

SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "WOHNGEBIET WIESENGRUND HOHENDORF"

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,40 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
8,49 vorh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHN 92

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: **F** Aufstellfläche Feuerwehr und Löschwasserzisterne

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünflächen
Zweckbestimmung: **S** Spielplatz

7. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
hier: R - Regenwasser
Z - Baulast (AZ 01139-99-41) als Zuwegung (Zufahrt- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 der LBauO M-V
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

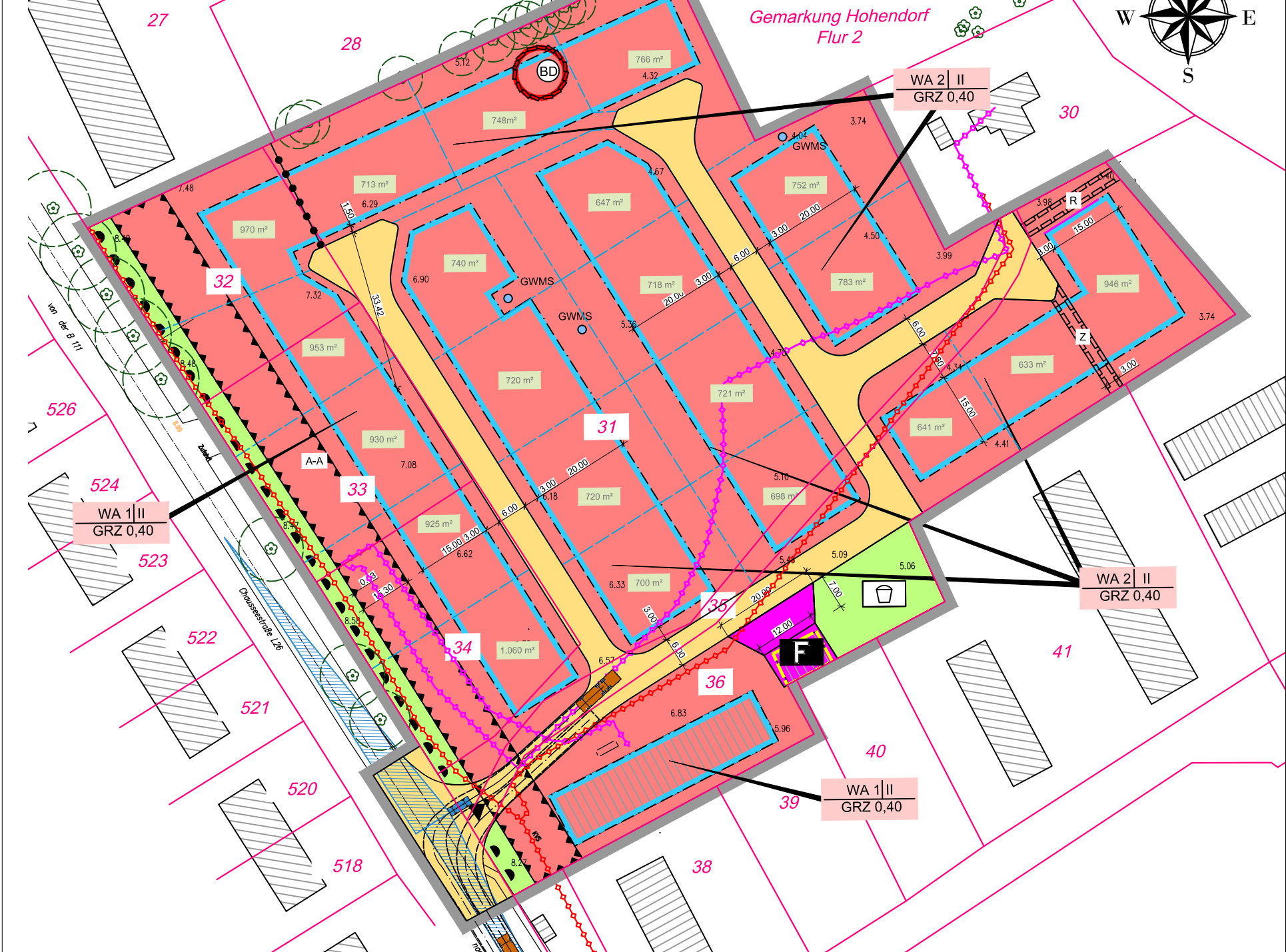
II. Darstellung ohne Normcharakter

vord. bauliche Anlage
Bemaßung in Meter
Nutzungsschablone
vorhandener Baum
Schleppkurve 3-achsiges Müllfahrzeug
Abbruch vord. baulicher Anlagen
Kataster
Parzellierungsvorschlag
Sichtdreieck Einfahrtsbereich

