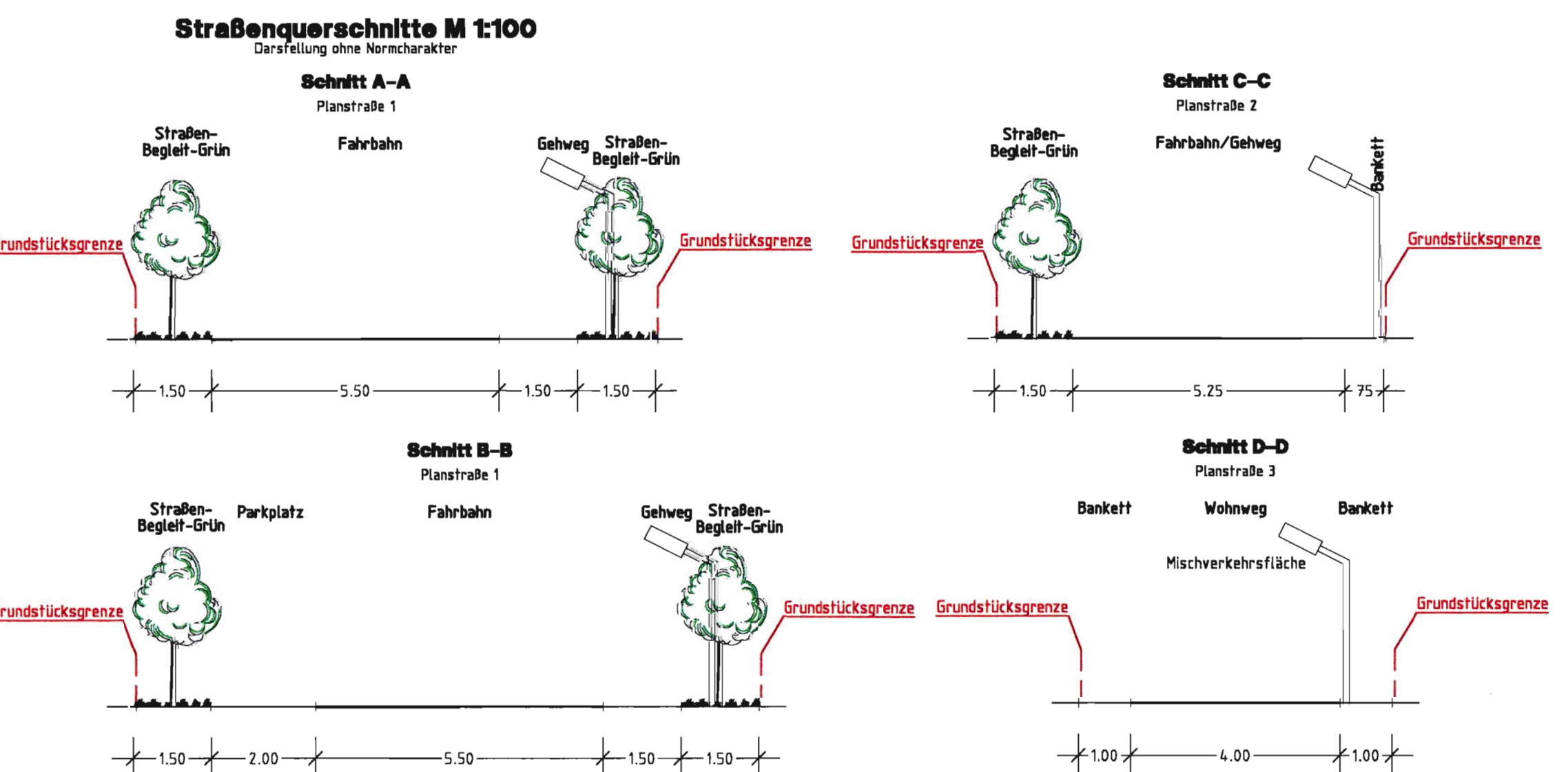


SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "AN DER SAUZINER STRASSE"

Gemarkung Wolgast Fähre Flur 1



Planzeichenerklärung

zur Planzeichnung Teil A

Art der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§91 bis 11 BauNVO
WA
Allgemeine Wohngebiete §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB
§16 BauNVO
Edgeschossfussbodenhöhe ist gleich Sockelhöhe
Sockelhöhe über geplanter Fahrbahnhöhe
Traufhöhe über Edgeschossfussbodenhöhe
Firsthöhe über Edgeschossfussbodenhöhe
Grundflächenzahl 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
§822 und 23 BauNVO

Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -privat-

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

Verkehrsberuhigter Bereich

Mischverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Gas

Zweckbestimmung: Abfall

Grünflächen
§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

Zweckbestimmung: private Grünflächen

Zweckbestimmung: öffentliche Grünflächen

Spielanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
§9 Abs.7 BauGB

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

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Grundstücksgrenzen

Flurstücksummern

Sichtdreieck

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im Baugebiet (§1 Abs. 2 BauNVO) des Bebauungsplanes sind nur allg. Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

1.2 In den allg. Wohngebieten des Bebauungsplanes (WA) sind entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Die festgesetzten Sockelhöhen (SH) bestimmen sich ab Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße, mit dem Gebäude gemessen (§ 18 BauNVO). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entspricht der festgelegten Sockelhöhe (SH). Als Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut festgelegt. Als Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

1.4 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 3,0 m,
- durch Eingangsüberdachungen auf einer Breite von maximal 5,0 m und in einer Tiefe von maximal 1,5 m.

