

Satzung der Stadt Wolgast

Landkreis Vorpommern-Greifswald

über den Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund II - südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf

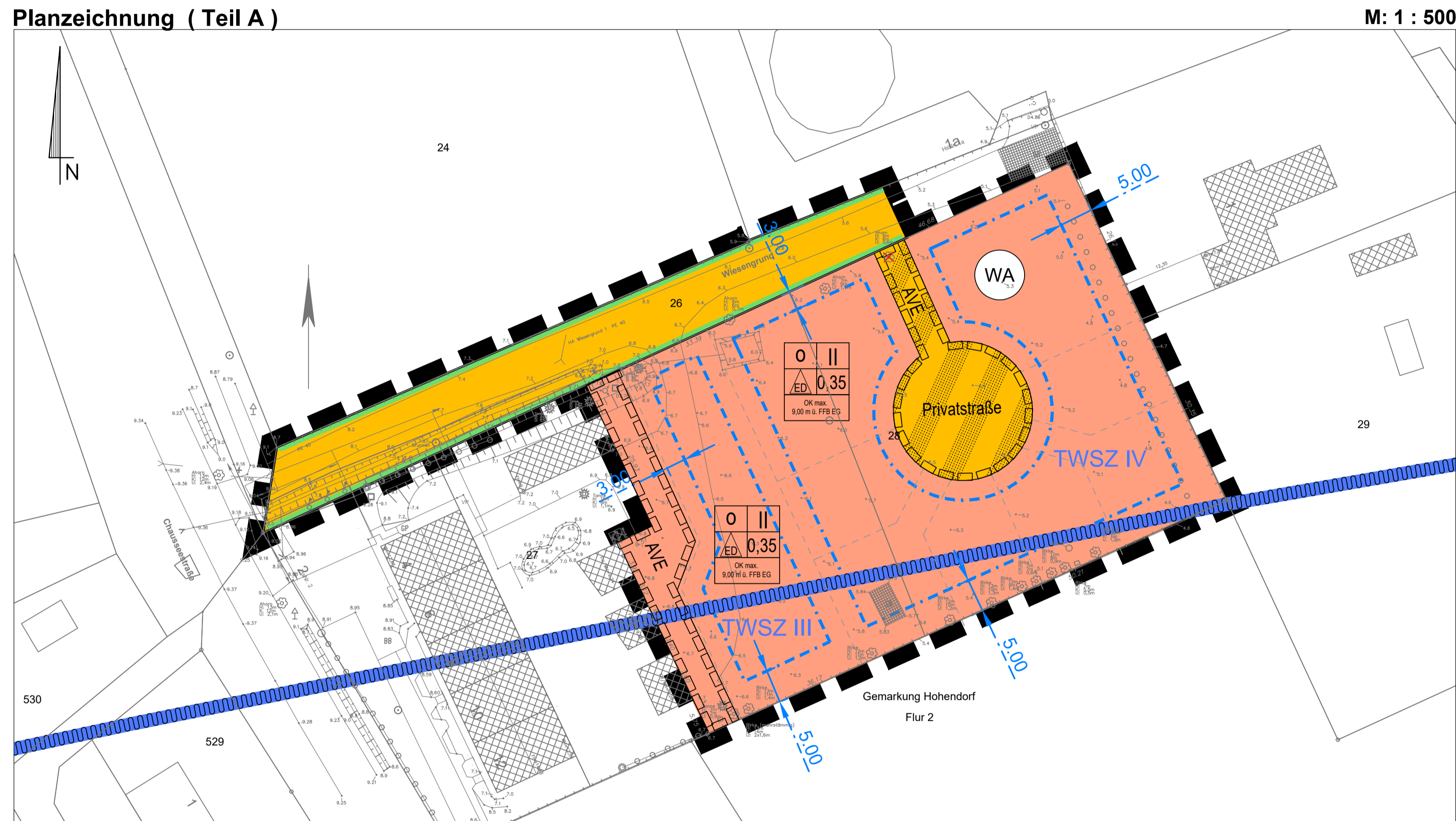
nördlich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“, östlich der Reihenhausbebauung Hohendorfer Chaussee 4/6/8/10/12,

südlich der Flurstücke 24 und 25; in der nördlichen Randlage des OT Hohendorf

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), einschließlich aller rechtskräftiger Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom
Es gilt die BauNVO 2017 .

folgende Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



M: 1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
0,35 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
max. 9 m maximale Gebäudehöhe über FFB EG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Privatstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der angrenzenden Grundstücke (Anlieger) und der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

