

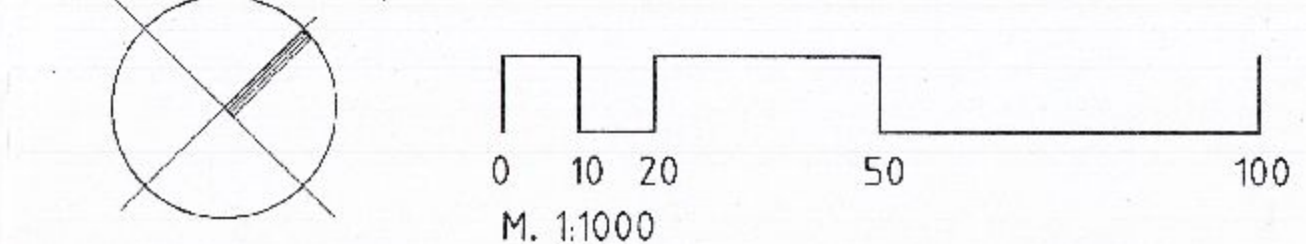
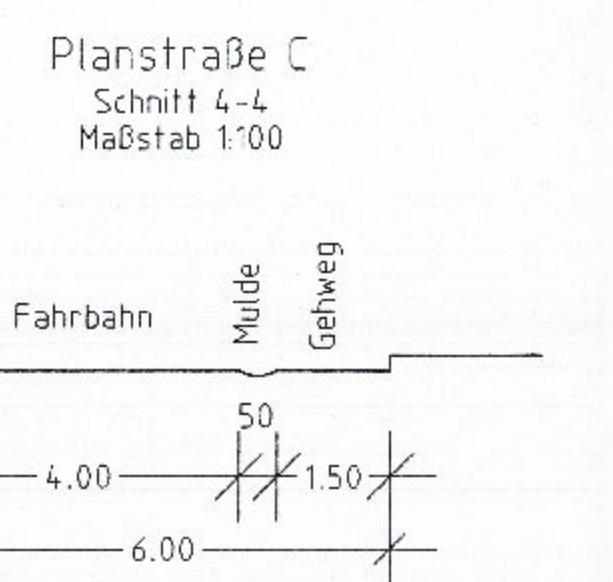
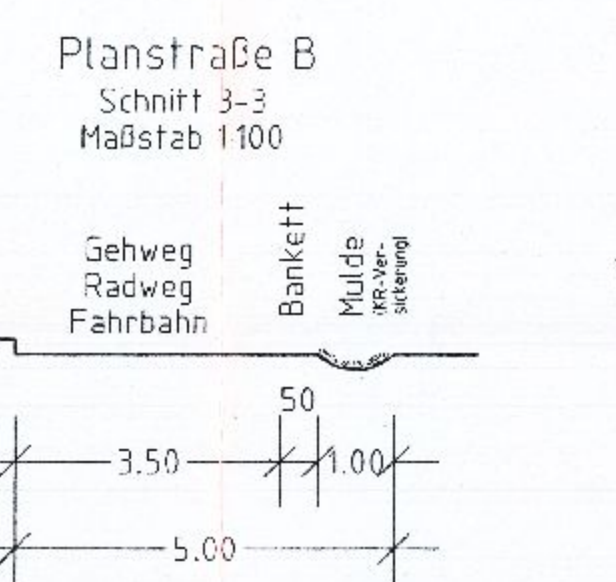
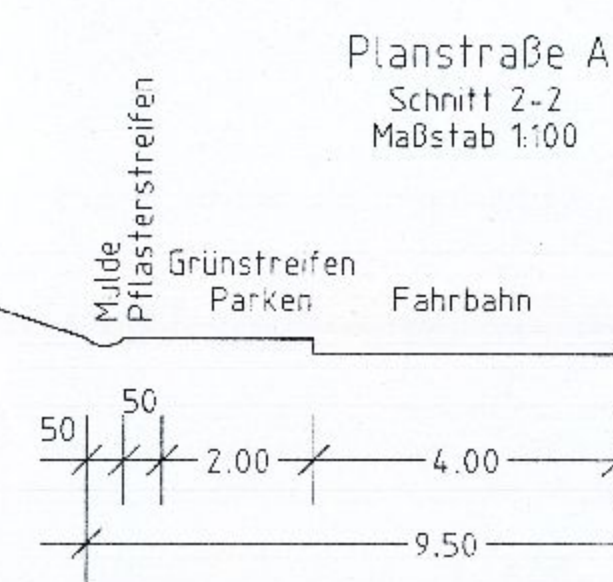
