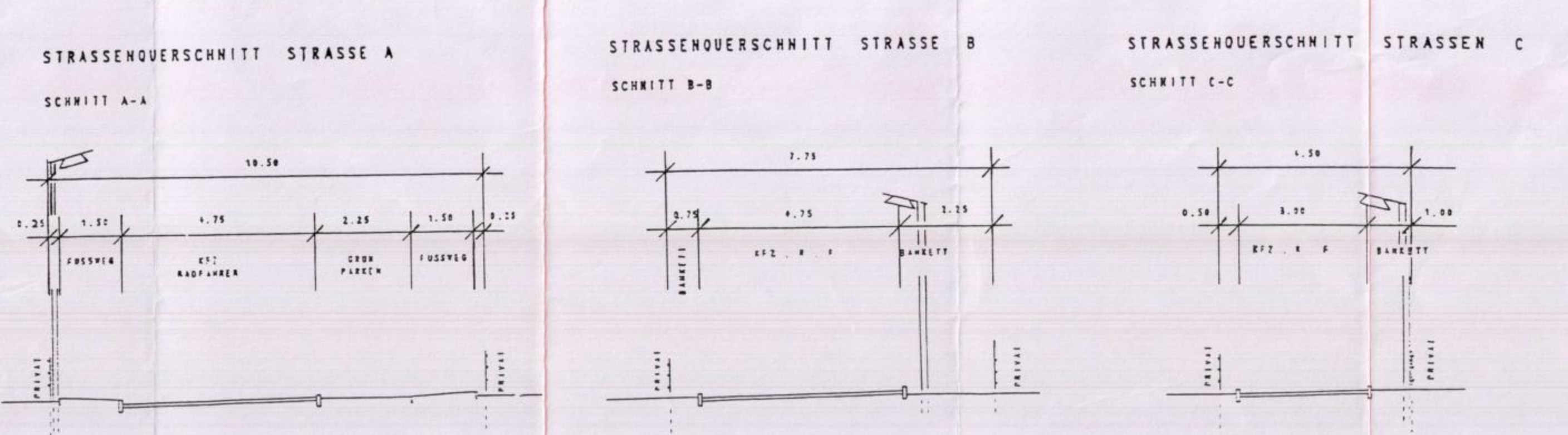