Trinkwasserschutzzone mit Zonenbezeichnung, z.B.: TWSZ III

Darstellung ohne Normcharakter

Böschung	bestehende Nadelbaumreihe
bestehende Höhen über HN	bestehender Laubbaum
bestehende Gebäude	fortfallender Baum
bestehende Flurstücksgrenze	FFB EG Fertigfußboden Erdgeschoss
geplante Flurstücksgrenze	OK Oberkante (Straße oder Gebäude)
Flurstücksbezeichnung	Vermaßung Länge in Meter

Hinweise

Bodendenkmale
Der Beginn von Erdarbeiten, wie Grabungen, Ausschachtungen, Kellererweiterungen, Abbrüchen usw. ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Befunde wie Mauern, Mauerreste, Fundamente, verschüttete Gewölbe, Verfüllungen von Gräben, Brunenschächte, verfüllte Latrinen- und Abfallgruben, Estriche und andere Böden, gemauerte Fluchtgänge und Erdverfärbungen (Hinweise auf verfüllte Gruben, Gräben, Pfostenlöcher, Brandstellen oder Gräber) oder auch Funde wie Keramik, Glas, Münzen, Urnenscherben, Steinsetzungen, Hölzer, Holzkonstruktionen, Knochen, Skelettreste, Schmuck, Gerätschaften aller Art (Spielsteine, Kämme, Fibeln, Schlüssel, Besteck) zum Vorschein kommen, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 DSchG M-V unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 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. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben. Im Falle der Entdeckung von bedeutenden Befunden muss mit der Forderung zu deren Erhaltung am Originalstandort und den sich daraus ergebenden Folgen (Umplanung) gerechnet werden."

Text (Teil B)

1. Nutzung des allgemeinen Wohngebietes

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
i.V. m. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für die Verwaltung § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

2. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) wird über der mittleren Oberkante (OK) der Straße, von der aus die Erschließung erfolgt, festgesetzt. Es ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe von maximal 0,30 m über OK Straße zulässig.

3. Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Während der Baufeldberäumung sind gesetzlich geschützte Bäume zu erhalten und entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Beschädigungen des Stamm-, Kronen- und Wurzelbereiches vorzunehmen. Notwendige Baumfällungen sind entsprechend des Baumschutzkompensationslases MV zu beantragen und auszugleichen. Die künftigen Grundstücksbesitzer haben den Antrag rechtzeitig beim Landkreis zu stellen.

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

VM1 Notwendige Gehölzrodungen werden außerhalb der Vogelbrutzeit, vom 1. Oktober bis 1. März, durchgeführt.

VM2 Zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Vergrämung) werden die Freiflächen durch regelmäßige Mahd offengehalten. Die erste Mahd muss spätestens Ende März erfolgen und dann 14 tägig wiederholt werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren, kein Mulchen.

VM3 Minimierung der Lichtemissionen der Außenbeleuchtungen auf das notwendige Maß

(Sicherheitsbeleuchtung) und Verwendung von insekten-/fledermausfreundlichen Lichtquellen.

Im weißen Lichtspektrum ist warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur <3000 Kelvin zu bevorzugen.

