Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 22 für den "Wohnpark Wilhelmstraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

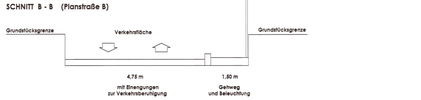
auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias - Anders- Schöne von 08-2009

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 50

SCHNITT A - A (Planstraße A)

SCHNITT B - B (Planstraße B)



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (FF) über NHN als Mindestmaß Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Gebäude-/Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

WA 1	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 12,50 m
GRZ 0,4	/
o/D	SD/SD mit KW/MD/PDds 30°/ Staffelgeschoss

WA 2 WA 3 WA 4	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 9,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW/MD/PDds 30°/ Staffelgeschoss

WA 5	II OK FF Unter NHN 2,05 m SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 12,50 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW/MD/PDds 30°/ Staffelgeschoss

WA 4.1 WA 4.2	II SH Über OK FB 0,50 m GH/FH Über OK FF 12,50 m Zusätzlich WA 4.2: OKFF Über NHN 2,05 m
GRZ 0,4	/
o	SD/SD mit KW/MD/PDds 30°/ Staffelgeschoss

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

Festgesetzt werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 gemäß § 4 (1), § 4 (2) und § 4 (3) 1. BauNVO.

Allgemeine Wohngebäude dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2)
Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. barrierefreie Wohnungen für Ältere Menschen mit Betreuungsangeboten, hierzu gehören auch Räumlichkeiten für den Betreuer und den Pflegedienst zur Betreuung der Bewohner sowie Dienstleistungs- und Servicewohnungen, Physiotherapie und Kosmetik,
3. Wohngebäude, die für generationsverbundenes Wohnen und Familien mit Kindern geeignet sind,
4. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3)
Aus städtebaulichen Gründen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausschließlich an folgenden Standorten zugelassen:

- im WA 1 und WA 4 für die Bebauung in erster Reihe zur Wilhelmstraße und
- im WA 3

Ausnahmsweise sind folgende Nutzungen nicht einer Versorgungsfunktion von maximal 150 m² je Einzelnutzung zulässig.

(4)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 1. BauNVO zur Errichtung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind zulässig.

(5)
Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) 3. bis 5. BauNVO zur Errichtung von

- sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Nebengebäude mit einer Grundfläche über 40 m² sind nur im Hauptgebäude oder in dem zum Wohnen bestimmten Teil eines Gebäudes zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird im Falle der Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage für ältere Menschen neben der offenen Bauweise auch eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
Zu den Grundflächenzahlen und die Abstandsflächen einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

(1)
Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:

- Treppenanlagen,
- Loggien/Balkone in einer Tiefe von maximal 1,50 m
- Gauben/Erker in einer Tiefe von maximal 0,50 m
- Vorbaubeschaufelungen in einer Breite von maximal 3,00 m und in einer Tiefe von maximal 0,50 m

Zulässig dürfen die Baugrenzen Überschritten werden durch:

- Dachgiebel für Pkw und
- Hebeanlagen,
- Terrassenüberdachungen.

(2)
Zur Fassadengliederung werden Rücksprünge hinter die Baulinie bis maximal 1,00 m zugelassen.

(3)
Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen, außer im WA 3, in allen anderen Baugebieten auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen, jedoch nicht in den Bereichen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen und der gedachten Verlängerung der Baulinien bzw. vorderen Baugrenzen, errichtet werden.

5. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 (1) 3 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Mindestgröße der Grundstücke wird wie folgt festgesetzt:

- 7 Wohnungen: 600 m²
- 7 mind. bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte: 300 m²

6. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Gemeinschaftsgaragen unzulässig.

7. Nebenanlagen
(§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleinterrassung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

(2)
Bei der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen:

8. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

(2)
Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist unter Erhaltung des vorhandenen Zweckbestimmung gärtnerisch zu gestalten, mit heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dem Wohnquartiert zuzuordnen. Die Spielfläche ist mindestens 1,0 m hoch zu umfassen, abzuhalten zu ermöglichen und bei Abgang durch eine gleichwertige Pflanzqualität zu ersetzen. Die offene Vegetationsfläche ist mit einer Landschaftsrasenmischung (RSM 7.1.2) zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Auswahl der zu pflanzenden Baumarten im Spielplatzbereich:

