

Maßstab 1:1.000



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsboten (Am Peenestrom" am sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Entwurf der Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten (Am Peenestrom" am sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am bekannt gemacht worden.

5. Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4(2) BauGB beteiligt worden.
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.
7. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Wolgast, den Der Bürgermeister

- 8 Der katastermäßige Bestand am 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 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

9. Die Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), hiermit ausgefertigt.

Wolgast, den Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsboten "Am Peenestrom" am sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 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 (§ 214, 215(2) BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen § 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wolgast, den Der Bürgermeister

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Änderungen der Textlichen Festsetzungen für das Änderungsgebiet (Teil B), erlassen.

gem. Anlage zur PlanzV 90

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete,
§ 11 BauNVO), hier:

- Hotel
- Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen
- Freizeit

GMF

F

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

GRZ 0,5 Grundflächenzahl

GR 2.800 qm Grundfläche

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

II-III Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmass

TH 8,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

OK 8,5 m Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich mit
Straßenbegrenzungslinie (auch gegen- über
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier:
- Fußgängerbereich
- Parkfläche

öffentlich / privat

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

 Anpflanzung von Bäumen

- ## 15. Sonstige Planzeichen

- 

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (19 Nr. 24 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 4)
- 

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkerhungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 6),
- 

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden in den Abschnitten 1.2 bis 1.5 sowie 1.7 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst (~~Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar~~). Alle übrigen Abschnitte der Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert:

1.2 Mischgebiete (MI 4) nach § 6 BauNVO

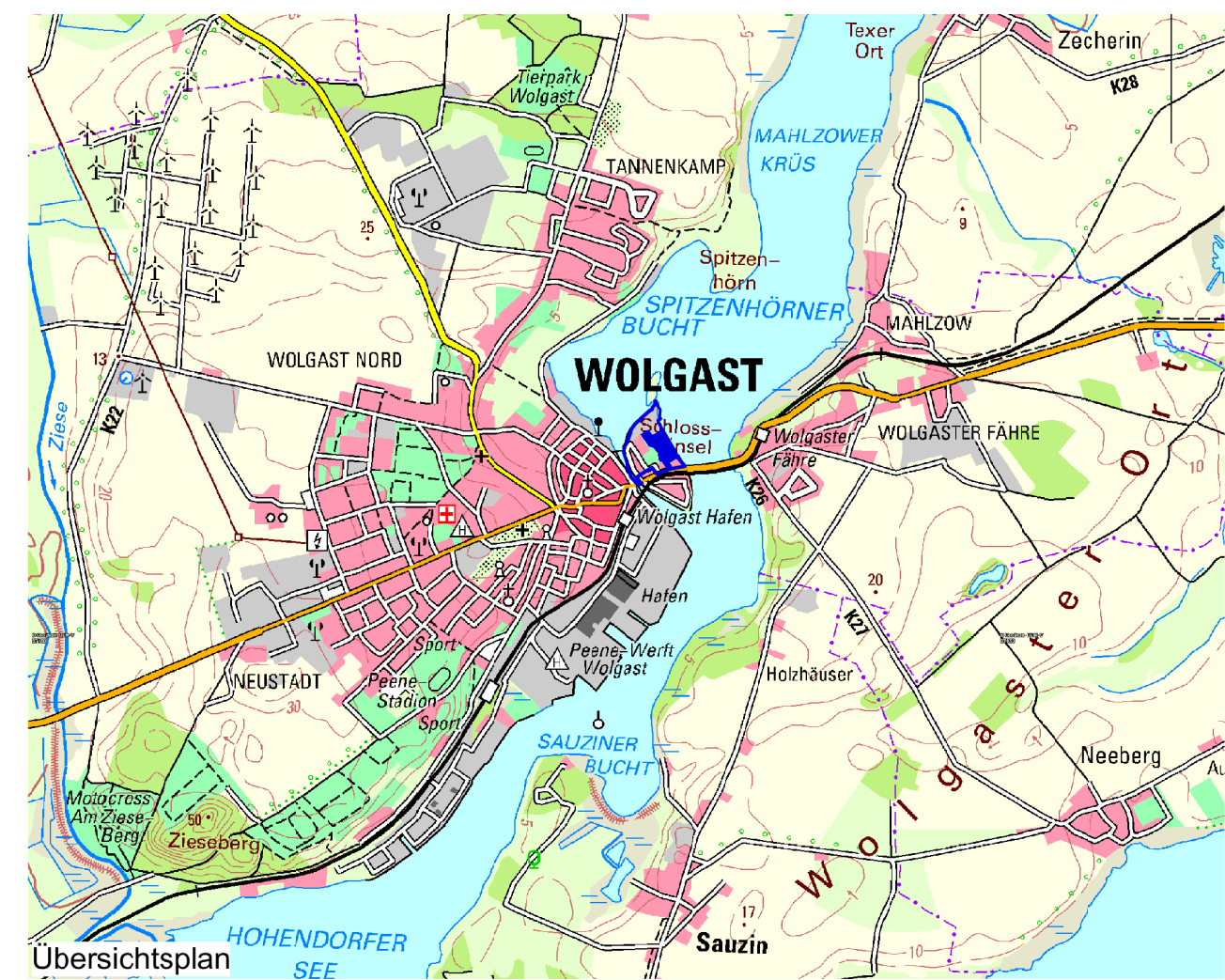
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit das angebotene Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und es sich in der Sortimentsüberschneidung mit Textilien/Schuhen durch eine erkennbare Zielgruppenausrichtung deutlich von Konfektionsware des allgemeinen Bedarfs abhebt. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden bis zu einer Verkaufsfläßgröße von je 70 qm für folgende zentrenrelevante Sortimente, die nicht dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen sind: Wohnaccessoires, Unterhaltungselektronik, Weiße Ware/Haushalts elektronik, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Heimtextilien, Zoobedarf § 1 (5, 9) BauNVO,
- Ferienwohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig § 1 (7) BauNVO,
- ebenerdige Stellplätze sind nur für den für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig § 12 (6) BauNVO),
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig § 1 (5, 6) BauNVO.