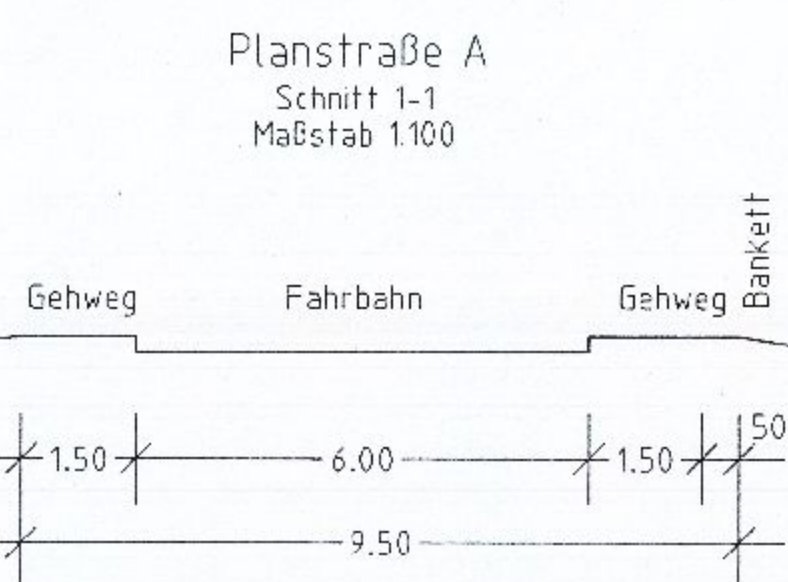
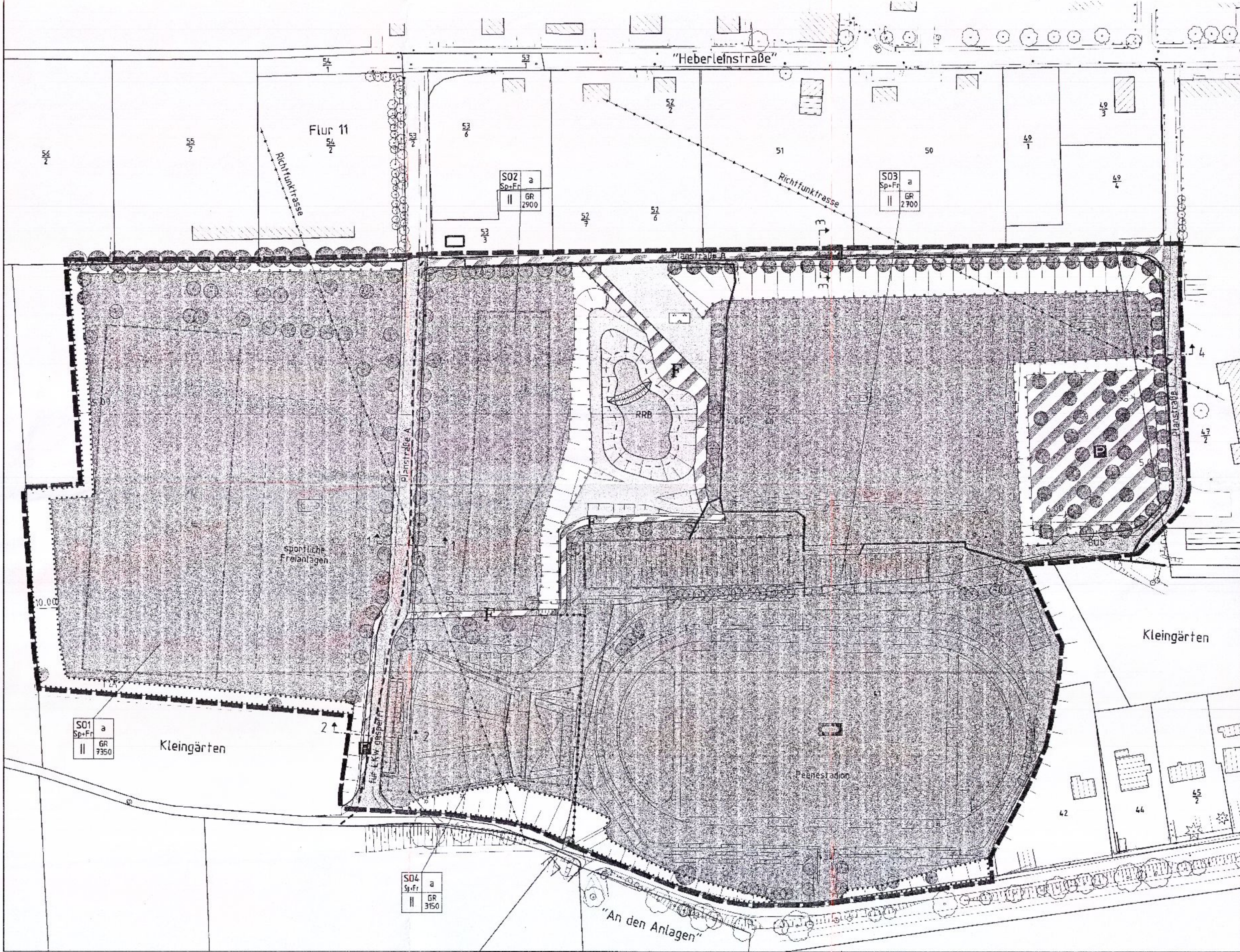
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SPORTFORUM AM STADION"