Botanischer Name	Deutscher Name
Aesculus x carnea	Rotblühende Roßkastanie
Aesculus x carnea 'Briotii'	Schwalch-Roßkastanie
Acer negundo 'Aureo-Variegatum'	Goldeschen- Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz- Ahorn (Sorte)
Corylus colurna	Baum- Hasel
Pyrus pyraster	Wild- Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus petraea	Trauben- Eiche

(3)
Im Bereich des Spielplatzes ist die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Eisenhopfe und Goldregen ist auszuschließen. Die lokalgerte Insekten der jeweiligen Gebiete (z. Bn 1/1a/77, und Bn 91 ISO 9001 entsprechen und sind nach dem Erlaß einer sicherheitstechnischen Überprüfung zu unterbinden.

(4)
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist mit Sträuchern, Stauden und Rosen zu bepflanzen. Weiterhin ist die Straßenentwässerung „Silbersommer" des Bundes deutscher Staudengärtner zu verwenden.

9. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

(1)
Mindestens 60 % der nicht Überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten, bzw. entsprechend freiwachsen. Mindestens 15 % der Vegetationsflächen sind als Pflanzflächen auszubilden.

(2)
Auf den privaten Grundstücken ist pro 400 m² Grundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(3)
Entlang der Planstraßen sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten Purpur- Erle (Alnus x spaethii) der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(4)
Art den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 2 mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

(5)
Der durchwurzelbare Bodenraum der neu zu pflanzenden Bäume darf 12 m² nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütezeichtungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.

(6)
Der in der Planzeichnung vorgegebene Standort der zu pflanzenden Bäume kann geringfügig durch Grundstückszufahrten und gemäßerische Vorgaben verschoben werden. Bis zu ein Maximalabstand der Bäume entlang der Planstraßen von 12 m unterschreiten einzuhalten.

(7)
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit Fbg. 1 (Pflanzgebot 1) gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit Sträuchern (Mindestpflanzqualität verpflanzt, ohne Ballen, mind. 60-100 cm Höhe) der Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Je 150 m² Pflanzfläche sind 2 Bäume (Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Die Gehölzdichten sind je nach Bepflanzungsabschnitt, Pflanzenqualität (im Ausgewachsenen Zustand und landschaftsbildwirksam) zu bepflanzen.

10. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

(1)
Die zum Erhalt festgesetzten Feldgehölze und Bromeersgebüsche im Norden des Plangebietes sind vor Beeinträchtigungen insbesondere im Zuge der Bauausführungen zu schützen.

(2)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen sowie Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Bauhilfsmaßnahmen zu schützen.

(3)
Leitungen und Leitungsbauten sind oberhalb des Kronentraufbereiches von Bäumen zulässig. I.30 m nach oben bleiben verzuwenn. Ausnahmen sind die Tiefbauarbeiten für Ver- und Entsorgungsleitungen in Handschachtung oder mittels grabenloser Verfahren (Durchbohrung) auszuführen.

(4)
Einzelnen wesentlichen Bauarbeiten sind durchgeführten, Der Beginn bei im Baumschutzkomponentenplanes des Landes MV gewegert. Er bietet folgenden Kompensationsumfang für zu fällende Bäume von:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(5)
Baumfällungen sowie Rodungsarbeiten sind in einem Zeitraum vom 1. März bis 30. September auszuführen.

(6)
Auf versiegelten, Rähnichte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September zurückzuschneiden. Die Pflege der Schilfbrandes ist auf den unmittelbaren Bereich entweg der Randbepflanzungen zu begrenzen.

(7)
Die Nähtfläh sind bei Beschädigungen oder Verlust in der Zeit, in der sein Bruggeschäft ihrtfreiber, gleichartig zu ersetzen.

(8)
Für die Außenbeleuchtungen sind Lampenkörpen mit ringwaagiem Licht vorzusehen. Als umweltfreundliche Beleuchtungssysteme sind Natriumdampflampen bzw. Natriumdampf-hochdruckdampen, HQE?-Lampen (gelbes Licht) zu verwenden.

Die Pflanzqualitäten der zu pflanzenden Bäume sind mit Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 18 cm festgesetzt.

(10)
Für das Fällen gesetzlich geschützter Bäume nach § 18 NatSchAG M-V ist eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des LK VG erforderlich. Die Fällungen sind fachlich zu begründen.

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ers