

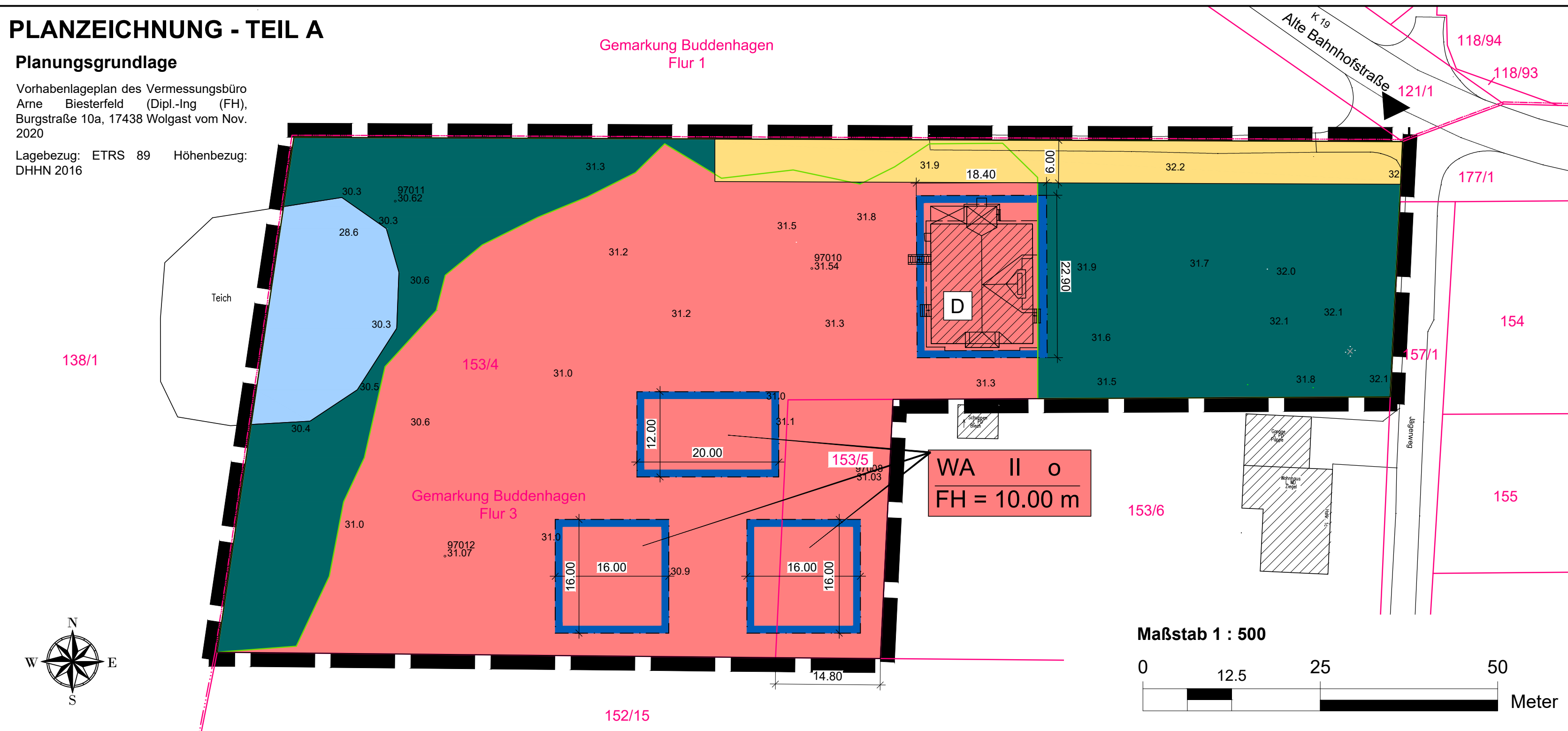
SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 "RESIDENZ AM EHEMALIGEN KURHAUS IM ORTSTEIL BUDDENHAGEN"

