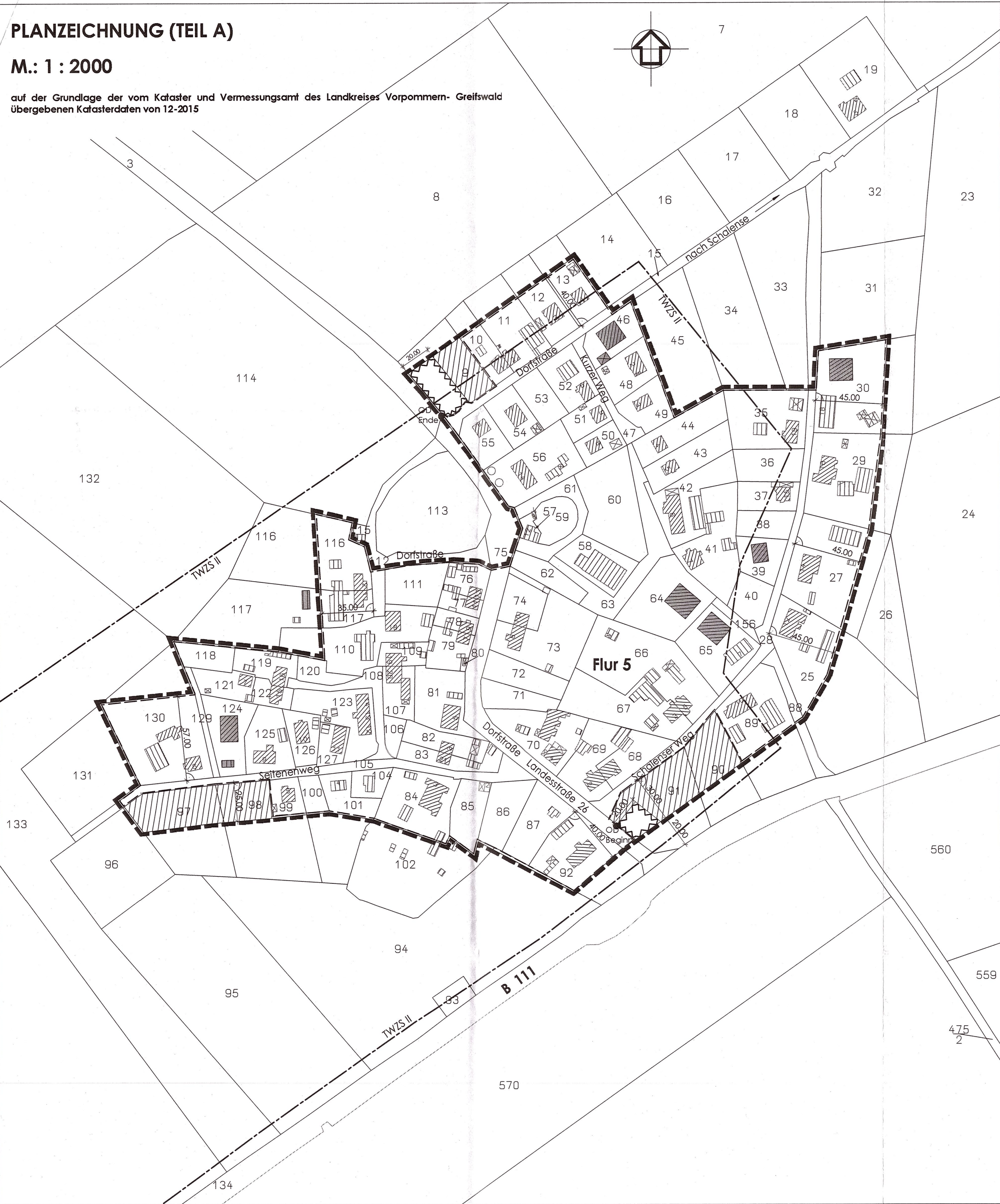


Satzung der Stadt Wolgast über die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 2000

auf der Grundlage der vom Kataster und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern- Greifswald
übergebenen Katasterdaten von 12-2015



Text (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

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

Auf den Ergänzungsfächen sind in einreihiger Bebauung Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.

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

Für die auf den Ergänzungsfächen geplante Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsfächen gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1) Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:
In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m ² 1 Stück.	Strauchpflanzung Baum	(2 x verpflanzte Qualität) (2 x verpflanzte, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.

(2) Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(3) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.

(4) Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des annehmbaren Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.