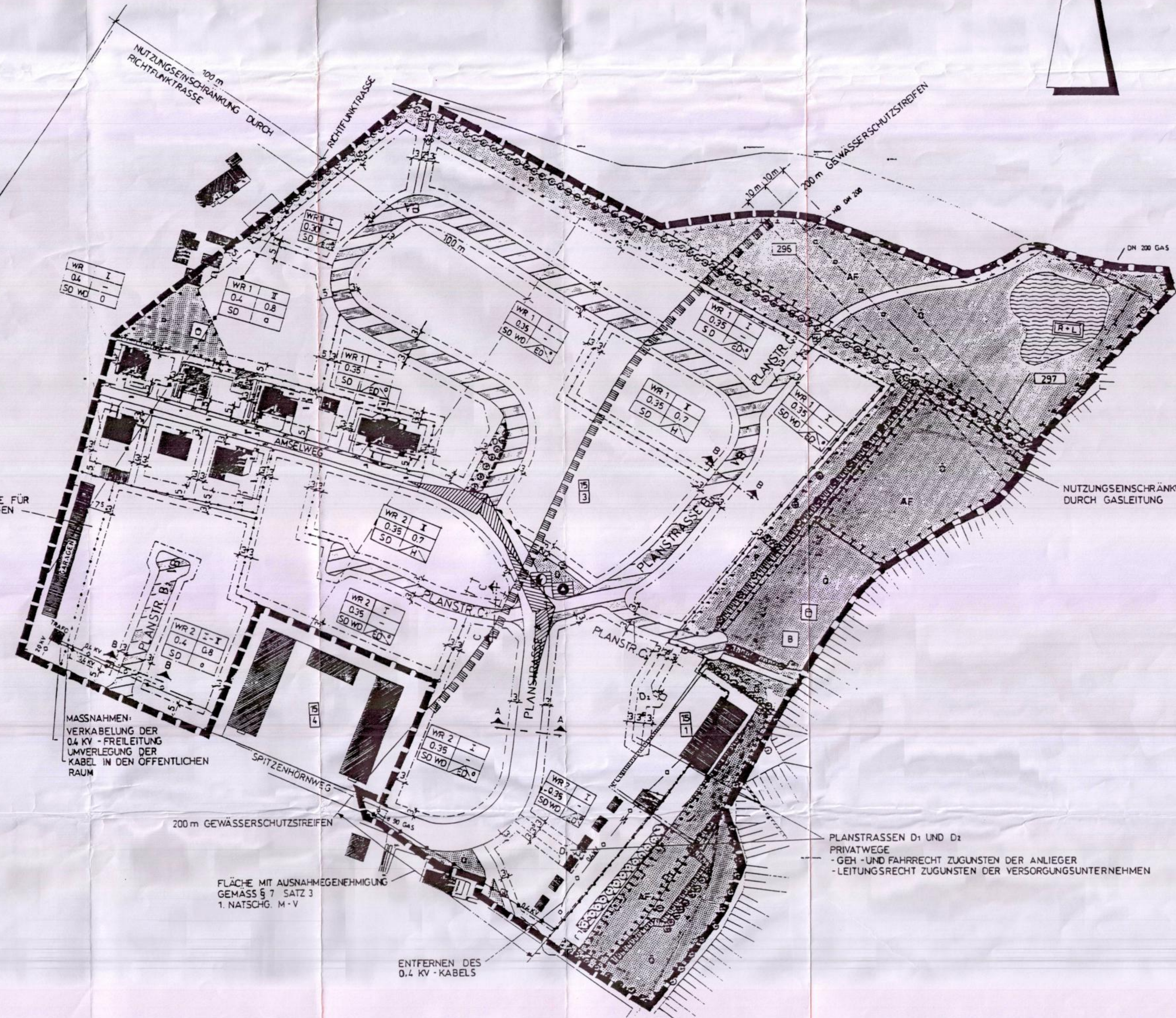


SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.7 "AM TANNENKAMP"

Gemäß § 86 der Landesbauordnung MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. S. 468) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 17.07.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 07 'Am Tannenka mp', westlich des Fußweges parallel zur Uferlinie des Peenestromes, nördlich des Spitzenhörnweges, östlich der Bebauung am 'Amselweg' und 'Hünengrab', südlich des Weges von der Kirche in Richtung Peene, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

i.A.B.K.A.

TEIL A PLANZEICHNUNG



- PLANGRUNDLAGEN
INNEHALB DES GELTUNGSBEREICHES
- VERMESSUNGSPLAN 1:500, 1:1000
 - KATASTERAUSSZÜGE 1:1000
 - TOPOGRAPH. KARTE 1:10 000

TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Bauvorschriften (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (GVBl. S. 46) und die Planzeichenerklärung (PlanZ) in der Fassung vom 18. Dezember 1990.

Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlagen:

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB §§ 1 - 11 BauVO)
 - WR 1 Reiner Wohngebiet: I (13 BauVO)
 - WR 2 Reiner Wohngebiet: II (13 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB §§ 16 - 20 BauVO)
 - z.B. 2 Max. Zahl der Vollgeschosse (16 und § 20 BauVO)
 - z.B. 3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO)
 - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) (16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO)
- Baugrenzen, Bauweisen** (§ 23 BauVO)
 - Baugrenze (13 Abs. 3 BauVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. der Maßes der Nutzung
 - a Abweichende Bauweise (13 Abs. 4 BauVO)
 - o Offene Bauweise (13 Abs. 5 BauVO)
 - Hausgruppen zulässig
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZGB)
 - Straßenbegrenzungslinien für öffentliche Verkehrsflächen
 - Mischverkehrsfläche Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (9 Abs. 1 Nr. 11 BauZGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen** (§ 3 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauZGB)
 - Standard für Triefe
 - Standard für Recycling-Behälter
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauZGB)
 - Leitungen oberirdisch (EH-Leitungen)
 - Leitungen unterirdisch (EK-Kabel, Gasleitung)
 - Rohrleitungsmaße
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZGB)
 - Private Grünfläche Spielfläche
 - Öffentliche Grünfläche Balzfläche
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauZGB und § 7 Abs. 1, Naturschutzgesetz M-V)
 - Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauZGB)
 - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Verbindung mit Planzeichen S) (9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauZGB)
 - Umgrünung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes Schutzgebiet Gestaltung: Landschaftsbestandteil (200 m Uferstreifen/Grünstreifen) (in Verbindung mit Planzeichen S) (§ 7 NatSchG M-V v. 1901.02)
 - Umgrünung von Flächen für Grünanlagen und Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauZGB)
 - zu erhaltende Gehölze und Baumreihen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Erhaltung des Wasserhaushaltes** (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauZGB)
 - Umgrünung von Flächen für die Regenwasserabfuhr (Regenrückhaltung, Latenzwasserbereich)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (9 Abs. 7 BauVO)
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (9 Abs. 3 Nr. 21 u. Abs. 8 BauZGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (16 Abs. 5 BauVO)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Maßstab in m
 - Flurstücknummern
 - vorh. Haupt- bzw. Nebengebäude
 - vorh. Nebengebäude
 - abzureißende bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches
 - Satteldach
 - Walmdach
 - Fußweg
 - Ausgehöfffläche
 - Bauspur, Hong
 - Straßenquerschnitt
 - Grundstücksgrenzen
- Nutzungsabweisung**

Nutzungsart	WR	1	2	3	4	5	6
GRZ	14.03	1.0	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
GFZ	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
zusätzliche	1	2	3	4	5	6	7

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen: Bauvorschriften (BauVO) vom 23.01.90, BauZGB (§§ 11, 12, 15), Landesbauordnung MV (L Bau M-V) vom 25.04.94, Immissionsschutzgesetz und Flußschifffahrtsgesetz vom 22.04.93, Bundesnaturschutzgesetz vom 22.04.92, Gesetz zum Naturschutz in MV vom 10.01.92

