

# Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 18 „Am Fischmarkt“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 01.07.2002 und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Ostvorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Am Fischmarkt“ zwischen dem Peeneufer und der Straße Am Fischmarkt sowie nördlich der ehemaligen Feuerwehr und südlich des ehemaligen Schlachthofgeländes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planunterlagen: Vermessungsbüro Matthias & Anders, ÖbVl  
Moskenweg 10a, 17454 Zimmowitz, Tel. (038377) 41830  
Lage- und Höhenplan v. 25.01.2002

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung der vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 59).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>			
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
GRZ	Grundflächenzahl		
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II Zahl der Vollgeschosse zwingend	
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß		
TH	Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie		
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie		
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
o	Offene Bauweise	a Abweichende Bauweise (Teil B Nr. 2.2)	
<b>VERKEHRSLINIEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)			
	Baugrenze		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		
<b>Zweckbestimmung:</b>			
	Verkehrsberuhigter Bereich		Fußweg / Veloroute
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)			
	Oberirdisch (hier: Regenwasser, Entrohrung DN 600)		

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen

- Anpflanzen sonstiger Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
Hier: Stellplätze

- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- Trafostation (Ersatzstandort)

## TEIL B TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
    - Die Arten der Nutzung nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
    - Im Baugebiet WA 1 sind Betriebe des Bohrerbohrungsgewerbes allgemein zulässig (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)
    - Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den Baugebieten unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)  
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Fischmarkt, gemessen im Anschlusspunkt des Baugrundstücks an die Verkehrsfläche.  
Als Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der senkrechten Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut definiert.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Abweichende Bauweise: In den Baugebieten WA3, WA4 darf ohne Einhaltung einer Abstandsfläche an die nordöstliche und an die südwestliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. An die südöstliche Grundstücksgrenze darf bis zu einem Abstand von 2,0 m herangebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
    - Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenerdige Stellplätze bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
    - Die Verrohrung des Stadtgrabens ist durch Schaffung eines offenen Gerinnes auf einer Fließstrecke von ca. 50 m Länge aufzuheben. Die südliche Böschung ist partiell mit Randbepflanzungen in den Arten des Weiden-Erlenbruchs (Heister/Sträucher) zu versehen. Arten: Frangula alnus (Faulbaum), Prunus padus (Traubeneiche), Rubus idaeus (Himbeere), Salix cinerea (Grauweide), Salix pentandra (Laubweide)
    - Die Ausgleichsmaßnahmen nach Nr. 3.1. sowie die Maßnahme auf dem von der Stadt bereitgestellten Fläche (s. Hinweis B) sind den zulässigen Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich entsprechend ihrem Anteil an der zulässigen Gesamtversiegelung im Geltungsbereich dieses B-Plans zuzuordnen. (§ 9 (1a) BauGB)
  - Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)  
Erdgeschosshöhe von Gebäuden muss mindestens 2,20 m (üHN\*) betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschosshöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind.  
(\*) - entspricht ca. 0,40 m über nat. Gelände im WA 1 bzw. ca. 0,9-1,0 m über nat. Gelände im WA 3, 4)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB)  
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Wolgast“ vom 29.06.1992.
  - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (§ 172 (1) BauGB)  
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Stadt Wolgast vom 18.05.1992.
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO M-V)  
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für die historische Altstadt von Wolgast i.d.F. der 2. Änderung vom 19.06.00.
  - Denkmalschutz (§§ 2 (5), 6 (5), 7 (5) DSchG M-V)  
Der Geltungsbereich ist Bestandteil des Bodendenkmals „Altstadt Wolgast“.  
Erdarbeiten unterhalb von NN mit Ausnahme von Bohrpfahlgründungen von der Oberkante des vorhandenen Geländes dürfen nur ausgeführt werden, wenn vor Beginn der Erdarbeiten die Fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Wolgast“ sichergestellt ist. Die Kosten dieser Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (Bauherr).
  - Bundeswasserstraße Peenestrom (§§ 31, 34 WaStrG)  
Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Peenestrom.  
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Hinweise**
- A** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im überflutungsgefährdeten Bereich. Das Bemessungshochwasser ist mit 2,15 m über HN ausgewiesen (ca. 0,15 – 0,95 m über Gelände).
- B** Ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gem. § 1a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes auf einer auf einer 1.150 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 4 der Flur 4 der Gemarkung Wolgast (Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen, Wäldchen). Die Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Duldungspflicht von Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Anpflanzungen ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde ÖVP im Grundbuch zu sichern.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 04.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtbote“ vom 22.05.2002 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.03.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 15.04.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2002 bis zum 04.06.2002 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsbildest von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtbote“ vom 24.04.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Der katastermäßige Bestand am 25.01.2002 im Geltungsbereich 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 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Zimmowitz, (Siegelabdruck) Anders, ÖbVl
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister
- (entfällt)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.07.2002 gebilligt.
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlass der Landrätin des Landkreises Ostvorpommern vom 22.01.2003 Az: 61.117-010 103 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadtvertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind bestätigt. Das wurde mit Verfügung der Landrätin vom ..... Az: .....
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Wolgaster Stadtbote“ vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.
- Wolgast, (Siegelabdruck) Kanehl  
Bürgermeister

## Stadt Wolgast Landkreis Ostvorpommern Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet  
„Am Fischmarkt“  
zwischen dem Peeneufer und der Straße Am Fischmarkt sowie nördlich der ehemaligen  
Feuerwehr und südlich des ehemaligen Schlachthofgeländes

Ausfertigung Bearbeitungsstand: 05.06.2002

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Wolgast, (Siegelabdruck) Bürgermeister