(5) Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmass zu beschränken.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 (1) LBoaO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die auf den Ergänzungsfächen geplanten Hauptgebäude sind für die Oberflächen der Fassaden nur Putz, Stichtmauerwerk, Fachwerk, Holzschutzverkleidungen und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude auf den Ergänzungsfächen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Zelt-, Sattel- sowie Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial der Hauptgebäude auf den Ergänzungsfächen ist nur Hartbedachung in Rot- und Brauntönen und in Anthrazit zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Ergänzungsfächen sind in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Bauflächen der Hauptgebäude unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten gemäß § 84 LBoaO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 bis 1.4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBoaO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1) Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Durch Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

(2) Baumfällungen sowie Gebäudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

Nachrichtliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalflege

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Belange der Bodendenkmalflege

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälen zu ergreifen:

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2) Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. a.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DöSchG M-V vom 06.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff.) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVBl. M-V S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DöSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

(3) Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DöSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgene liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Gehölzschutz

(1) Bäume mit einem Stammumfang > 100 mm (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß § 18 BNatSchG M-V geschützt. Dies gilt nicht für:
- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Eskastanie.
- Pappeln im Innenbereich.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

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

(2) Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

3. Belange des Straßenbaumes Neustrelitz

(1) Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich entlang der Bundesstraße 111 von ca. km 3,290 im Abschnitt 110 - ca. km 0,125 im Abschnitt 120 linksseitig. Im Verlauf der Bundesstraße 111 wurde keine Ortsdurchfahrt festgesetzt, so dass hier hinsichtlich der Erschließung und der Bebauung die straßenrechtlich relevanten Bedingungen der freien Strecke zu beachten sind. Demnach ist die Errichtung von Hochbauten bzw. baulichen Anlagen, die über Zufahrten direkt zur Bundesstraße verkehrlich erschlossen werden sollen, auszuschließen. Auch sind weitere direkte Zufahrten zur B 111 nicht zulässig.

(2) Der Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich entlang der Landestraße 26 von ca. km 2,310 - ca. km 2,490 im Abschnitt 160. Die Landestraße 26 ist von km 2,342 - km 2,680 im Abschnitt 160 als Ortsdurchfahrt (OD) Pritzier festgesetzt. Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich größtenteils innerhalb der OD, jedoch im Bereich des Ortseinganges aus beiden Richtungen kommend, ca. 10 bzw. 30 m an der freien Strecke der Landestraße. Die im Bereich der freien Strecke in die Satzung einbezogenen Flurstücke 9 und teilweise 91 sind über Zufahrten zur angrenzenden Gemeindestraße verkehrlich zu erschließen. Die auf den Flurstücken 9 und 91 einzuhaltenden Anbauverbotszonen zur Landestraße 26 sind in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

4. Belange des Trinkwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Pritzier (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LwaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.
Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, das per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.
Gemäß § 136 Abs. 3 LwaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzeiten geltenden Verboten und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Für Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II ist daher im Rahmen des Bauantrages eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LwaG MV zu beantragen.

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier trifft mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier trifft mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 2 Inkrafttreten

Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 16.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 09.12.2015.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung Wolgast hat am 30.05.2016 den Entwurf der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 18.08.2016 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr	bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr
dienstags	von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr	bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr
freitags	von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr	bis 18.00 Uhr und 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,
durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 06.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4. Die von der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier berührten Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5. Der katasterebige Bestand am 18.07.2016 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerechneten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:25.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg/Vorpommern), den

Kataster- und Vermessungsamt

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

6. Die Stadtvertretung Wolgast hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 18.08.2016 behandelt, geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7. Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.08.2016 von der Stadtvertretung Wolgast beschlossen. Die Begründung wurde beigefügt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8. Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9. Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Veröffentlichung im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 02.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Brisanz von Einspruchsentscheidungen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier ist mit Ablauf des 02.09.2016 in Kraft getreten.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

