

Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 32 "Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches" (Entwurf)

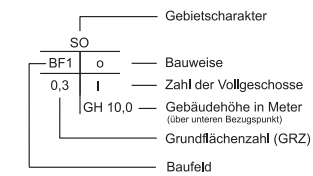
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 86 BauO M-V (Landesbaurechnung Mecklenburg-Vorpommern) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331).

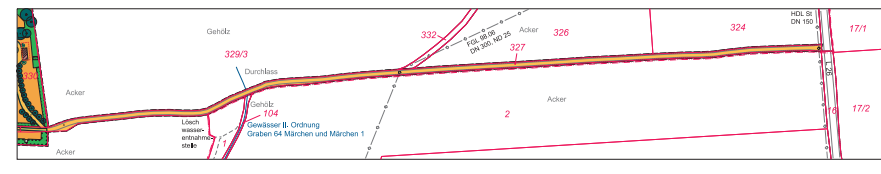
Teil A - westlicher Teilbereich (Maßstab 1 : 750)



Nutzungsschablone



Teil A - östlicher Teilbereich (Maßstab 1 : 3.000)



Hinweis:
Flurstücksgrenzen wurden nach amtlichen Katasterunterlagen dargestellt.
Vor Baubeginn ist eine Grenzbestimmung erforderlich.

Planzeichenerklärung

gem. Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)

I. FESTSETZUNGEN

DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESCHENEN FLÄCHEN NACH DER ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Jagdterritoriumsgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB § 16 BauNVO)
GRZ 0,3
I GH

BAUWEISE
offene Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
p privat
o öffentlich

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSÖRGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)
Versorgungsflächen
Wasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Grünflächen
Parkanlage, privat
Wildobstpflanzung, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
Erhaltung Bäume

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
St: Stellplätze
GSt: Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 7 (7) BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)
Geseitigung, unterirdisch

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gebäudebestand, vorhandene Haupt- und Nebengebäude

Sonstige Bäume, Bestand

Bemassung, in Meter

Nutzungsgrenzen

vorhandene Geländehöhe von 26,27 m üNN als unterer Bezugspunkt

Gewässer II. Ordnung
Graben 64 Märschen und Märschen 1

Textliche Festsetzungen (Teil B)

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB

1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Jagdterritoriumsgebiet" festgesetzt.

1.2 Zulässig im ausgewiesenen Baufeld 2 (BF2) sind Gebäude mit bis zu 6 Ferienwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen, die Zwecken der Erholung dienen und/oder die vorzugsweise Jagden und Jagdtouristen zur Ausübung jagdlicher Aktivitäten vorübergehend als Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.3 Zulässig im ausgewiesenen Baufeld 1 (BF1) sind ein Gebäude mit dem Nutzungszweck des Betriebes einer Schlacht- und Verarbeitungstätte für Wild- und Nutztiere und dem Verkauf der erzeugten Produkte (Metzgerei) sowie ein Gebäude als als Werkstatt, Lager und Mehrzweckräumen dient (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

1.4 Dauerhafte Wohnnutzung ist im Baufeld 1 (BF1) in einem Wohngebäude mit maximal vier Wohnungen zulässig.

Maximal 2 Wohnungen in diesem Wohngebäude können alternativ auch als Ferienwohnung genutzt werden.

Im Baufeld 2 (BF2) ist ein Gebäude, das dem betriebsbedingten Wohnen dient, mit einer Betriebswohnung zulässig.

Das Gebäude mit der Betriebswohnung ist von den (nach 1.2) im Baufeld (BF2) zulässigen Gebäuden für Ferienwohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen baulich getrennt zu realisieren.

1.5. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck im Baufeld selbst dienen zulässig.

