

# 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 - BauNV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S 612), zuletzt geändert am 16.12.2003 (GVOBl. 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)**

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist jeweils die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie 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 dem Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 Erdgeschossfertigfußboden 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 Erdgeschossfertigfußboden 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 nur 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 landesrechtlichen 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 Einschriebe im Plan. Nebendächer sind davon abweichend auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Die im Plan eingeschriebene Dachform und Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen in Form von Gebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen. Dächer von Nebenanlagen können abweichend vom Einschrieb 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 Baumverankerung als 3-Bock und Ballen, standortgerecht, heimisch, Hochstammobst 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 Hochstammobstsorten,

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

- Corylus avellana Hasel
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hippophae rhamnoides Sanddorn
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa Schlehe
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa glauca Hechtrose
- Rosa pimpinellifolia Bibernelle

Gesplittet 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 Abschläge 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 Pflanzpflichten nach folgender Berechnungsgrundlage verbunden: 1 lfdm Hecke hat eine Breite von 2m und wird mit 2 Mittelsträuchern (1 Stk. je m<sup>2</sup>) 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 Pflanzdichte der Bäume und Sträucher gilt:

- Großsträucher 1/3 pro m<sup>2</sup>
- Normalsträucher 1 pro m<sup>2</sup>
- Bäume 1 Baum = 28 m<sup>2</sup>

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 (Teilversiegelung) auszuführen. Der Versiegelungsgrad darf dabei 60% nicht überschreiten.

### **Allgemeine Hinweise**

- Die Planunterlage im Maßstab 1:500 wurde durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Detlef Bremer in Koserow auf der Grundlage des Vermessungsplanes Nr. 01147-500-1 (gemessen 1998-2001) vom Vermessungsbüro Scholwin aus Greifswald und der überarbeiteten Fassung vom März 2006 erstellt.
- Durch das Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. G. Hübner, Greifswald wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 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 Versorgungsträger 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 Fertigstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege nach DIN 18916 bis DIN 18919.
- Zur Eingriffsminimierung ist der Oberboden gemäß DIN 18915 von allen Auf- und Abtragsflächen 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 Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar, daher bedarf es weiterer Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Die benötigten Flächen für den externen Ausgleich werden in der Gemarkung Wolgast, Flur 4, Flurstück 4 zur Verfügung gestellt. Die externen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Anlage einer 0,1741 Hektar großen Feldhecke auf einer Ackerfläche und deren nachfolgende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Die externe Ausgleichsmaßnahme wurde bereits durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch von Wolgast, Blatt 155 rechtlich gesichert.

### **Hinweise zu Belangen des Naturschutzes**

Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs. 1 und 2 BNatSchG:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens 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 (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des

Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v.6.1.1998, 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 Grundeigentümer 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.

#### **Hinweise zu Altlasten**

Sollten sich im Falle von Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Ueckermünde, Dezernat „Altlasten und Bodenschutz“ (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V), sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Ostvorpommern abzustimmen.

#### **Hinweise zu Belangen der Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern vom 06.11.2000 (Abfallwirtschaftssatzung - AwS), veröffentlicht im Amtl. Mitteilungsblatt des Landkreises Ostvorpommern, Peene-Echo Nr. 12, vom 05.12.2000, S. 4 ff., ist einzuhalten.

Für bei den Arbeiten gegebenenfalls anfallende besonders überwachungsbedürftige Abfälle nach § 3 Abs. 8 S. 1 und § 41 Abs. 1 und 3 Nr. 1 Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1666), in Verbindung mit § 3 der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV), verkündet als Artikel 1 der Verordnung der Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 (BGBl. S. 3379), zuletzt geändert durch Verordnung vom 24.07.2002 (BGBl. I S. 2833), sind diesbezügliche Informationen bzw. Genehmigungen im StAUN Ueckermünde, Abteilung Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft einzuholen.

#### **Hinweise zu Belangen des Katastrophenschutz**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### **Hinweise zu Belangen der Schifffahrt**

Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

#### **Hinweise des Geologischen Dienstes**

Für die geplanten Baumaßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.


#### **Hinweise zu Belangen des Straßenverkehrs**

Es ist darauf zu achten, dass durch Bebauung, Bepflanzung oder Werbeanlagen Sichtbehinderungen für Verkehrsteilnehmer nicht bestehen.