für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 47/2, Flur 11, Gemarkung Wolgast begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32.

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauVO 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1994 (BGBl. I S. 2253) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erhöhung von Investitionsmöglichkeiten und zur Ausweitung und Erweiterung von Wohnraumbauinvestitionsmöglichkeiten - als Wohnraumengesetz vom 27.04.1995 (BGBl. I S. 446) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 214) sowie nach § 88 der Maßnahme der Landesplanung M-V in der Bekanntmachung vom 04.05.1998 (GVBl. S. 165) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 31.05.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Stadt Wolgast für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 47/2, Flur 11, Gemarkung Wolgast, begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie durch die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZVO 1990)

I. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Sondergebiet SPORT - FREIZEIT § 11 BauNVO
 - 1.2 Grundfläche § 16 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 Grundfläche § 16 BauNVO
 - 2.2 abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - 2.3 Baugrenze § 23 BauNVO
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - 3.1 abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
 - 3.2 Baugrenze § 23 BauNVO
- 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
 - 4.1 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen § 11 BauNVO
- 5. VERKEHRSPHÄNEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - 5.1 Straßenverkehrsflächen
 - 5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 5.3 Verkehrsberuhigter Bereich
 - 5.4 Öffentliche Parkfläche
 - 5.5 Fußgängerbereich
- 6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
 - 6.1 Richtungsfahrschneise
 - 6.2 20KV Kabel
 - 6.3 0,4KV Kabel
- 7. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 7.1 Parkanlage
 - 7.2 Sportplatz
- 8. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - 8.1 Regenrückhaltebecken
- 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Abs. 6 BauGB
 - 9.1 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 9.2 Erhaltungsgebot von Bäumen
 - 9.3 Anpflanzgebot von Bäumen
 - 9.4 Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 10. Sonstige Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB
 - 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 10.2 Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- 11. Flurstücknummern
- 12. Planstraße
- 13. Böschung
- 14. Bemessung im m
- 15. Spielfelder