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Planungsgrundlage

Vorhabenlageplan des Vermessungsbüro Arne Biesterfeld (Dipl.-Ing (FH), Burgstraße 10a, 17438 Wolgast vom Nov. 2020

Lagebezug: ETRS 89 Höhenbezug: DHHN 2016



Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

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

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

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

6. Sonstige Planzeichen § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

Kataster

vorrh. bauliche Anlage

vorrh. Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016

III. Nachrichtliche Übernahme

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB

„Wald im Sinne des § 2WaldG M-V - festgestellt mit Bescheid der Landesforst M-V AöR vom 03.03.2023 über die amtliche Waldgemeinschaft gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG) auf dem Flurstück 153/4, Flur 3, der Gemarkung Buddenhagen“

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

1.1.1 Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Es sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.1.2 Ausnahmsweise sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nummer 2 und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nummer 3 zulässig sein. Alle weiteren Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.1.3 Ferienwohnungen gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 3 Nummer 2 sind unzulässig.

1.1.4 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen und dürfen die maximale Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert überschreiten.

1.1.5 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss von der Fassadenaußenkante mindestens 1,5 m zurückspringen.

1.1.6 Über dem Staffelgeschoss darf keine weitere Nutzfläche entstehen.

1.1.7 Im dem allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 22 BauNVO nur eine offene Bauweise zulässig.

1.1.8 Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf 10,00 m nicht überschreiten. Den unteren Bezugspunkt bildet die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

1.1.9 Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie (BHKW und Solaranlagen) sind zulässig.

1.1.10 Stellplatzanlagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.2 Örtliche Bauvorschriften § 86 Abs. 3 LBauO M-V

1.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind flach geneigt oder als Flachdach auszubilden. Die maximale Dachneigung beträgt 22°.

1.2.2 Zulässig sind ausschließlich harte Bedachungen. Technik für erneuerbare Energien ist zulässig.

1.2.3 Fassadenbegrünungen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2.4 Spiegelfelche Oberflächen sind unzulässig. Glas als Material und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie bleiben von der Festsetzung unberührt. Als Deckungsmaterial bzw. Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende Materialien unzulässig.

1.2.5 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Die Ausführung ist an die umliegenden städtebaulichen Gegebenheiten anzupassen. Maschendrahtzaune sind unzulässig.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) in Verbindung mit der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 "Residenz am ehemaligen Kurhaus im Ortsteil Buddenhagen" der Stadt Wolgast, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

Verfahrensvermerke

1. 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

..... den Siegel

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Wolgast durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ (Mitteilungsblatt) mit den amtlichen Bekanntmachungen des Amtes Am Peenestrom Nr. am

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 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis zum

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

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

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), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom während der Dienststunden der Stadt Wolgast, Burgstraße 6 in 17438 Wolgast sowie auf der Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de, 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“ Nr. am Nr. am bekannt gemacht worden.

Stadt Wolgast, den..... Siegel

3. 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), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Wolgast, den..... Siegel

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausfertigt.

Stadt Wolgast, den..... Siegel

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Bekanntmachungsblatt „Der Amtsbote Am Peenestrom“ Nr. am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) sowie die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Stadt Wolgast, den..... Siegel

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg- Vorpommern (Kommunalverfassung-KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S.777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S.66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Hauptsatzung der Stadt Wolgast** in der aktuellen Fassung