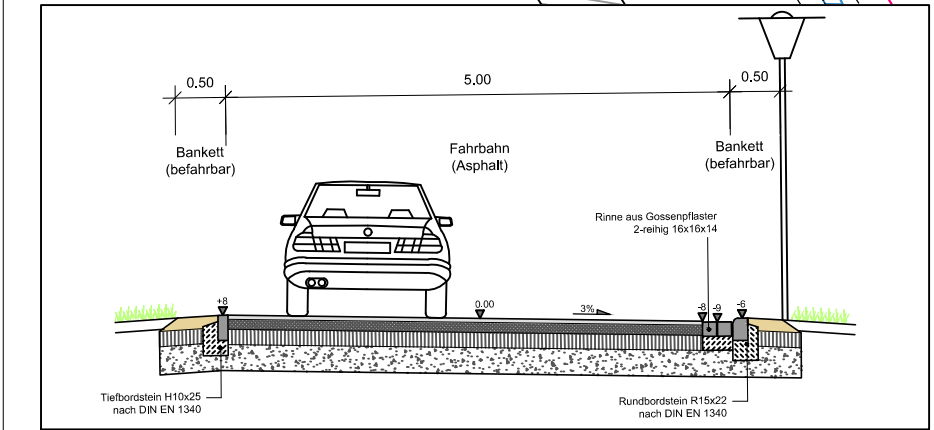
III. Nachrichtliche Übernahme

GWMS Grundwassermessstelle
(BD) Bodendenkmal
Leitung Telekom
Leitung EDIS

PLANZEICHNUNG TEIL A



Regelquerschnitt Maßstab: 1 : 75

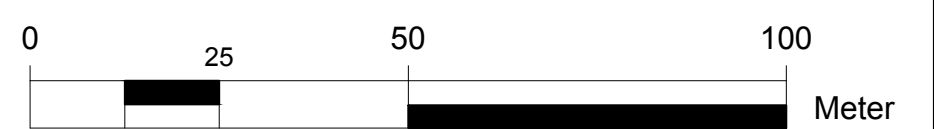


Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kataster- und Vermessungsamtes für den Landkreises Vorpommern - Greifswald vom Januar 2018

Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Reinhard Schröder, 17449 Trassenheide vom 08.11.2004 (Lagebezug: 42/83; Höhenbezug HN76)

Plangrundlage

Maßstab: 1 : 1.000



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

1.1.2 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO auf 9,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich harte Bedachungen mit braunen, rötlichen oder anthrazitfarbenen Dachsteinen zulässig

1.3 Immissionsschutz

1.3.1 Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb des Baufeldes WA 1 entlang der Linie A-A mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den Fenstern zu der von der Linie A-A abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern** (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- Hauptsatzung der Stadt Wolgast** in der aktuellen Fassung

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 86 Abs. 3 LBauO M-V i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2017 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 "Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf" der Stadt Wolgast als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

Öffentlich bestellter Vermesser
....., den Siegel

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wolgast durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) Nr. 12 am 10.11.2017. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Gesetzes über die Raumordnung und Landesplanung des Landes M/V (LPiG) beteiligt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Wolgast, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Stadt Wolgast, den Siegel

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

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Stadt Wolgast, den Siegel

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Stadt Wolgast, den Siegel

Die Satzung des Bebauungsplans, 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, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Stadt Wolgast, den Siegel

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,09 ha. Er erstreckt sich auf den Flurstücken 31, 32, 33, 34, 35 und 36 der Flur 2 in der Gemarkung Hohendorf.