Text Teil B

textliche Festsetzungen

- I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1. In den Sondergebieten sind von den nach §10 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig:
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienen: Schenk- und Seiselewirtschaftenzusätzlich im Bereich S0 2
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 2. In den Baufeldern mit der gen. S22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise, entspricht die max. zulässige überbaubare Grundstücksfläche der in den Baugrenzen angegebenen Flächen. Abweichend zur offenen Bauweise darf die Länge der baulichen Anlageausdehnung höchstens 135 m betragen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in den Baufeldern gen. LBO § 6 Abs. 5 0,25 m jedoch mindestens 3,00 m.
 - 3. Fußwege, Stellplätze sowie ihre Zufahrten und Wege sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Pflastersteinen, Pflastersteinen, Schotterfläche, weitaufgesaugte Pflaster) auszuführen.
 - 4. In den Sondergebieten sind Garagen gen. §12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen (gen. §14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO für die Kleinherhaltung werden ausgeschlossen.
 - 5. Traufhöhe und Firsthöhe
 - Für Gebäude bis zu 2 Geschossen
 - Traufhöhe max. 8,00 m
 - Firsthöhe max. 15,00 mAls Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Mitte der Fahrbahn, von der das Gebäude erschlossen wird.
- II. Gestalterische Festsetzungen (§86 LBO M-V)
 - 1. In allen Baufeldern wird für die Hauptdachflächen ein Satteldach als Dachform festgesetzt.
 - 2. Die Dachneigung wird mit mindestens 15° und höchstens 45° festgesetzt.
 - Ausnahmen:
 - Für Nebenanlagen, Carports und Garagen ist eine Dachneigung von weniger als 15° zulässig.
 - 3. Als Einfriedigung sind Hecken oder Maschendrahtzäune zulässig. Soweit nicht über 2 m hohe Zäune als Einfriedigung erforderlich sind, sind Hecken in Kombination mit Maschendrahtzäunen zulässig. Für die Anpflanzung von Hecken sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 4. Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Mauern, Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Die Abfallsammelbehälter und ihre Zufahrten sind so zu gestalten, daß die Befolge der Unfallverhütungsvorschrift (§ 16 VBG 126) Berücksichtigung finden.
- III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
 - 1. Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterverkietungen und Baudrängen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Über für Ver- und Entsorgungsteilungen im Wurzelbereich sind in Handschichtung oder mit Durchforstung vorzugehen.
 - 2. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus erhaltendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernetz abzuleiten.
 - 3. Für die Teilplanflächen S0-Sport und Erholung 1, S0-Sport und Erholung 2 und die Planstraße A ist auf dem Gelände der Teilplanfläche S0-Sport und Erholung 3 ein Regenrückhaltebecken in landschaftlicher Form mit einer wasser-speicherfähigen für die Beregnung der Grünflächen zu errichten.
 - 4. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen.
 - 5. Auf der Teilplanfläche S0-Sport und Erholung 1 sind entlang der Planstraße A 20 St. großkronige Laubbäume (Spitzahorn) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 9 m zu pflanzen.
 - 6. Auf der Teilplanfläche S0-Sport und Erholung 2 sind entlang der Planstraße A 12 St. großkronige Laubbäume (Spitzahorn) bei einem Pflanzabstand von 9 m und entlang der Planstraße B 7 St. kleinkronige Laubbäume (Birke) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 7,50 m zu pflanzen.
 - 7. Auf der Teilplanfläche S0-Sport und Erholung 3 sind entlang der Planstraße B 29 St. kleinkronige Laubbäume (Birke) und entlang der Planstraße C 18 St. kleinkronige Laubbäume (Baumhaasel) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von 7,50 m zu pflanzen.
 - 8. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen.
 - 9. Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Dabei sind mind. 30% der Vegetationsflächen zu sportplatztypischen Flächen mit Pflanzanlagen (Bäume) eingerechnet werden. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum und 2 Nadelbäume zu pflanzen. Für die Bepflanzung sind als handelsüblichen Gehölze und Stauden mit Ausnahme exotischer und dünnlaubiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängegehölze und andere Zierformen, zugelassen.
 - 10. Für die mit Pflanzgebot festgesetzten Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzenliste des Grünordnungsplanes in den Pflanzgruppen Bäume 12-14, Heister 200-250 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.
 - 11. Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen und planerischen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und sind nach Möglichkeit parallel zu den Baummaßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baummaßnahmen auszuführen.
 - 12. Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind von den Vorhabenträgern durchzuführen.