I. Festsetzungen

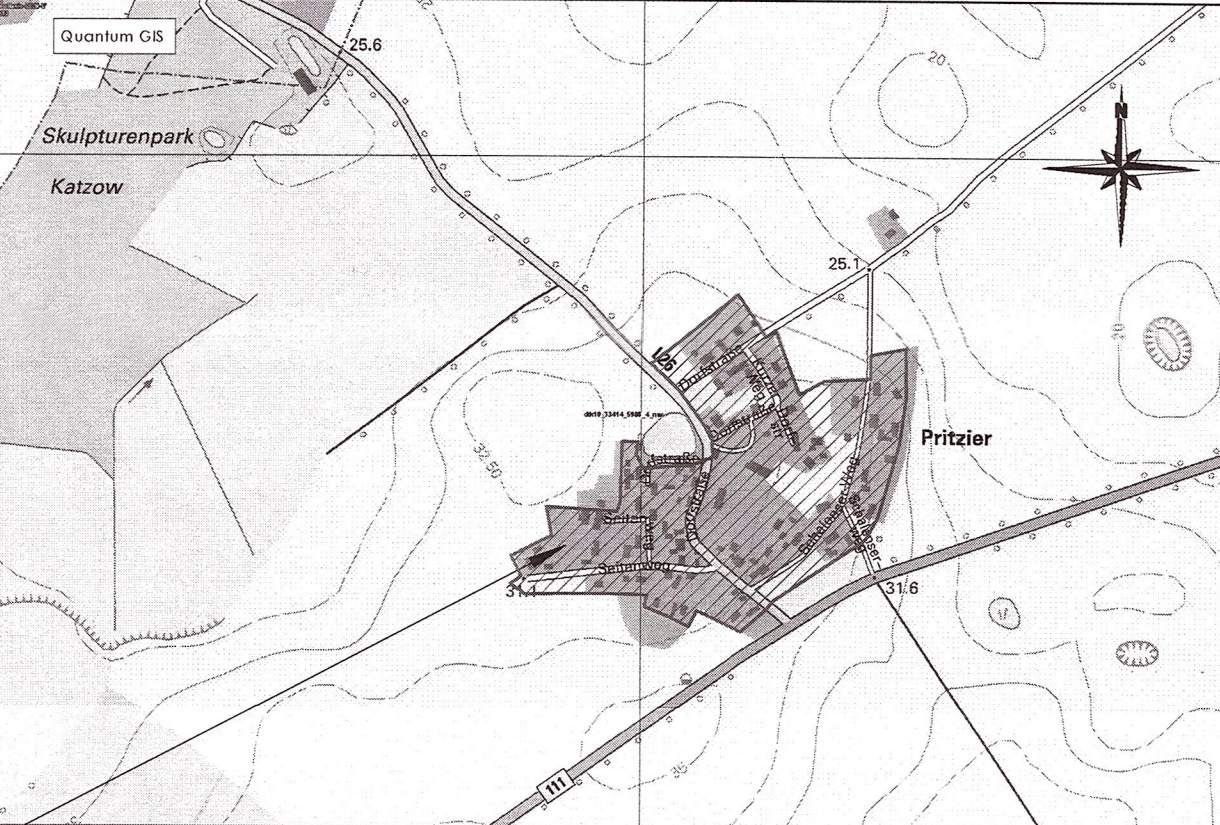
	Grenze des Geltungsbereiches Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier	§ 9 (7)	BauGB
	Klarstellungsfächen	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB	
	Ergänzungsfächen	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB	
50	Flurstücksbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Vermaßung in Meter		
	Vermaßung in Meter im rechten Winkel (90°) zur straßenseitigen Flurstücksgrenze		
	Hauptgebäude lt. Liegenschaftskarte mit Hausnummer		
	Nebengebäude lt. Liegenschaftskarte		
	Hauptgebäude ergänzt gemäß Luftbild		
	Nebengebäude ergänzt gemäß Luftbild		
	Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone II		
	Anbauverbotszone zur Landestraße 26		
96	Flurstücksbezeichnung		
	Flurstücksgrenzen		
	Hauptgebäude lt. Liegenschaftskarte		
	Nebengebäude lt. Liegenschaftskarte		

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier:
Land: Mecklenburg-Vorpommern
Landkreis Vorpommern - Greifswald
Stadt Wolgast
Ortsteil Pritzier
Gemarkung 5
Flurstücke 9 - 13 teilw., 15 teilw., 25 teilw., 27-30 teilw., 35-44, 46-74, 75 teilw., 76-87, 88-92 teilw., 97 teilw., 98 teilw., 99, 100, 101, 104, 105 teilw., 106-111, 116 teilw., 117 teilw., 118 - 127, 129 und 130

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier der Stadt Wolgast

Satzungsfassung	09-2016	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 2000
Entwurfssatzung	04-2016	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pritzier der Stadt Wolgast

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(03837)1260-0, Fax(03837)1260-26

UPEG