Hinweise

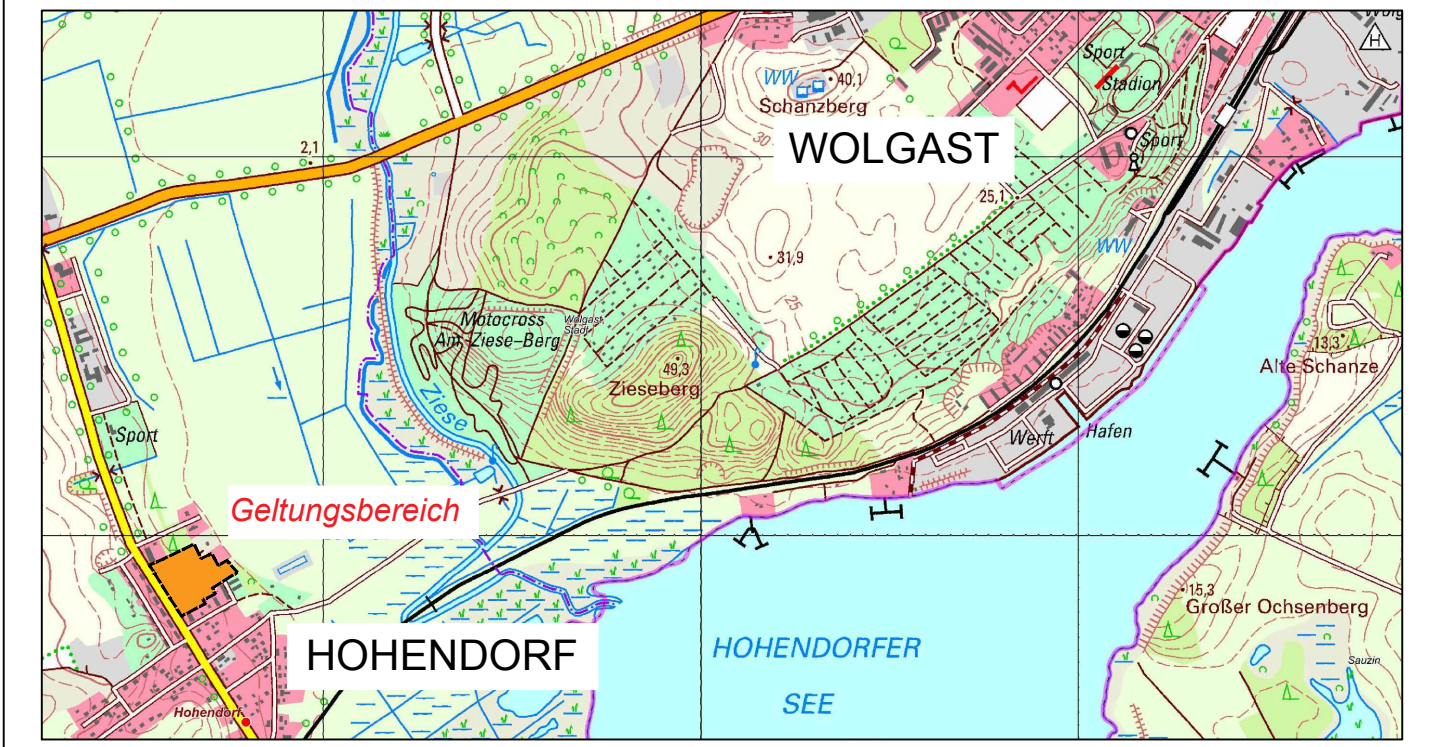
- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt die **archäologische Fundstätte Pritzler** (Fundplatz Nr. 12). Aus archäologischer Sicht ist im Geltungsbereich mit der Entdeckung weiterer archäologischer Fundstätten zu rechnen. Der Beginn von Erdarbeiten ist vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Holz, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer 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.

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

- Die im **Geltungsbereich vorhandenen Grundwassermessstellen (GWMS)** sind zu erhalten. Eine durch bauliche Maßnahmen erforderliche Änderung der Lage der GWMS ist bei der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald anzuzeigen. Auf Grund der Historie des Standortortes können im gesamten Planungsraum bisher nicht erkannte punktuelle oder auch kleinflächige Bodenverunreinigungen vorhanden sein. Während der Bauarbeiten auftretende Hinweise auf Belastungen im Boden und Grundwasser sind der unteren Bodenschutzbehörde (Standort Anklam) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen. Während der Baumaßnahmen ist ein Grundwasseranschnitt zu vermeiden. Wird das Grundwasser angeschnitten, so ist dieses auf Verunreinigungen zu prüfen, und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald ist zu informieren. Darüber hinaus ist der Verbleib eines nicht mehr genutzten Brauchwasserbrunnens unklar. Wird dieser Brauchwasserbrunnen bei Bauarbeiten gefunden, so ist die Behörde ebenfalls zu benachrichtigen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf“ der Stadt Wolgast liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Hohendorf Schutzzone III. Entsprechend dem derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonenschluss MV-WSG-1948-04 vom 25.07.1974 sind die festgelegten Nutzungseinschränkungen und Verbote in Verbindung mit den Richtlinien für Trinkwasser-Schutzgebiete - Arbeitsblatt W 101 des DVGW Regelwerkes - einzuhalten. Insbesondere ist zum Schutz des Grundwassers sicherzustellen, dass ein Umgang mit Wasserschadstoffen nicht erfolgt.
- Baulast und Leitungsrechte**
Die Planzeichnung beinhaltet die nachrichtliche Übernahme einer Baulast (AZ 01139-99-41) als Zu- und Abfahrt im Sinne des § 4 Abs. 1 LBauO M-V für die Nutzer des Flurstücks 30, Flur 2, Gemarkung Pritzler. Mit der Herstellung der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen wird die Erschließung dieses Grundstücks auch ohne die besagte Baulast möglich sein. Darüber hinaus verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen als Hausanschlussleitungen zu diesem Grundstück. Im Rahmen der Erschließungsplanung des Wohngebietes soll in diesem Zusammenhang eine Neuordnung erfolgen, so dass nach Herstellung der neuen medialen Erschließung ein Rückbau erfolgen kann.

Übersichtskarte

DTK 25 aus dem Digitalen Basis-Landschaftsmodell des Amtlichen Topographisch-Kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM), Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern 2018



Bebauungsplan Nr. 31 "Wohngebiet Wiesengrund Hohendorf" der Stadt Wolgast als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB