

SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGS- PLAN NR. 15 "PEENEBLICK AM KATHARINENBERG"

für das Gebiet der Flurstücke 271-279 und 295, Teilflächen des Flurstücks 126, Flur 5, Gemarkung Wolgast, im Südwesten begrenzt durch die Anlieger der Straße Sophienweg

PLANZEICHNUNG TEIL A

Es gilt die BauNVO 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄß PLANZEICHNERORDNUNG (PlanZVO 1990))

1. **FESTSETZUNGEN** (Anordnungen normativen Inhalts)

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WR Reines Wohngebiet

o Einzelhäuser zulässig

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

SH max. Sockelhöhe über planierter angrenzender

TI max. Traufhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe

FI max. Firsthöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe

GRZ max. Grundflächenzahl, maximal

i Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Benennung in m

3. **BAUWEISE, BAUGRENZE**

o offene Bauweise

Baugrenze

o nur Einzelhäuser zulässig

4. **VERKEHRSFLÄCHEN**

Öffentl. Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Mischverkehrsfläche

G-R-W Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

5. **FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

Fläche für Spielanlagen

Spielanlagen

B Bolzplatz

6. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNG**

Gas unterirdische Leitung

Gas unterirdische Leitung, abgängig

7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

Recycling

Elektrizität / Umformstation

Abfall

Abwasser

vorh. Regenwasserleitung

8. **GRÜNLÄCHEN**

Öffentl. Grünfläche

9. **MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzgebot von Bäumen

10. **Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

11. **DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

Flurstücksnummern, alt

vorhandene Flurstücksgrenzen

Parzellierungsvorschlag

Abgrenzung zwischen Gehweg, Straßenbegleitgrün mit

Längsparkplätzen und Fahrbahn

Satteldach

SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm

WD Walmdach

17,0 Höhenpunkt, Bezugshöhe NN

Text Teil B

textliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

1.1. im Baugebiet (§9 Abs. 3 BauNVO) des Bebauungsplanes sind nur reine Wohngebiete gemäß §9 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig;

1.2. in den reinen Wohngebieten des Bebauungsplanes (WR) sind entsprechend §9 Abs.6 BauNVO die nach §9 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von §9 Abs. 3 sind

- nichtstörende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Gebietes dienen;

- kleine Betriebe des Betriebsunternehmens

- Anlagen für soziale Zwecke

- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;

1.3. Anlagen für die Tierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Die übrigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 Bau NVO sind zulässig (§ 14 Abs. 1 Bau NVO).

1.4. Die festgesetzten Sockelhöhen (SH) bestimmen sich ab Oberkante der Grundstück erschließenden Straße, mittig zum Gebäude gemessen (§ 18 Bau NVO).

Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Schrifkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt.

Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungslinie bezeichnet.

1.5. Als Ausnahme dürfen die festgesetzten Baugrenzen wie folgt überschritten werden (§ 23 BauNVO):

- durch Dachüberstände in einer Tiefe von maximal 0,50 m

- durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von maximal 3 m

- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m

1.6. Die Sichtfelder sind von jeglicher sich erhebbender Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Befestigung ist bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrsschilder sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

1.7. Garagen, Carports und Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.8. Es sind nur Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist ein Ersatz für den teilweisen Wegfall der Wegeparzelle 126 und begünstigt die Eigentümer der Flurstücke nördlich des B-Flächengebietes.

II. **Gestalterische Festsetzungen (§86 LBO M-V)**

2.1. Die Dachneigung der Dächer von Wohngebäuden wird auf mind. 25° und max. 50° festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walddächer zulässig.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindeln, Zinkblech und Grindächer zulässig.

2.2. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen sind eine Dachneigung von weniger als 25° sowie Flachdächer und Dachdeckungen mit anderen als den in Punkt 1 vorgeschriebenen Materialien zulässig.

Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindeln, Zinkblech und Grindächer zulässig.

2.3. Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind:

- Hecken

- Holzzäune

- Maschendrahtzäune mit vorgesezter Begrünung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß der Gehölzliste entsprechend HINWEISE - Punkt 3.10. zu pflanzen.

Für Einfriedungen und Befestigungen im Bereich der Sichtdreiecke gilt die Festsetzung maximal zulässigen Höhe von 0,70 m gemäß I.4.

2.4. Die Abfallsammelbehälter sind auf den Grundstücken so anzuordnen und durch Pflanzungen, Mauern oder Rankgerüste so abzuschirmen, dass sie von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Bindungen für die Befestigungen und die Erhaltung von Vegetationsbeständen §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

3.1. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern. Darüberhinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwasserwerk abzuleiten.

3.2. Ebenerdige Stellplätze sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen. Auf je 4 Stellplätze ist ein Laubbau mit Ballen und einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen.

3.3. Die Planstraße 1 ist mit 30 St.-Laubbäumen (Spitzahorn - Acer platanoides "Cleveland") mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzabstand von max. 10 m zu bepflanzen.

3.4. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu unterhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 9 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Wo dies technisch nicht möglich ist, sind Baumscheiben-Wurzelbrücken vorzusehen.