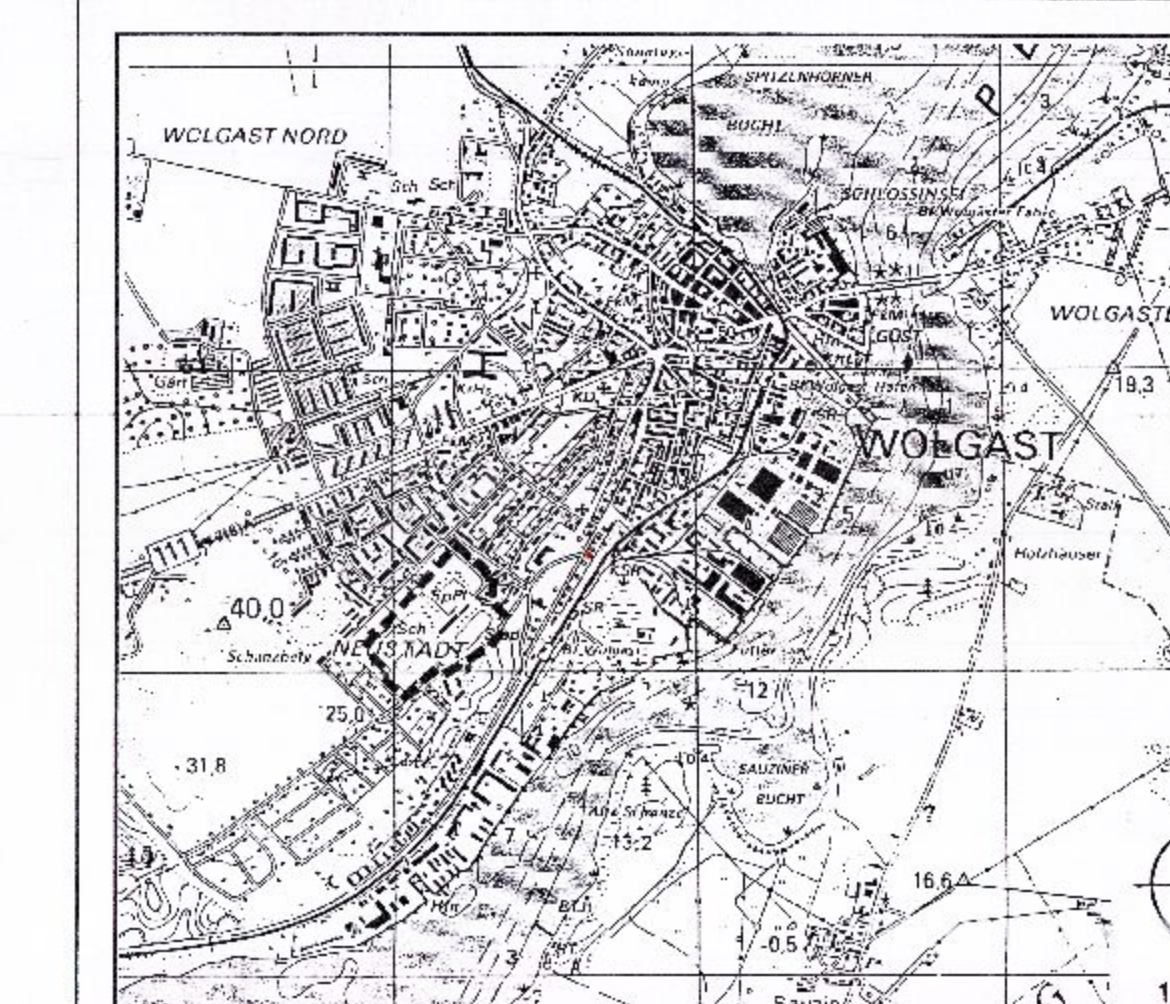
IV. Sonstige Hinweise

- 1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- 2. Die Grundstückseigentümer sind nachträglich über die Festsetzungen zur Pflanzenverwendung auf den Grundstücken und die Gehölzliste in schriftlicher Form zu informieren.
- 3. Regulierungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4)
 - a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
 - b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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).
- 4. Die Satzung des Landkreises Ostvorpommern über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen ist zu berücksichtigen.
- 5. Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 ist die Einhaltung der zulässigen Lärm-Emissionswerte gem. VDI-Richtlinie 2058 zu beachten.
- 6. Im Plangebietbereich befinden sich Leitungen des Versorgungsunternehmens HEVAG. Im Bereich der Planstraße A (Straßenerschneidung B) sind Umverlegungsarbeiten durchzuführen. Bei einer notwendigen Überbauung der Leitungen sind im Rahmen der Erschließung die Befestigungsarten mit der HEVAG rechtzeitig abzustimmen.
- 7. Falls bauliche Anlagen mit einer Höhe über 15 m errichtet werden sollen, bedarf dieses einer Abstimmung mit den Trägern der Richtfunkstelle.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 31.05.1998. Die ursprüngliche Bekanntmachungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtmagazin am 28.06.1998 veröffentlicht.
Wolgast, den 04.11.1998
- 2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle gemäß § 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO hat am 04.11.1998
Wolgast, den 04.11.1998
- 3. Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 22.09.97 (gem. Beschlussummer 126/97) verzichtet worden.
Wolgast, den 04.11.1998
- 4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wolgast, den 04.11.1998
- 5. Die Stadtvertretung hat am 25.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wolgast, den 04.11.1998
