitung (nahe Bezeichnung siehe Einschnitt)
---	--
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

o	Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
o	Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Gleichzeit zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- Fahrtrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke und zugunsten folgender Ver- und Entsorgungsträger:
 - Peenestrom Wasser GmbH
 - Gaasenergie Vorpommern GmbH
 - StB Energie Nord AG
 - Deutsche Telekom
- geneigtes Dach
- Dachneigungsangabe (von 25° bis 75°)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- Grenzpunkt
- Laubbaum aufpassen
- Nadelbaum aufpassen
- Schild / Werbung / Bekanntheit
- Schacht runde Abkantung
- Bertramst in Lampe
- Merkmale Hinweisstele
- Schaltkasten
- Abwasserkanal
- Einfahrt / Güter
- Einseitig gebaute Fläche
- Stromast in Lampe
- Strömungsterr.
- Flutg. unterd.
- Wegkarte verlegt
- Mauer freistehend
- Zaun altg.
- Mauer freistehend
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Höhenangabe in Bezug auf NN (Bestand)
- Gebäudebestand

Voraussichtlich zukünftige Grundstücksgrenzen als unverbindlicher Planfeststellungserschlag (ohne rechtsverbindlichen Charakter)

Text (Teil B)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), z.ü. geändert durch Art.3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 485)
- Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbaurechtsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert am 16.12.2003 (GVBl. S.690)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet (§1 Abs. 3 BauNVO)
Ausschluss von Ausnahmen (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß §3 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 19 BauNVO)
Die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Bauland und hier der Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hier der Baugrundstückes liegt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen.

1.2.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Gebäude dürfen eine Höhe von 10 m, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfußböden und Oberkante des Gebäudes, nicht überschreiten. Betriebsbedingte Aufbauten, wie Schornsteine und Antennen werden auf die zulässige Gebäudehöhe nicht angerechnet.
Die Traufhöhe der Gebäude darf maximal 4 m, jeweils gemessen zwischen Erdgeschossfußböden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des Hauptdaches, betragen.

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §9 Abs.2 BauGB)

Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,50 m über der mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig. Als zum Gebäude gehörende Straße ist hier der private Anliegerweg AW1 definiert.

1.4 Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind unter Beachtung der landspezifischen Vorschriften grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 LBAuO M-V)

2.1 Dachgestaltung (§86 Abs.1 Nr.1 LBAuO M-V)

- Dachform und Dachneigung der Hauptdächer gemäß Einschnitte im Plan. Nebendächer sind davon abweichend auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Die im Plan aufgeschriebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen. Dächer von Nebenanlagen können abweichend vom Einschnitt im Plan auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen errichtet werden.

2.2 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.4 LBAuO M-V)

Grundstückseinfriedungen an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nur als lebende Hecken oder als transparente Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über Gelände zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen

(Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Auf den Grundstücken sind zur Erreichung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs heimische Laubgehölze wie folgt zu pflanzen:

Als Pflanzqualität bei Bäumen gilt, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm mit Baumerankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch, Hochstammholz möglich.

Als Gehölzauswahlspektrum für 11 Stück zu pflanzende Laubbäume gilt folgende Liste:

- Acer platanoides Spitzahorn
- Carpinus betulus Weißbuche
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Quercus robur Stieleiche
- Quercus petraea Traubeneiche
- alle bodenständigen Hochstammholzsorten.

Als Gehölzauswahlspektrum für zu pflanzende Sträucher (Hecke) gilt folgende Liste:

- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hippocrepis emerus Sanddorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schliehe
- Rosa canina Hund-Rose
- Rosa glauca Hechtrose
- Rosa pimpinellifolia Ribeslrose

Gespült auf die einzelnen Parzellen ergeben sich folgende Pflanzverpflichtungen:

Dabei entfallen auf die Parzelle 1: 0 lfdm. Hecke entspr. 0 Sträucher, 5 Stück Bäume

Dabei entfallen auf die Parzelle 2: 66 lfdm. Hecke entspr. 132 Sträucher, 4 Stück Bäume

Dabei entfallen auf die Parzelle 3: 49 lfdm. Hecke entspr. 98 Sträucher, 1 Stück Baum;