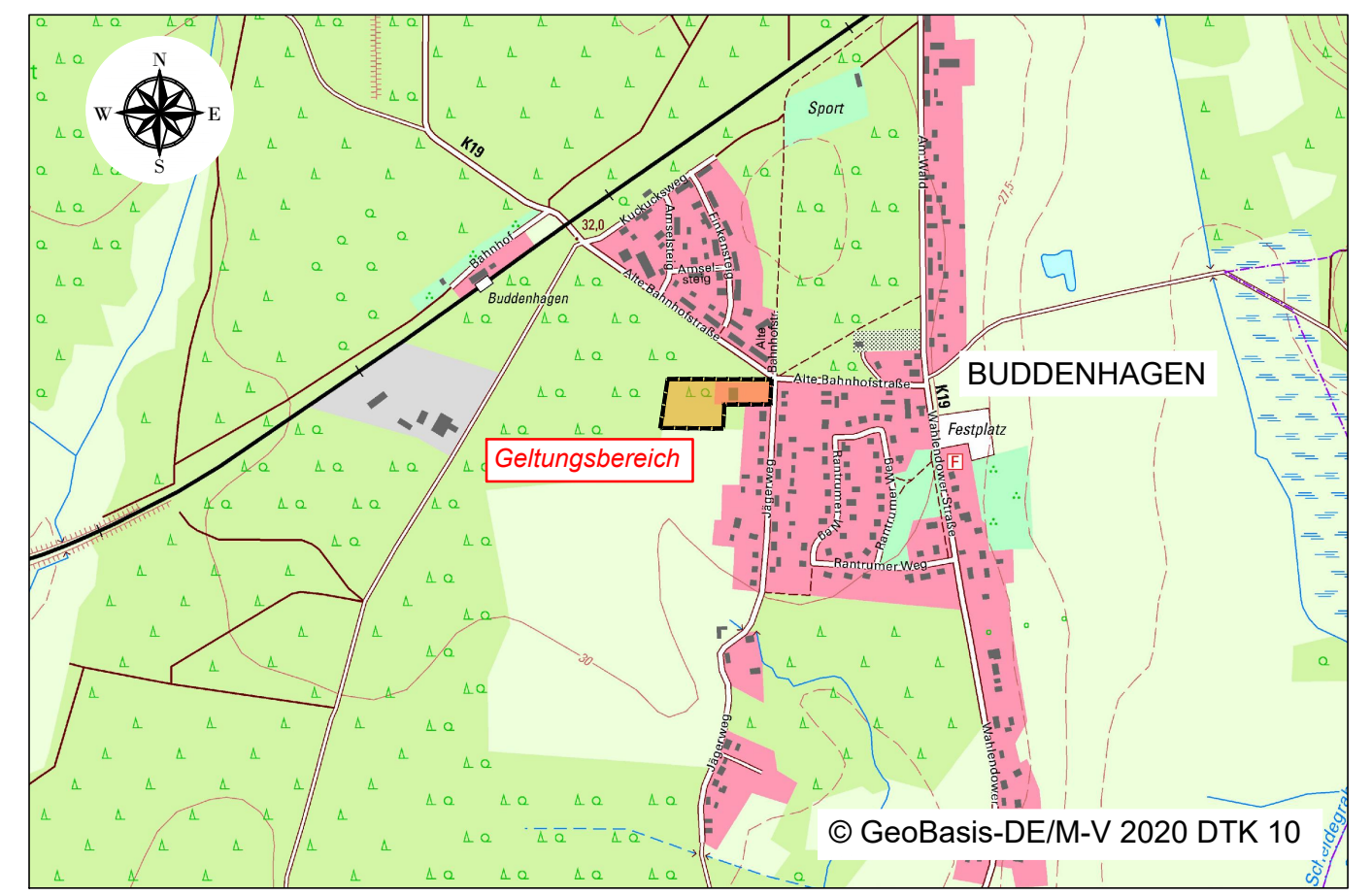
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von rund 0,91 ha. Er beinhaltet die Flurstücke 153/4 und 153/5 der Flur 3 innerhalb der Gemarkung Buddenhagen.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M - V (GVBl. M - V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Übersichtskarte



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 "Residenz am ehemaligen Kurhaus im Ortsteil Buddenhagen" der Stadt Wolgast

BAUKONZEPT
architekten + ingenieure

BAUKONZEPT
NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg

Vorhabennummer: 30824

Vorentwurf

Juli 2023

Fon (0395) 42 55 910 | Fax (0395) 42 55 920 | info@baukonzept-nb.de | www.baukonzept-nb.de