3.5. Mindestens 30% der öffentlichen Grünflächen sind zu bepflanzen. Auf 100 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbau oder 2 Nadelbäume zu pflanzen.

3.6. Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten.

3.7. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbau oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen.

Für die Befestigung sind alle handelsüblichen Gehölze und Sträucher zugelassen.

3.8. Für die mit Planzgebiet festgesetzten Pflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Pflanzliste in den Pflanzzeilen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden.

Sie sind auf die Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

3.9. Die Verwendung exotischer und luftunfähiger Gehölze wie Blaueichen, Zypressen, Lebensbäume, Hängebäume und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ist auf den öffentlichen Grünflächen untersagt.

3.10. Gehölzliste

Großkronige Bäume und Heister:

Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus

Hain-Buche - Carpinus betulus

Esche - Fraxinus excelsior

Sand-Berke - Betula pendula

Stiel-Eiche - Quercus robur

Winter-Linde - Tilia cordata

Berg-Ulm - Ulmus glabra

Kleinkronige Bäume und Heister:

Rot-Dorn - Crataegus laevigata

Wildapfel - Malus communis

Vogel-Kirsche - Prunus avium

Trauben-Kirsche - Prunus padus

Wildbirne - Pyrus communis

Eberesche - Sorbus aucuparia

Schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia

Standortspezifische, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn - Acer campestre

Roter Hartriegel - Cornus sanguinea

Wald-Hassel - Corylus avellana

Wald-Dorn - Crataegus monogyna

Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Trauben-Kirsche - Prunus padus

Schlehe - Prunus spinosa

Rhamnus - Rhamnus frangula

Rosa canina - Rosa canina

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

versch. Weiden - Salix in Arten

Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus

V. Sonstige Hinweise

1. Die über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinausgehenden fachspezifischen Festlegungen, Vorgaben und Aussagen des Grünordnungsplanes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

2. Regelungen für den Denkmalschutz (§9 Abs. 6)

a. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V in der Fassung vom 06. Januar 1998 (GVBl. M-V S. 13, ber. S. 24,7), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 64,7, 679) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

b. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11, Abs. 3).

3. Die Satzung des Landeskreises Ostvorpommern über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen ist zu berücksichtigen.

4. Auf der im Plan ausgewiesenen Fläche ist ein Spielbereich B nach DIN 18 034 für die Altersgruppen 6-14 Jahre mit abwechslungsreichem Spiel- und Freizeitangebot und ein Ballspielplatz zu errichten (§ 8 (3) LBAuO).

5. Die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluß der Baumaßnahmen auszuführen.

6. Der anstehende Oberboden ist auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.

7. Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdstoff anfällt. Möglichkeiten des Erdstoffneubaus auf den Grundstücken sind zu nutzen.

Die Lagerung und der Einbau von Mineralwollen außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8. Für das Straßenbegleitgrün und die öffentlichen Grünanlagen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege fest zu vereinbaren.

9. Verstöße gegen die im Bebauungsplan nach § 86 LBAuO getroffenen gestalterischen Festsetzungen stellen nach § 84 Abs. 1 Z.1 LBAuO eine Ordnungswidrigkeit dar und können daher mit einem Bußgeld geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung von Wolgast vom 27.05.2009.

Die ursprüngliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtbote Nr. 15 vom 20.09.2009 bekannt gemacht worden.

Wolgast, den 20.09.2009

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

Wolgast, den 20.09.2009

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 BauNVO ist am 25.05.2009 durchgeführt worden.

Wolgast, den 20.09.2009

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2009, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast, den 20.09.2009

5. Die Stadtvertretung hat am 25.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung beschlossen.

Wolgast, den 20.09.2009

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.09.2009 von der Stadtvertretung (Teil B) beschlossen. Die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2009 bis zum 27.09.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr, freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentl. ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.2009 in öffentlichen Mitteilungsblättern "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, den 20.09.2009

7. Der katastermäßige Bestand am 26.09.2009 ist zur Prüfung dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzverläufe gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wolgast, den 20.09.2009

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, den 20.09.2009

9. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.09.2009 von der Stadtvertretung (Teil B) beschlossen. Die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2009 bis zum 27.09.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr, freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentl. ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.2009 in öffentlichen Mitteilungsblättern "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, den 20.09.2009

10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.09.2009 von der Stadtvertretung (Teil B) beschlossen. Die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2009 bis zum 27.09.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr, freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentl. ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.09.2009 in öffentlichen Mitteilungsblättern "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, den 20.09.2009

11. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 15 "Peeneblick am Katharinenberg", 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, ist am 26.09.2009 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" ersichtlich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 14 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S. 30) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 26.09.2009 in Kraft getreten.

Wolgast, den 20.09.2009

Der katastermäßige Bestand am 26.09.2009 ist zur Prüfung dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzverläufe gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgelehnt werden.

Wolgast, den 20.09.2009

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, den 20.09.2009

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, den 20.09.2009

9. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.09.2009 von der Stadtvertretung (Teil B) beschlossen. Die Begründung haben in der Zeit vom 26.09.2009 bis zum 27.09.2009 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB montags - donnerstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr außer dienstags 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 13⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr, freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentl. ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während