Dabei entfallen auf die Parzelle 4: 38 lfdm. Hecke entspr. 76 Sträucher, 1 Stück Baum;

Die Angaben sind für den Fall der Pflanzung von Normalsträuchern definiert. Bei der Verwendung von Großsträuchern sind entsprechend der folgenden Pflanzdichten Abschlag vorzunehmen. Bei der Veränderung der Parzellengrößen untereinander bleiben die Pflanzbindungen für den Geltungsbereich insgesamt bestehen, verschieben sich jedoch zwischen den Parzellen. Die Verschiebungen sind mit einem Ausgleich der Pflanzflächen nach folgender Berechnungsgrundlage verbunden:

1lfdm Hecke hat eine Breite von 2m und wird mit 2 Mittelsträuchern (1 Stk. je m²) bepflanzt.

Als Pflanzqualität bei Sträuchern gilt, mindestens 2x verpflanzt, ohne Ballen, standortgerecht, einheimisch.

Es dürfen aufgrund der Standortspezifika keine größeren Qualitäten verwendet werden. Für die Pflanzhöhe der Bäume und Sträucher gilt:

- Großsträucher 10 pro m²
- Normalsträucher 1 pro m²
- Bäume 1 Baum = 28 m²

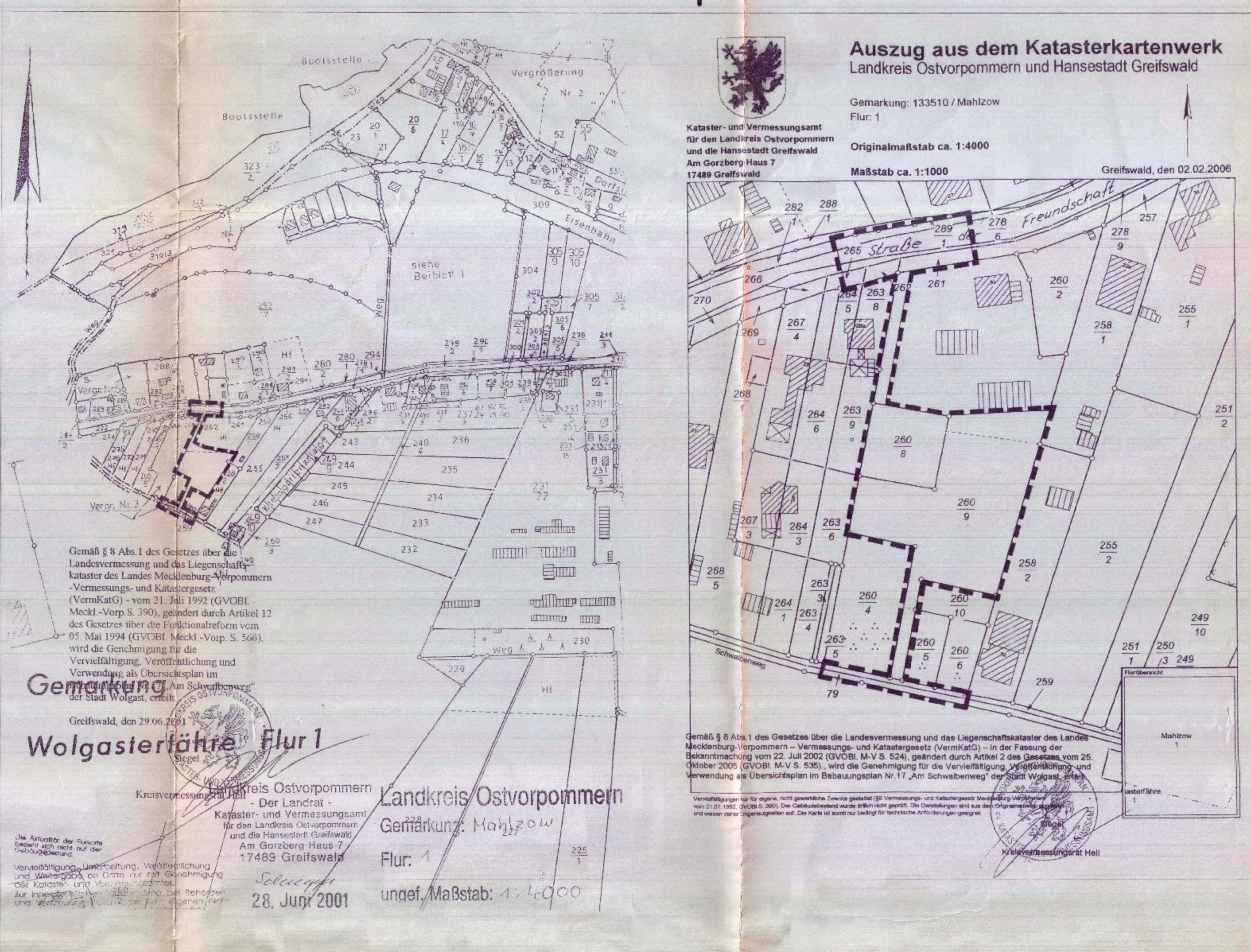
Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichartig zu ersetzen.