1.6 Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

1.7 Gemäß § 12 Abs. 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Gemeinschaftseinrichtungen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

1.8 Einrichtungen und Anlagen zur Kleintierhaltung sind zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO).

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 1 BauGB

2.1 Für Gebäude und Nebenanlagen gilt im Baufeld 1 (BF1) die GRZ 0,3 als Höchstmaß der Bebauung, im Baufeld 2 (BF2) die GRZ 0,4 als Höchstmaß der Bebauung. Für die Ermittlung der GRZ ist die jeweilige Sondergebietsfläche innerhalb des Plangebietes maßgebend (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Für das Gebäude mit dem Nutzungszweck des Betriebes einer Schlacht- und Verarbeitungstätte für Wild- und Nutztiere sowie für das Gebäude mit Werkstatt, Lager und Mehrzweckräumen im Baufeld 1 (BF1) wird die maximale Gebäudehöhe mit 10 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile. Dachneigung, Lüftungsanlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung usw. dürfen die im sonstigen Sondergebiet in den Baufeldern (BF1 und BF2) festgesetzten Geschosshöhen, Gebäudehöhen um max. 2,5 m überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist mit 26,27 m ü. NN (Meter über höherem Meeresspiegel) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Innerhalb des SO wird die offene Bauweise festgesetzt. Für Gebäude sind Baulängen von mehr als 50 m daher unzulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei den im Baugebiet zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist der Kronenrandauftrieb (Bodenfläche unter der Krone + Wurzelbereich, zuzüglich 1,5 m bei Säulenform zuzüglich 3,0 m nach allen Seiten) von jeglichen zusätzlichen Bodenversiegelungen, baulichen Anlagen und Verlichtungen frei zu halten. Sollen die zum Erhalt festgesetzten Bäume einen natürlichen Abgang unterliegen, so sind diese in Übereinstimmung mit dem Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) entsprechend dem Stammumfang des abgegangenen Baumes, mindestens jedoch im Verhältnis 1 : 1 durch Neuanpflanzungen von Bäumen der gleichen Art zu ersetzen.

5. Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBAuO M-V

Örtliche Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 32, Sondergebiet Hirschhof - südlich des Mühlenbaches" der Stadt Wolgast

5.1 Für die Eindeckung der Dächer sind nur nichtglänzende, einfarbige rote bis braunrote oder anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Zulässig sind Dachziegeldecken mit Naturmaterialien (wie Schilf, Holz, Naturstein) und begrünzte Dächer.

5.2 Zur Befestigung von privaten Verkehrsflächen, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenkugelige Plaster, Raasengesteine, wassergebundene Decken, Schottersteinen etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserundurchlässig auszuführen.

5.3 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Dach- und/oder an Hauswänden zulässig.

5.4 Wer vorläufig oder fähigend gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen gemäß §§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Feldhecke - Maßnahme M1

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist auf jeweils 65 m Länge mit mindestens 7,5 m Breite an der Südseite und an der Nordostseite des Plangebietes eine 3-reihige Hecke (mit Überhältern) mit einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen in der Artenszusammensetzung:

- Bäume: Überhälter, Quercus robur (Stieleiche), Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)

- höhere Sträucher: Heister, Corylus avellana (Gemeine Hasel), Crataegus monogyna (Eingefügter Weißdorn), Malus sylvestris (Hobapfel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Pyrus pyrausta (Wild-Birne).

- Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartweige), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rosa rugosa (Kartoffel-Rose), Viburnum opulus (Schneeball)

zu pflanzen. Dabei ist folgendes Pflanzmaterial zu verwenden:

- Bäume als Hochstämme: 200 - 250 cm, 10 - 12 cm

- Großsträucher: Hst. 2xv. 150 - 175 cm (4 - 5-triebige)

- Kleinststräucher: Hst. 2xv. 80 - 100 cm (3 - 4-triebige)

Es ist eine Abgrenzung mit Staketen und/oder Bäumen nach den Nutzungen vorzunehmen.