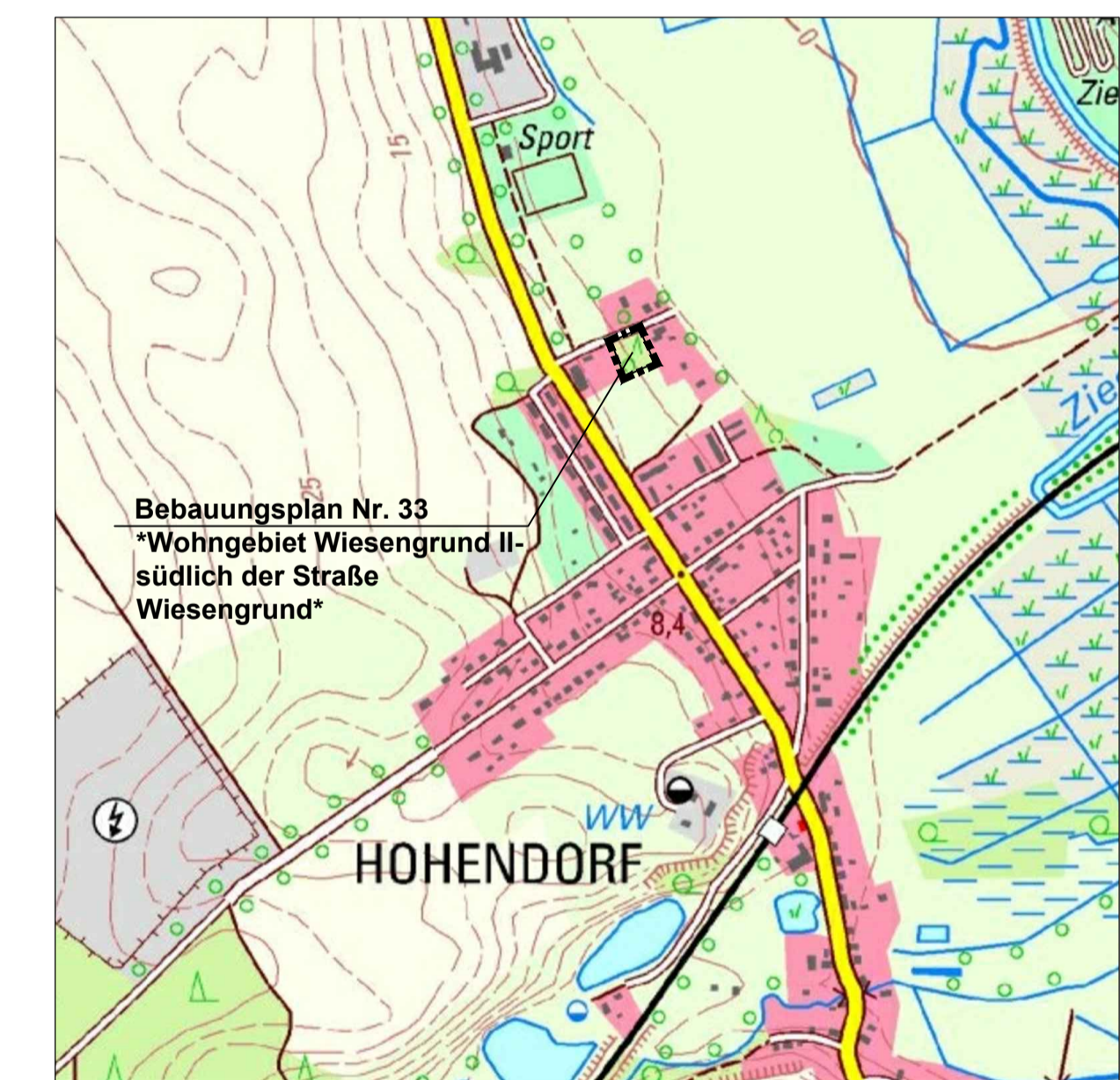
Weitere Minimierungsmöglichkeiten des Einflusses von Lichtemissionen:

- Quecksilberdampf-Hochdrucklampen wirken anziehend auf Insekten und sind abzulehnen
- Beleuchtung aufeinander abstimmen (keine unnötigen Mehrfachbeleuchtungen)
- Beleuchtungszeiten den saisonalen Gegebenheiten anpassen
- Beleuchtungsdauer und Lichtstärke auf das funktional notwendigste reduzieren
 - unterbrochene Beleuchtung, kein Dauerlicht, Lichtpulse so kurz wie möglich, Dunkelphasen dazwischen so lang wie möglich (ggf. Bewegungsmelder)
- Abweichen von den Beleuchtungsnormen an Orten, an denen die Sicherheit auch mit weniger Kunstlicht gewährleistet werden kann
- zielgerichtetes Licht - Licht soll nur dorthin gelangen, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt
- Streulicht vermeiden - Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche (z. B. kleiner Grenzaustrittswinkel, Leuchten sorgfältig platzieren und ausrichten, ggf. Abschirmungen und Blendschutzvorrichtungen einrichten, möglichst niedrige Masthöhen, Grundausrichtung von oben nach unten
- Insektenfallen vermeiden durch rundum geschlossene Leuchten

VM4 Verwendung von reflexionsarmem Glas; Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15%; Balken- oder Terrassenbrüstungen aus Glas mit halbttransparenten Materialien wie z. B. Milchglas

Übersichtskarte

M: 1 : 10.000



Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Wolgast vom 11.09.2019 als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten Mo, Do 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:30 Uhr, Di 8:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr, Mi, Fr 8:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Amtsbote Am Peenestrom" und im Internet unter <https://www.wolgast.de/buergerservice/bekanntmachungen> ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange amgeprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wolgast, Weigler Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wolgast, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Wolgast, Weigler Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Greifswald vom Az.: bestätigt.

Wolgast, Weigler Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast, Weigler Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Amtsbote Am Peenestrom" und im Internet unter <https://www.wolgast.de/buergerservice/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Wolgast, Weigler Bürgermeister

Waren (Müritz), den 17.09.2020

ign waren GbR
Lloydstraße 3 17192 Waren (Müritz)
Tel: +49 3981 6409-0 Fax: +49 3981 6409-10

ign+ architekten
ingenieure

Satzung
der
Stadt Wolgast
(Landkreis Vorpommern-Greifswald)
über den Bebauungsplan Nr. 33 *Wohngebiet Wiesengrund
II- südlich der Straße Wiesengrund* OT Hohendorf

M:\2019-583 Ritz Hohendorf B33\01 Bauleitplanung\00 Zeichnungen\B33 Hohendorf.dwg