Der private Anliegerweg AW1 ist in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (Teileisengattung) auszuführen. Der Versiegelungsgrad darf dabei 60% nicht überschreiten.

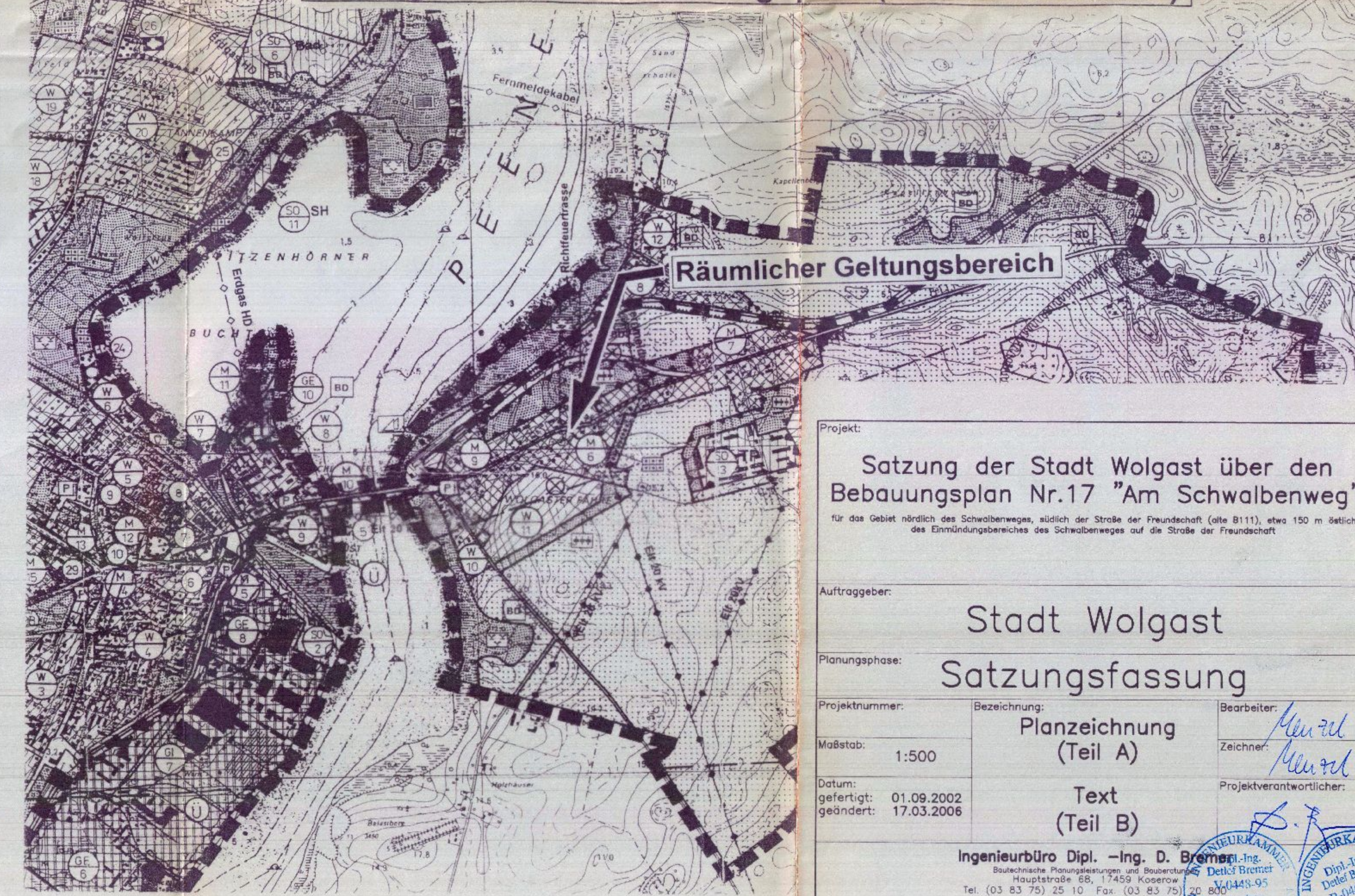
Hinweise

- ### Allgemeine Hinweise
- Die Planunterlagen im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Brenner in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes Nr. 0147-500-1 (gemessen 1998-2001) vom Vermessungsbüro Schöwin aus Greifswald und der überarbeiteten Fassung vom März 2005 erstellt.
 - Durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hüber, Greifswald wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsblanz erarbeitet. Diese Bilanz vom 23.08.2001 mit der Änderung vom 30.08.2002 und der Ergänzung vom 30.01.2006 ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
 - Die Darstellung der vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen wurde, sofern möglich, den Plänen der Versorgungssträger entnommen und dient nur der groben Orientierung. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.
 - Grünordnerische Hinweise
 - Alle grünordnerischen Festsetzungen gelten auf Dauer und sind im Falle des Absterbens etc. gleichartig zu ersetzen. Für alle zur Kompensation des Eingriffs durchgeführten vegetativen Maßnahmen, wie Anpflanzungen und Ansaaten gilt eine Fertigstellungs- und anschließender 3-jähriger Entwicklungs- und Pflege nach DIN 18916 bis DIN 18919.
 - Zur Eingriffsminderung ist mit Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragflächen sowie von zu befestigenden Bau- und Baubetriebsflächen abzutragen und vorschriftsmäßig abseits vom Baubetrieb bis zur Wiederverwendung zu lagern.
 - Alle auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagsmengen sind auch auf diesen Grundstücken zu versickern. Im Verkehrsraum anfallenden Niederschlagsmengen sind auf den Verkehrsflächen selbst zu versickern.
