

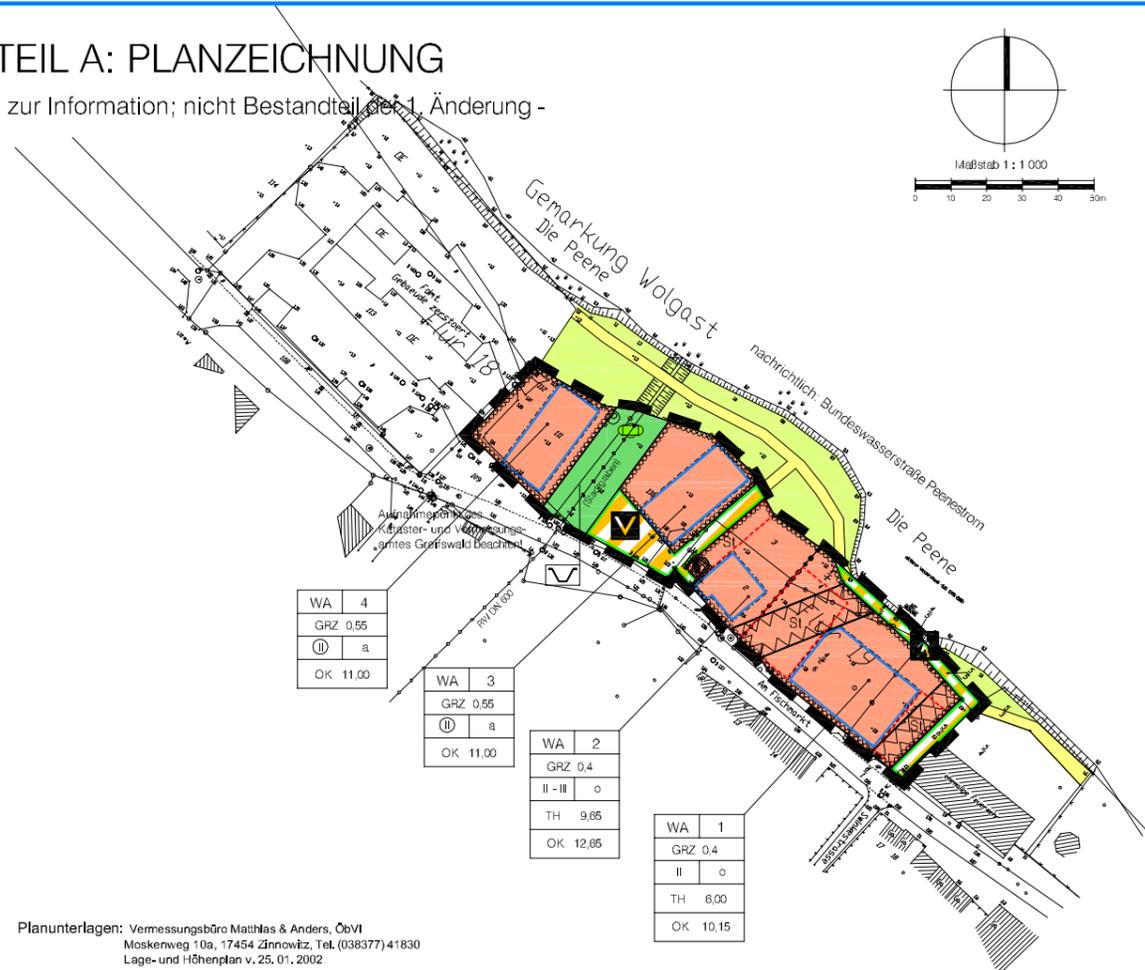
# SATZUNG DER STADT WOLGAST

## ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 18 "AM FISCHMARKT"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Durchführung des Verfahrens gem. § 13 BauGB und nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom 05.11.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für das Gebiet „Am Fischmarkt“, zwischen dem Peeneufer und der Straße Am Fischmarkt nördlich der ehemaligen Feuerwehr und südlich des ehemaligen Schlachthofgeländes (gesamter Geltungsbereich der seit dem 27.02.03 rechtskräftigen Fassung), bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

- zur Information; nicht Bestandteil der 1. Änderung -



Planunterlagen: Vermessungsbüro Matthias & Anders, ÖbVl  
Moskenweg 10a, 17454 Zinnowitz, 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 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. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)</b>		
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</b>		
o	Offene Bauweise	a abweichende Bauweise (Teil B Nr. 2,2)
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	
—	Verkehrspfläch besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
—	Verkehrsbenutzter Bereich	— Fußweg / Veloroute
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</b>		
—	Oberirdisch (hier: Regenwasser, Entrohung DN 600)	

	GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben	
<b>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)</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 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)
	Anpflanzungen sonstiger Bepflanzungen	
<b>SONSTIGE FESTSETZUNGEN</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	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)
<b>II. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Trafostation (Ersetzstandort)	

### TEIL B: TEXT

Gegenstand der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 „Am Fischmarkt“ sind ausschließlich die farblich blau hervorgehobenen Abschnitte. Die aufgrund der seit dem 27.02.2003 rechtskräftigen Fassung des B-Plans Nr. 18 fortgeltenden Textfestsetzungen werden zur Information schwarz abgedruckt.

- Art 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 Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO)
  - Anlagen für die Kleinierhaltung 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.
  - In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf die in Teil A festgesetzte Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn dieses als Staffelgeschoss ausgebildet wird und die Staffelung gegenüber dem darunter liegenden Geschoss insgesamt mindestens 5,5m beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 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 auf einen Abstand von 2,0 m herangebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO - jeweils mit Ausnahme ihrer Zufahrten - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig. Ebenere Stellplätze bleiben hiervon unberührt. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
  - 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 Wilden-Erlenbuschs (Hedera-Sträucher) zu versehen. Arten: Fraxo excelsa (Faulbaum), Prunus padus (Traubenkirsche), Rubus idaeus (Himbeere), Salix cinerea (Grauweide), Salix pentandra (Lorbeerweide). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Die Ausgleichsmaßnahmen nach Nr. 3.1. sowie die Maßnahme auf dem von der Stadt bereitgestellten Fläche (sh. Hinweis B) sind den zulässigen Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich entsprechend ihrem Anteil an der zulässigen Gesamtversiegelung im Geltungsbereich dieses B-Plans zuzuordnen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)  
Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,20 m (HN\*) betragen. Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen 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 Geltungsbereiches der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt Wolgast“ vom 29.08.1992.
  - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten** (§ 172 (1) BauGB)  
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung der Stadt Wolgast vom 18.05.1992.
  - Örtliche Bauvorschriften** (§ 86 LBauO M-V)  
Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für die Historische Altstadt von Wolgast i.d.F. der 2. Änderung vom 19.08.00
  - 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 Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Geändert aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 07.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ am 06.08.2008 erfolgt.
- Für die von den Planänderungen betroffene Öffentlichkeit bestand in der Zeit vom 14.08.2008 bis zum 15.09.2008 die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.08.2008 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen am 10.11.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 10.11.2008 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 10.11.2008 gebilligt.
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Wolgast, (Siegel) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ..... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
(auf Blatt: mangelnde Planzeichnung/Teil A)

- Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der geänderte Bebauungsplan 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 Amtsbote Am Peenestrom“ am ..... 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 Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Wolgast, (Siegel) Bürgermeister

### Stadt Wolgast

Landkreis Ostvorpommern

### 1. Änderung des Bebauungsplans 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

### SATZUNG

Bearbeitungsstand: 06.10.2008

Übersichtsplan 1:11.10.000



Wolgast, (Siegel) Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d

bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59