6.2 Streubewiese - Maßnahme M2

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung zur Anpflanzung ist im Nordosten des Plangebietes eine Streubewiese auf mindestens 2.300 m² Fläche einzurichten. Die Fläche ist mit Landschaftsrauten (RSN) 8.1.1 Biokompaktion, autochthonen Saatgut anzulegen. Eine Mahdübertragung ist nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald möglich. Die Flächen sind 2 mal im Jahr zu mähen, die erste Mahd nicht vor Anfang Juni und die zweite nicht vor 15. August und spätestens bis Ende September d. J. zu mähen. Das anfallende Mähgut ist zum Nährstoffentzug innerhalb einer Woche von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchmatte ist untersagt. Es erfolgt keine Düngung (mineralisch oder organisch) der Flächen oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenhilfsstoffen. Das Umpflanzen ist ebenfalls zu untersagen. Äste oder Nachschaden sind auf der Fläche nicht gestattet. Auf der Fläche sind 28 Obstgehölze im Abstand von mehr als 10 m zu pflanzen. Für die Pflanzung sind vorrangig regionale Sorten aus Vorpommern zu verwenden. Die Pflanzware soll einen Stammumfang von 10-12 cm (HSt 3xv m.B.) haben.

6.3 Die Kompensation von Baumfällungen (ausgenommen Obstgehölze des Erwerbsobstbaus als Einzelbäume) ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällenden Baumes (gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden)

Anzahl der Ersatzbäume

50 cm - 150 cm 1 Stück

150 cm - 190 cm 2 Stück

> 190 cm 3 Stück

Als Ersatzbäume sind einheimische, standorttypische Laubbäume, als Hochstamm im Plangebiet zu pflanzen. Alternativ können auch Obstgehölze (alte Obstsorten) gepflanzt werden.

Für Fällungen von nach § 18 NatSchG geschützten Bäumen ist eine Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

6.4 Die Pflanzungen beinhalten neben der 1-jährigen Fertigstellungspflege eine 3-jährige Entwicklungspflege. Die Pflanzungen erfolgen als Herbstpflanzung. Insgesamt gilt für die Pflanzungen, dass sie gegen Wildverbiss durch Stammesschutz an den Gehölzen der Streubewiese und Wildschutzzäun an den Hecken gesichert werden. Diese Sicherung verbleibt für 5 Jahre. Sollte es die Witterung durch Trockenheit bedingen, sind die Pflanzungen mit reichlichen Wassergaben zu versorgen. Als Grundlage für die Anlage, Entwicklung und Unterhaltung der Pflanzungen dient die DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanz- und Pflanzanbau sowie die DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Entwicklung und Unterhaltungspflege von Grünflächen.

6.4 Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen nach 6.1 und 6.2 sind bis spätestens Ende der zweiten Vegetationsperiode auszuführen, die der Rechtskraft des Beschlusses folgt.

7. Artenschutz nach § 11 Abs. 3 BNatSchG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln:

Vor Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandaufnahme des Fledermausbestandes durchzuführen. Außerdem sind die entsprechenden Gebäude auf Leberestitäten von gebäudebrütenden Vögeln zu kontrollieren. Die Ergebnisse dieser Bestandserfassung sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beim Nachweis von Fledermausquartieren oder von Leberestitäten gebäudebrütender Vögel sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald (3.1 BNatSchG) ist aufzunehmen.

7.2 Bauzeitregelung zum Schutz vor Alleenkattern der Wilder, Gebirgs- und Gehölze:

Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (§ 39 Abs. 5 BNatSchG - Zeitraum 01.10. bis 28.02. des Folgejahres) unter Durchführung einer ökologischen Baubewachung auszuführen.

Hinweise, nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB):

- Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bierige Nutzung ändern will, in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenflächen (Umsonstbereiche, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hözer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 129, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. 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. 1 DSchG M-V unverändert Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Stadtvertretung vom

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsbl. des Amtes Am Peenestrom am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPLG M-V beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist auf der Stadtvertretung am durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsbl. des Amtes Am Peenestrom am erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Mittwoch 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr

Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

öffentlich auslegen. Zusätzlich lagen wesentliche umweltbezogene Informationen aus.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Veröffentlichung im Amtsbl. des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom beglgt.

Wolgast, den

SiegelabdruckBürgermeister

10. Der katastremäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hinsichtlich der legerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab vorliegen. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, den

SiegelabdruckÖffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Satzungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausgeteilt.

Wolgast, den

SiegelabdruckBürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 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 im Amtsbl. des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Beteiligung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) sowie § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Wolgast, den

SiegelabdruckBürgermeister