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB und §§ 1 und 3 BauVO)
- Reiner Wohngebiet: II (§ 13 BauVO)
- Im WR 1 sind die im § 3 Abs. 3 BauVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleinstereolung gem. § 14 BauVO sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZGB und §§ 16 - 20 BauVO)
- Im gesamten Planungsgebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten um max. 0,10 überschritten werden.
- Bei der Ermittlung von Geschossflächen werden die Flächen von Aufwechthaltungen etc. im Dachgeschoß ausnahmsweise nicht mitgerechnet. (§ 20 Abs. 3 BauVO)
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZGB, § 22 BauVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Je nach Eintragung in der Planzeichnung sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauVO)
- Einzel- und Doppelhäuser sollen maximal 1 Gesch. haben. Hausgruppen dürfen zweigeschossig sein.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZGB, § 12 Abs. 2 BauVO)
- Die notwendigen Stellplätze (mind. ein Stellplatz pro Wohnung) sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.
- Besucherstellplätze (1 Stellplatz/Wohnung) werden im öffentlichen Straßenraum in der festgesetzten Mischverkehrsfläche angeordnet.
- Zwischen den Vorderseiten von Garagen (Einfahrt) und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 3 m lange bzw. Abfahrten sein.
- Verkehrflächen und Anstoß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZGB)
 - Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt von 2 m Breite zulässig. Bei Grundstücken mit mehr als einer Wohnung auf die Zufahrt 6 m breit sein.
 - Die Planstraße B, und B₁ bis auch die Planstraßen C₁ - C₂ sind als Mischverkehrsflächen zu planen und als verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden.
 - Innerhalb der Sichtfelder an beiden Einmündungen ist die freie Sicht oberhalb einer 0,80 m über der Fahrbahnkante verlaufenden Ebene zu gewährleisten.
 - Zur Schonung von vorhandenem und geplanten Grün sowie zur Verkehrsicherheit werden in der Nähe der Einmündung der Planstraße B₁ in die Planstraße A Grundstücksflächen unterzogen.
 - Die Straßen sind mit Straßenbelägen einzurichten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauZGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind freizuhalten.
 - Die Art der Nutzung und zu wessen Gunsten das Recht festgesetzt wird, ist in der Planzeichnung zu entnehmen.
- Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZGB l. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 a BauZGB
 - Die mit Ö-Spielfläche gekennzeichnete Fläche dient zur Anlage eines Balzplatzes und einer Spielfläche. Die Balz- und Spielfläche ist entsprechend den Aussagen des zugehörigen Grünordnungsplans anzulegen.
 - Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZGB l. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 a BauZGB
 - Die mit AF gekennzeichneten Flächen dienen insgesamt als Ausgleichsflächen für die öffentlichen Grünanlagenflächen und als Ausgleichsflächen für die nicht auf privaten Grünflächen möglichen Ausgleichsmaßnahmen.
 - Die Ausgleichsflächen sind gemäß dem zugehörigen Grünordnungsplan zu bepflanzen.
 - Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZGB l. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 b BauZGB
 - Private Grünflächen sind überwiegend mit heimischen standortgerechten Gehölzen gemäß den Empfehlungen des zugehörigen Grünordnungsplanes zu bepflanzen.
 - Zum Schutz der Linden im Norden und Nordosten des Baugebietes als auch der Gehölze und Großbaumreife im Osten des Baugebietes wird ein ca. 8 m breiter Streifen als private Grünfläche entlang dieser Baumreihen ausgewiesen.
- Grünflächen
 - Die nachstehend aufgeführten Pflanzenarten sind als Empfehlung für die Bepflanzung innerhalb des Baugebietes zu verwenden.
 - Büchsenbaum** (Pflanzung im Südrandbereich und entlang der Nordseite)
 - Acer platanoides* Spitzahorn
 - Hedera helix* Efeu
 - Abies alpinum* 'Schnee' Johannisholz
 - Stachelpflanzung** für den Schutz vor den Bäumen
 - Cornus mas* Kornelröschen
 - Cornus ovata* Haselnuß
 - Crataegus monogyna* Weißdorn
 - Cydonia oblonga* Pfaffhütchen
 - Ligustrum vulgare* Liguster
 - Philadelphus* Fäulnisbaum
 - Rubus fruticosus* Brombeere
 - Sambucus nigra* Holunder
 - Salix alba* weißer Schilf
 - Birnen**
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Gehölze für die Pflanzung innerhalb der Ausgleichsflächen**
 - Buna Julobana* Birne Julobane
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Malus* Malus
 - Gehölze zur Eintragung ins Spielplan**
 - Acer platanoides* Spitzahorn
 - Cornus mas* Kornelröschen
 - Cornus ovata* Haselnuß
 - Crataegus monogyna* Weißdorn
 - Cydonia oblonga* Pfaffhütchen
 - Ligustrum vulgare* Liguster
 - Philadelphus* Fäulnisbaum
 - Rubus fruticosus* Brombeere
 - Sambucus nigra* Holunder
 - Salix alba* weißer Schilf
 - Gehölze zur Eintragung ins Spielplan**
 - Acer platanoides* Spitzahorn
 - Cornus mas* Kornelröschen
 - Cornus ovata* Haselnuß
 - Crataegus monogyna* Weißdorn
 - Cydonia oblonga* Pfaffhütchen
 - Ligustrum vulgare* Liguster
 - Philadelphus* Fäulnisbaum
 - Rubus fruticosus* Brombeere
 - Sambucus nigra* Holunder
 - Salix alba* weißer Schilf
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZGB l. V. m. § 8 a BNSchG)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauZGB l. V. m. § 8 a BNSchG
 - Im öffentlichen Straßenraum sind im Abstand von max. 15 - 20 m ein Spitzhorn-Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche muß mindestens 6 m² betragen. Die Sträucher müssen zwischen 80 und 200 cm hoch sein.
 - Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser in ökologischer Weise zu nutzen und/oder nach Möglichkeit zu versickern.
 - Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauZGB
 - Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Baumreihen mit Linden, Eichen und Spitzhorn zu erhalten, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Die mit dem Erhaltungsgebot belegten Räume und Bepflanzungen sind während der Bauzeit nach DIN 18750 vor Beschädigungen, Aufwühlungen, Ausschüttungen zu schützen.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 L Bau M-V)
 - Baugestalterische Festsetzungen im reinen Wohngebiet
 - Die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschloßboden) darf höchstens 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Erdgeschloßhöhe liegen.
 - Die Traufhöhe (Schnitt der Außenwand mit Dachstuhl) darf
 - bei eingeschossiger Bebauung auf mindestens 2/3 der Außenwandhöhe eine Höhe von 3,50 m über Erdgeschloßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
 - bei zweigeschossiger Bebauung eine Höhe von 6,50 m über Erdgeschloßfußbodenhöhe nicht überschreiten.
 - Dachformen sind wie in der Planzeichnung im Baugebiet ausgewiesen zu wählen. Die Dächer sollen symmetrisch sein und je nach Dachform eine Neigung von 30° bis 50° erhalten.
 - Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 30° sowie Flachdächer zulässig.
 - Dachflächen sind in einheitlichem Material und einheitlichen Farbtönen herzustellen.
 - Außenwände sollen in hellen Farben gehalten werden.
 - Sonstige gestalterische Festsetzungen
 - Die Einfriedung der Grundstücke zu öffentlichen Flächen ist als Holzzaun oder als Laubholzzaun auszuführen. Drahtzäune in der Hecke sind zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,20 m nicht überschreiten.
 - Vorgartenbefriedungen als Metall-, Draht-, Plast- und Betonzaun sind unzulässig.
 - Stellplätze, Garagenzufahrten und Fußwege sind ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Pflastersteinen, Pflaster mit breiten Fugen, wasserundurchlässige Decke "Okypflaster").
- Bodenkennfolge**
- Hinweise**
 - Wegen der vermuteten Bodenkontamination sind die Erkundungen auf der Grundlage eines mit dem Landesamt für Bodenkennfolge erarbeiteten Maßnahmenplanes durchzuführen.
 - Alle durch diese Maßnahme entstehenden Kosten hat gem. § 6 Abs. 5 DStG MV der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.07.2000 von der Stadtvertretung als Satzungsbeschluß über die 1. Änderung beschlossen. Gleichzeitig wurde die Begründung zum Bebauungsplan von der Stadtvertretung gebilligt.

Wolgast, 29.08.2000
Kanell
Bürgermeister

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

Wolgast, 29.08.2000
Kanell
Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluß über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Tannenka mp" sowie die Plan und Dauer, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 29.08.2000 im "Inhaltsverzeichnis" ortsüblich bekanntgemacht 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 214 Abs. 1 BauZGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entscheidungssprachen (§ 44 BauZGB) und auf die Bestimmungen des § 2 Abs. 3 der Kommunalverfassung MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (§ 100 Abs. 1 Nr. 20 SächsGesetz) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.08.2000 Kraft gesetzt.

Wolgast, 14.09.2000
Kanell
Bürgermeister

STADT WOLGAST

Satzung der Stadt Wolgast über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Tannenka mp"

PLANNING: **AU**
ARCHITEKTEN- UND INGENIEURFIRMEN STRALSUND 03
DR. VETTER W 191 1917 STRALSUND, POSTFACH 9-20 STRALSUND, TELEFON 3369, TELEFAX 336111

JULI 2000