1.5 Die Sichtfelder sind von jeglicher sehbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis maximal 0,70 m Höhe zulässig.

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

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

1.8 Es sind für die Wohngebäude an der Hausfassaden in Richtung Sauziner Straße und Raab Karcher Baustoffhandels Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile von min. 35 dB (A) vorzusehen. Die Umsetzung obliegt dem Bauherrn bzw. seinem Architekten.

2.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 66 LBauO M-V)

2.1 Die Dachneigung der Dächer von Wohngebäuden wird auf mind. 20° und maximal 50° festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer zulässig. Für die Dachdeckung sind ausschließlich Dachziegel, Schindeln, Zinkblech und Gründächer zulässig.

2.2 Für Carports und Garagen sind eine Dachneigung von weniger als 20° und Dachdeckungen mit anderen als den in Punkt 1 vorgeschriebenen Materialien zulässig. Benachbarte Grenzgaragen und Doppelgaragen sind in einheitlicher Dachdeckung und Dachfarbe auszuführen.

2.3 Für die äußere Einfriedung der Grundstücke sind:
- Hecken
- Holzzäune
- Maschendrahtzäune mit vorgesezierter Begrünung an den Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei der Anlage von Hecken sind die Arten gemäß der Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung entsprechend der Begründung zum B-Plan Pkt. 3.3.3 "Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung" zu pflanzen.

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

2.5 Je Wohnhaus wird maximal eine Aussentenne zugelassen.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen auf der Grundlage des §9 (1) Nr.25a und b BauGB

3.1 Die Planstraße 1 ist mit 33 St. Baumhasel (Corylus colurna) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzbestand von max. 10 m zu bepflanzen.

3.2 Die Planstraße 2 ist mit 30 St. gefülltblühende Vogelkirschen (Prunus avium) mit Ballen und einem Stammumfang von 18-20 cm bei einem Pflanzbestand von max. 10 m zu bepflanzen.

3.3 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.

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

3.5 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden und von jeglicher Art der Versiegelung freizuhalten. Auf 200 m² Vegetationsfläche sind mind. 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Fassaden- und Dachbegrünung sind zu empfehlen und anzulegen. Für die Bepflanzung sind alle handelsüblichen Gehölze und Stauden zugelassen.

3.6 Für die auf den Grundstücken mit Pflanzgebot festgesetzten Randbepflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Gehölzliste in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden.

3.7 Die festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

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

Sonstige Maßnahmen

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

3.10 Die geplanten Bauten sind höhenmäßig so einzuordnen, daß wenig überschüssiger Erdschutt anfällt. Möglichkeiten des Erdschuttfreibaus auf den Grundstücken sind zu nutzen. Die Lagerung und der Einbau von Mineralboden außerhalb des Geltungsbereiches ist rechtzeitig mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

3.11 Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundflächen (einschl. der Dachflächen) ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen bzw. zu versickern (wenn technisch möglich). Darüber hinaus anfallendes Regenwasser ist in das öffentliche Regenwassernezz abzuleiten.

Gehölzliste

Großkronige Bäume

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Hain-Buche
Esche
Winter-Linde

Kleinkronige Bäume

Rot-Dorn
Wildpappel
gefülltbl. Volgel-Kirsche
Trauben-Kirsche
Wildbirne
Eberesche
Schwedische Mehlbeere

Heister

Die gleichen Baumarten wie unter "Groß- und Kleinkronige Bäume".

Standortsgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn
Roter Hartriegel
Wald-Hasel
Weiß-Dorn
Heckenkirsche
Trauben-Kirsche
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball

Acer campestre
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus nigra
Salix in Arten
Viburnum opulus

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. Regulierung für den Denkmalschutz (§9 Abs.6)
a. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnerscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettfreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u. 2 d. Denkmalschutzgesetzes d. Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 06.01.1998, 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 Grundgelgentümer 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.

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 über die Vermeidung, Verwertung und Entsorgung von Abfällen im Landkreis Ostvorpommern (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 06.11.2000 ist einzuhalten.

4. Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sind die für allgemeine Wohngebiete festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerten von
Tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) 55 dB (A) und
Nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) 40 dB (A) einzuhalten

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2741) sowie nach § 66 der Neufassung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1998 (GVBl. S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung von folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das allgemeine Wohngebiet "An der Sauziner Straße" in der Stadt Wolgast, Ortsteil Mahlow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Teil (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung Wolgast vom 23.01.2001 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wolgaster Stadtbote am 23.01.2001

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beauftragt mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.01.2001 durchgeführt worden.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast, 17.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

5. Die Stadtvertretung hat am 19.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.01.2002 bis zum 23.01.2002 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB

montags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
mittwochs 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
donnerstags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
freitags 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

öffentlich ausgelegt:
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.01.2002 im Amtlichen Mitteilungsblatt "Der Stadtbote" bekannt gemacht worden.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 23.01.2002 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 1:2500 vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Greifswald, 10.01.02 Siegel (Leiter des Katasteramtes)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.01.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 16 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 19.01.2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 19.01.2002 gebilligt.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

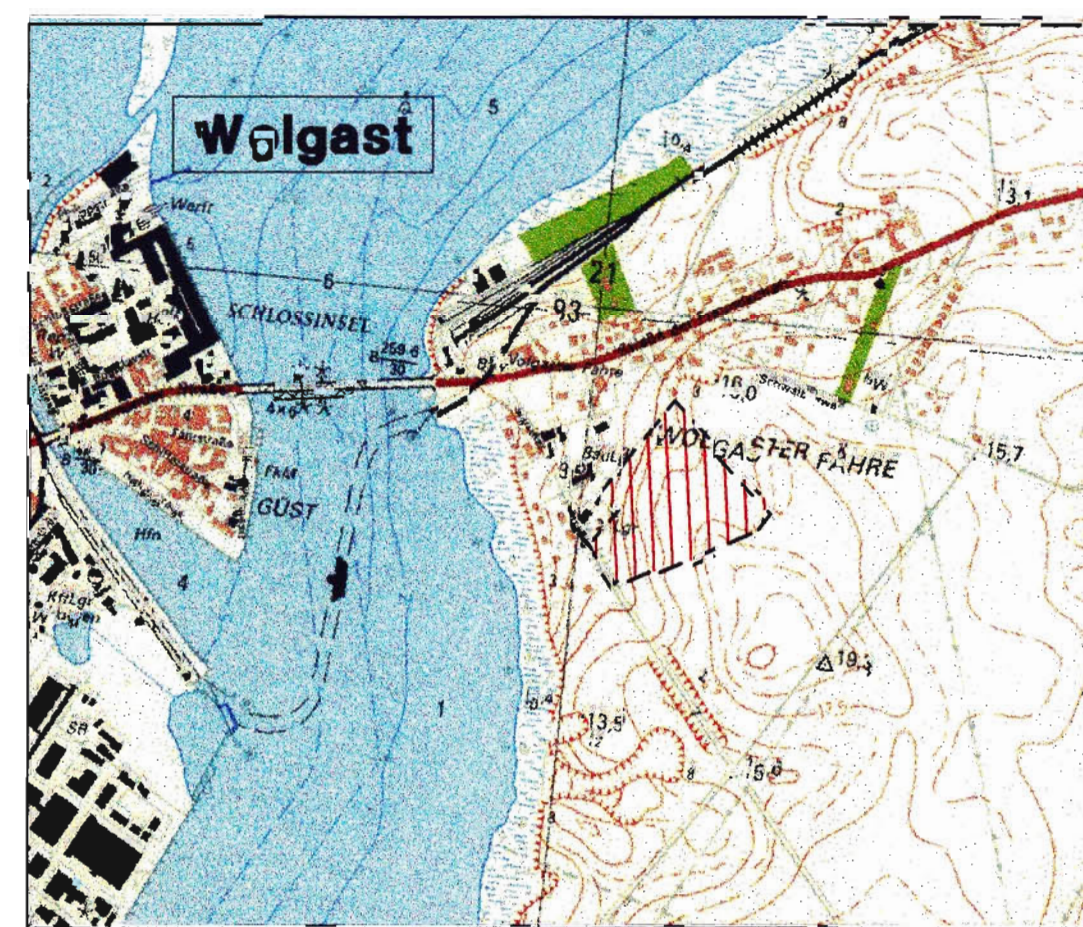
10. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast, 19.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 16 "An der Sauziner Straße", 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 23.01.2002 im Amtsblatt "Wolgaster Stadtbote" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§§ 214 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 (§§ 44. BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVBl. M-V S 30) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.01.2002 in Kraft getreten.

Wolgast, 25.01.2002 Siegel (Bürgermeister)

Stadt Wolgast



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "An der Sauziner Straße"

IfB Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.-Ing. (FH) Erhard Nierath
Salzburger Straße 2 - 17436 Wolgast - Tel. (03836) 281315-35 - Fax (03836) 281395
FbB / Fax-Ges-S-PL 17, Stand 11.02.2001 86