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.1998 bis zum 28.02.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 9⁰⁰-12⁰⁰ Uhr und 15⁰⁰-16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰-12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰-18⁰⁰ Uhr, freitags 9⁰⁰-12⁰⁰ Uhr. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.02.1999 im Mitteilungsblatt "Der Stadtbote" bekannt gemacht.
Wolgast, den 04.11.1998
- 7. Der katastrale Bestand am 21.07.1998 wird richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte in Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeliebt werden.
Wolgast, den 26.07.1998
Bürger Hell
Katasteramtsleiter
- 8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wolgast, den 04.11.1998

- 9. Der Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 28.06.1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 25.02.1998 veröffentlicht.
Wolgast, den 04.11.1998
- 10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.06.1998 unter dem Az. ... ohne Nebenbestimmungen und Hinweise erteilt.
Wolgast, den ...
- 11. Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 04.11.1998 veröffentlicht.
Wolgast, den 04.11.1998
- 12. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 10 "Sportforum am Stadion" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer, während der Dienststunden, von jedermann eingesehen werden kann und über ihn inhaltlich Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.11.1998 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 75 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Möglichkeit des Erlasses von Entscheidungsgesamtsprüfungen (§§ 14 und 246 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 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 19.11.1998 in Kraft getreten.
Wolgast, den 02.12.1998



SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "SPORTFORUM AM STADION"

für das Gebiet der Teilflächen der Flurstücke 40, 41 und 47/2, Flur 11, Gemarkung Wolgast, begrenzt durch die Kleingartenanlage, den Straßen "An den Anlagen" und "Am Stadion", sowie durch die an der Heberleinstraße gelegenen Grundstücke mit den Hausnummern 22-32.

BEARBEITUNGSSTADIUM: Entwurf 1:1000	PROJEKT-NR.: ST/295	PROJEKTBEARBEITER: Schmitz
	GEZEICHNET: Hofmann	DATUM: 26.06.98