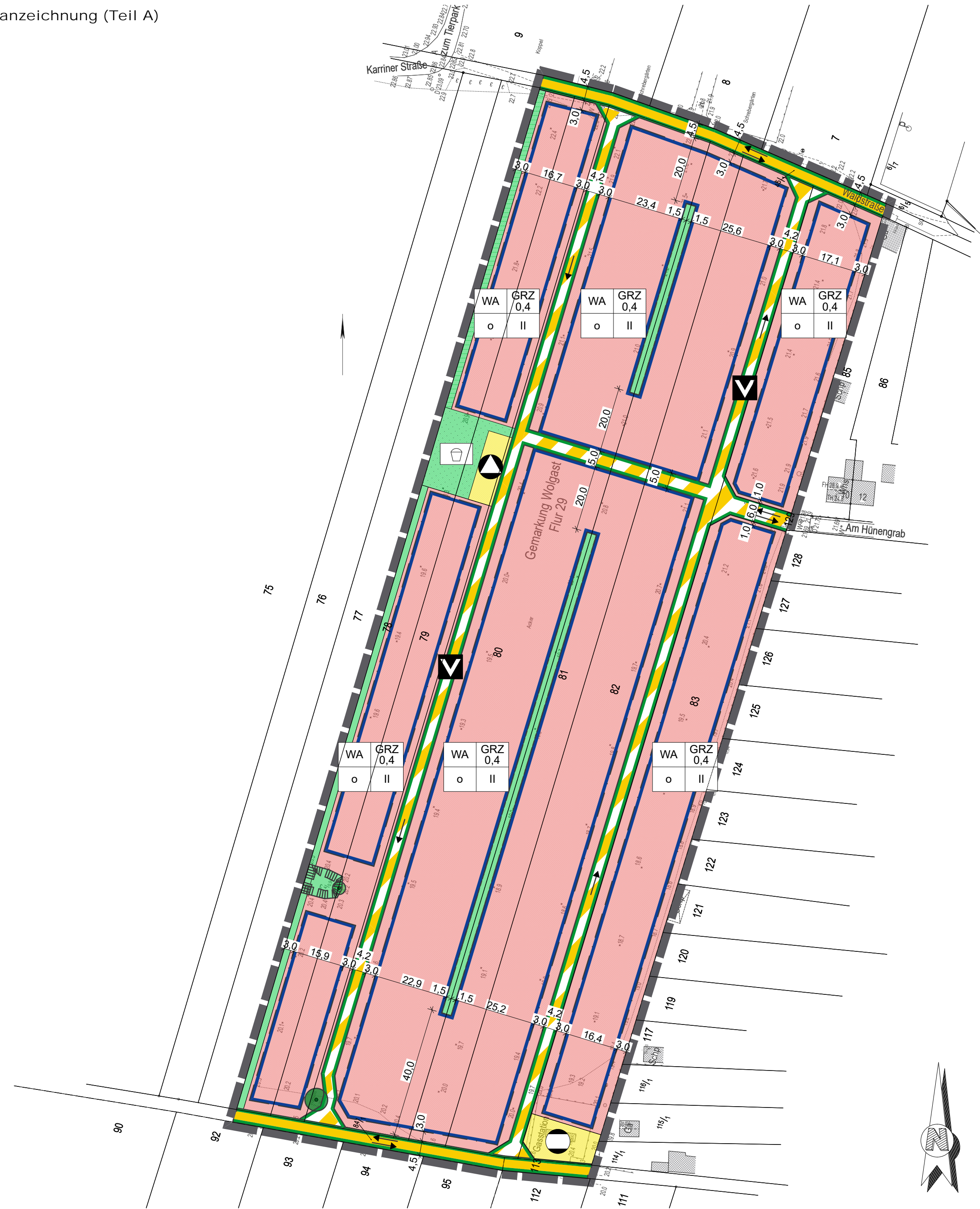


# Satzung über der Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast - Vorentwurf -

Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
Baugrenze

### Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

### Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Abfall Sammelstelle  
Gas

### Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen  
Öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz

### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

### Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

geschütztes Biotop

### Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42  
Flurstücksnummern und Flurstücksgrenzen Bestand (Vermessungsplan)  
Höhen über NN (Vermessungsplan)

## Text Teil B

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs.4 und 4 BauNVO)

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den nach (2.) zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

#### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,

Tankstellen sind nicht zugelassen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

#### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die Baugrenzen. Die festgesetzte Baugrenze darf durch untegeordnete Gebäudeteile wie:  
- Erker  
- überdachte Hauseingänge  
- Aufzüge  
- Treppenanlagen  
überschritten werden.

### 2. Grünordnerische Festsetzungen

#### 2.1 Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Aqua-Drainpflaster). Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

#### 2.2 Mindestbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind je 400 m<sup>2</sup> Baufläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzuziehen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

#### 2.3 Bepflanzung der privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Es ist ein Strauch der Pflanzliste Sträucher der Qualität 60-80 cm je 5 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Weiterhin sind in den Flächen je 150 m<sup>2</sup> ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste kleinkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### HINWEISE

#### Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 39 und 44 BNatSchG)

Zur Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach den §§ 39 und 44 ff. BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind insbesondere zu beachten:

Um Tötungen oder Verletzungen von Vögeln und deren Nachkommen (Gehölzbrüter, Gebäudebrüter) von vornherein auszuschließen, erfolgen die Gehölzfällungen und Abrissarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (März bis September).

..... wird ggf. ergänzt

## Übersichtsplan nicht maßstäblich



## Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 Abs. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), und §§ 39 und 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.11.2024 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.11.2024 durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage des Amt am Peenestrom und am 13.12.2024 im "Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. April 2020 (GVBl. M-V S. 166, 181) beteiligt worden.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

3. Die frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis ..... durch öffentliche Auslegung im Amt am Peenestrom erfolgt:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr	bis 12.00 Uhr und
Montag bis Mittwoch	von 13.30 Uhr	bis 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr	bis 16.00 Uhr.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

4. Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, tag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten:

Montag und Freitag	von 9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr
Dienstag	von 9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr und
	von 14.00 Uhr	bis 18.00 Uhr
Donnerstag	von 9.00 Uhr	bis 12.00 Uhr und
	von 13.30 Uhr	bis 15.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der Entwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Wolgast wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind auch auf der Internetseite des Amt am Peenestrom unter der Adresse - www.wolgast.de eingestellt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am ..... im "Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

5. 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 und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde am ..... als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den ..... (öf. best. Vermessungsingenieur)

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Stadtvertreteritzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

8. Die Stadtvertretung der Stadt Wolgast hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung einschließlich Umweltbericht wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Veröffentlichung im "Der Amtsbote am Peenestrom" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung und die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 42 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch im Internet auf der Homepage des Amt am Peenestrom unter der Adresse www.wolgast.de eingestellt.

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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Stadt Wolgast, den ..... (Der Bürgermeister)

Stadt Wolgast  
Amt am Peenestrom

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 "Wohngebiet Mittelfeld - südlich der Waldstraße" der Stadt Wolgast - Vorentwurf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 25 | 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom  
Tel.: +49 (038375) 20804 | Fax: +49 (038375) 20805  
www.achim-dreischmeier.de | dreischmeier@achim-dreischmeier.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
21.01.2025	1:1000	78,0 / 59,4	250312 Vorentwurf BPlan 42.pln
Planstand:	03 - 2025		