- ### 1.3 Sondergebiet Hotel (SO/H1) nach § 11 (2) BauNVO
- Das Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind:
- ein hotelmäßig organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 160 Betten,
 - Räume für Schank- und Speisewirtschafts-, Konferenz-, Tagungs- und Gesellschaftsräume,
 - Räume und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
 - Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

- 1.4 Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen (SO/GMF2, 3) nach § 11 BauNVO
 - Die Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen dienen dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
 - Ferienapartments innerhalb des ersten Vollgeschosses mit max. 44 Betten je Baugrundstück
 - Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außenterrassen,
 - Ladengebundene Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
 - Läden, deren Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und das sich in der Sortimentsüberschneidung mit Textilien/Schuhen durch eine erkennbare Zielgruppenausrichtung deutlich von Konfektionsware des allgemeinen Bedarfs abhebt.
 - Darüber hinaus sind ausnahmsweise zulässig: Wohnungen. Abweichend sind in Fläche A im Erdgeschoss Ferienapartments sowie Wohnungen unzulässig (§ 1 (7) BauNVO).

- 1.5 Sondergebiet Freizeit (SO/F4) nach § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Freizeit dient der **Aufnahme zentraler Einrichtungen sowie** für Zwecke der **Freizeitgestaltung** der Unterhaltung, dem Spiel, Sport und sonstigen Vergnügen insbesondere von Familien sowie der Gästebewerbergung. Zulässig ~~ist eine Halle mit~~ **sind im SOF4a:**
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Freizeitsport,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räumen für Büro- und Verwaltungszwecke,
 - ~~ebenfalls~~ **Stellplätze und Parkgaragen auch für den Bedarf der umliegenden Baugebiete im Geltungsbereich** für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Im SOF4b sind darüber hinaus zulässig:**
- Ferienapartements mit insgesamt **max. 20 Betten** (beachte 4.2),
 - sowie ausnahmsweise zulässig: Wohnungen.**

1.7 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug
Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhnenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück. (§ 18 (1) BauNVO)
In den Baugebieten SO/H 1 und SO/WM 5 kann für untergeordnete Teile der baulichen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen) eine aus technischen Gründen erforderliche Überschreitung der in Teil A festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um max. 1 m zugelassen werden. (§§ 16 (6), 18 BauNVO)
Im Baugebiet SO/4a kann die in Teil A festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 14,5 m als Ausnahme auf bis zu 1/3 der Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden. (§§ 16 (6), 18 BauNVO)



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Wolgast
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan
Nr. 11
für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel"

Entwurf

Fassung vom 02.05.2019, Stand 25.06.2019

Maßstab 1:1000