# Planzeichenerklärung

## I. Festsetzungen

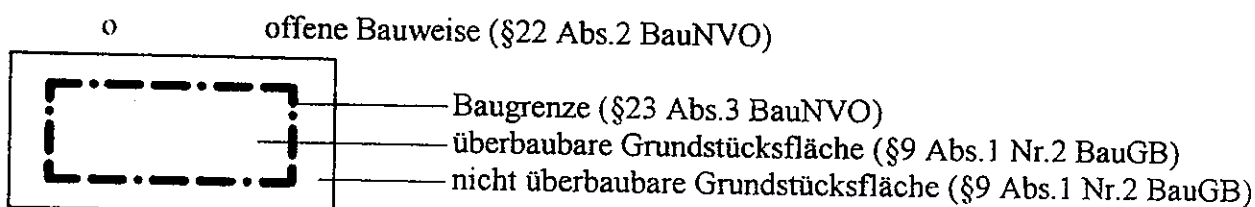
### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

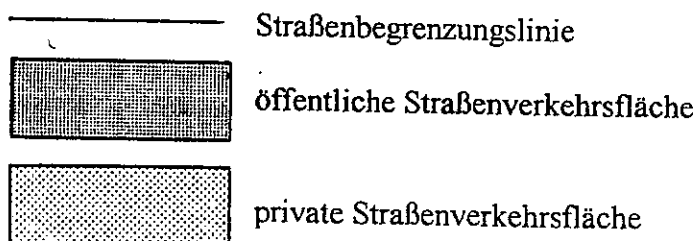
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß  
GFZ 0,8 Geschößflächenzahl GFZ als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise und Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)



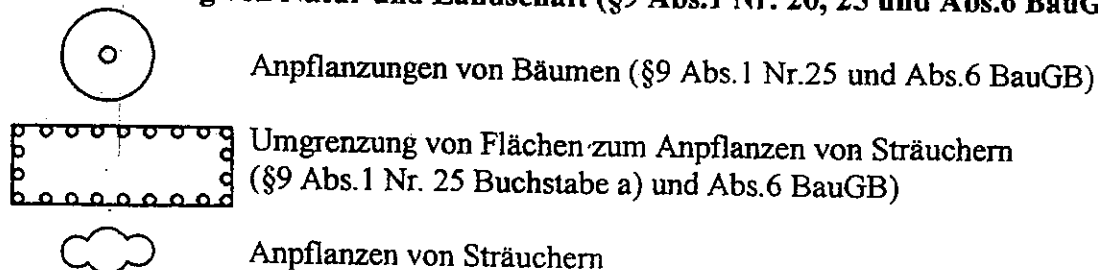
### 4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



### 5. Versorgungs- und Abwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

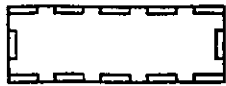


### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



## 7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs 6 BauGB)










- g1 Gehrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- f1 Fahrrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke
- ll Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke und zugunsten folgender Ver- und Entsorgungsträger:
  - Peenestrom Wasser GmbH
  - Gasversorgung Vorpommern GmbH
  - e.dis Energie Nord AG
  - Deutsche Telekom
- D geneigtes Dach
- 25 - 75° Dachneigungsangabe (von 25° bis 75°)

Füllschema der Nutzungschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß	Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß
Bauweise	Dachform Dachneigung

-----  
 vorraussichtlich zukünftige Grundstücksgrenzen als unverbindlicher  
 Parzellierungsvorschlag (ohne rechtsverbindlichen Charakter!)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter

- o Grenzpunkt
-  Laubbaum aufgemessen
-  Nadelbaum aufgemessen
-  Schild f. Werbung Signatur
-  Schacht runde Abdeckung
-  Betonmast m. Lampe
- o Merkstein, Hinweissäule
-  Schaltschrank
- + Absperrschieber
-  Einlauf / Gully
-  Einzelsignat. Gebäuschfläche
-  Stahlmast mit Lampe
- Stromtg. unterird.
- F-Ltg. unterird.
- Wegekante verbindl.
- ===== Mauer freistehend
- Zaun allg.
- o o o o Hecke freistehend
- Flurstücksgrenze



Gebäudebestand

255

Flurstücksnummer

1

Höhenangabe in Bezug auf HN (Bestand)