 - Der Eingriff in Natur und Landschaft ist im Bauland nicht vollständig ausgleichbar; daher bedarf es weiterer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsbereiches. Die benötigten Flächen für den externen Ausgleich werden in der Genehmigung Wolgast, Flur 4, Flurstück 4 zur Verfügung gestellt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen behalten die Anlage einer 1,741 Hektar großen Feldhecke auf einer Ackerrfläche und deren nachfolgende Fertigstellungs- und Entwicklungs- und die externe Ausgleichsmaßnahme wurde bereits durch Eintrag in einen Grundrißentwurf im Grundbuch von Wolgast, Blatt 155 rechtlich gesichert.
- ### Hinweise zu Belangen des Naturschutzes
- Verbot u. a. des Verlebens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie des Verlebens des Beschädigens und Zerstörens von deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zuchtstätten.
- Verbot u. a. des Ausgraben, Beschädigen oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.
- ### Hinweise zu Belangen der Bodendenkmalpflege
- Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urinschichten, Steinzeugen, Majolen, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des

Übersichtspläne



Auszug aus Flächennutzungsplan (Stand 24.11.1997)



Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Schwalbenweg"

Für das Gebiet nördlich des Schwalbenweges, südlich der Straße der Freundschaft (alte B111), etwa 150 m östlich des Einmündungsbereiches des Schwalbenweges auf die Straße der Freundschaft

Projekt: **Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 17 "Am Schwalbenweg"**

Auftraggeber: **Stadt Wolgast**

Planungsphase: **Satzungsfassung**

Projektnummer: **Planzeichnung (Teil A)**

Bezeichnung: **Planzeichnung (Teil A)**

Maßstab: **1:500**

Datum: **01.06.2002**

geändert: **17.03.2006**

Text (Teil B)

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. D. Brenner
Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
Postfach 10000, 17489 Greifswald
Tel.: (03 83 75) 25 10 Fax: (03 83 75) 25 10
E-Mail: info@brenner.de