

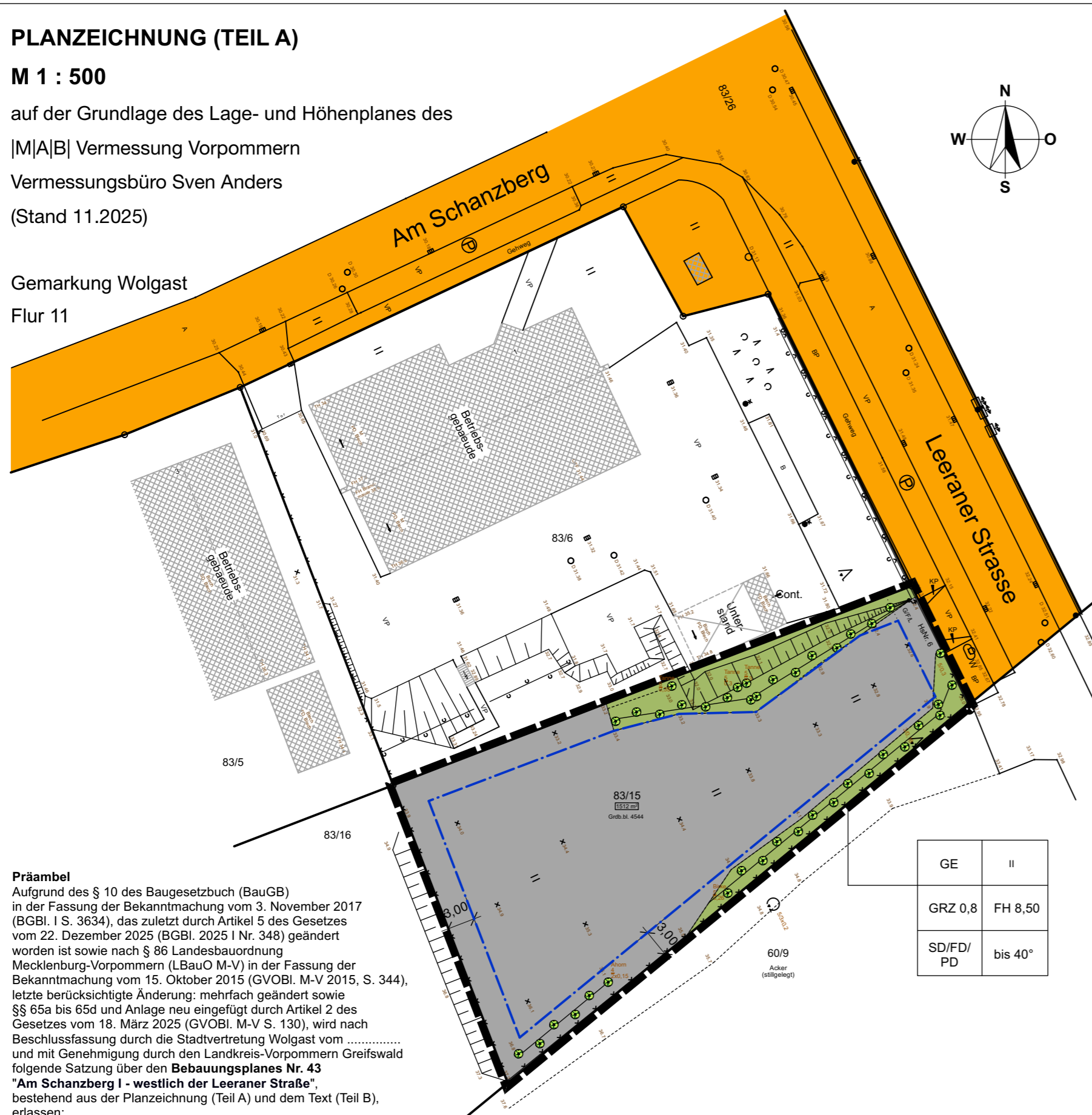
Satzung der Stadt Wolgast über den Bebauungsplan Nr. 43 „Am Schanzberg I - westlich der Leeraner Straße“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des
|M|A|B| Vermessung Vorpommern
Vermessungsbüro Sven Anders
(Stand 11.2025)

Gemarkung Wolgast
Flur 11



Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Wolgast vom und mit Genehmigung durch den Landkreis-Vorpommern Greifswald folgende Satzung über den **Bebauungsplan Nr. 43 "Am Schanzberg I - westlich der Leeraner Straße"**, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

GE	II
GRZ 0,8	FH 8,50
SD/FD/PD	bis 40°

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1) Festgesetzt wird gem. § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet, welches vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

(2) Im Gewerbegebiet (GE) sind allgemein nur Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

(3) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

(1) Die max. Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt. Die maximale Höhe über Gelände beträgt 8,50 m.

(3) Technisch notwendige Dachaufbauten (Entlüftungsrohre, Lichtkuppeln u.ä.) dürfen in der erforderlichen Höhe errichtet werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) Abs. 1 LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1) Für die Fassadenoberflächen sind grell leuchtende und stark reflektierende Materialien unzulässig.

1.2 Dächer

(1) Die Dächer sind gem. Nutzungsschablone auszuführen.

1.3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung erlaubt.

(2) Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung oder sonstige Beeinträchtigung für den Straßenverkehr auftritt.

2. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
Gewerbegebiet	gem. 1.3.1.	PlanZV
GE Gewerbegebiet	§ 8	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1	BauGB
GRZ Grundflächenzahl	§ 19	BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) 3	BauNVO
FH Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) 4	BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2	BauGB
Baugrenze	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11	BauGB
Straßenverkehrsfläche	gem. 6.1.	PlanZV

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a	BauGB
Erhalten: Bäume		

sonstige Planzeichen		
G/F/L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	§ 9 (1) 21	BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauBG
Grünfläche	gem. 9.	PlanZV

II. Darstellungen ohne Normcharakter

83/6 Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen	
vorhandene Gebäude	
SD / FD / PD Satteldach / Flachdach / Pultdach	
Höhenangaben (Höhenbezug DHHN2016 (NHN))	
Flurstücksgröße	
Parkplatz	
Kronendurchmesser / Stammdurchmesser	
Verbundpflaster	
Kleinpflaster	
Wasser	
Betonplatten	
Wiese	
Nutzungsartengrenze	
Befestigungsartengrenze	
Böschung	
Bemaßung	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Firsthöhe als Höchstmaß
Dachform	Dachneigung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 17.12.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt "Der Amtsbote Am Peenestrom". Ergänzend ist die Bekanntmachung über die Homepage der Stadt Wolgast unter www.wolgast.de unter dem Link 'Bekanntmachungen' einzusehen. Weiter unter <https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene>.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

3. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

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

Stadt Usedom (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

5. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag	von 09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag	von 09:00 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 43 unberücksichtigt bleiben können, am durch die Veröffentlichung im Internet bekanntgemacht worden.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

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

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

7. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gem. § 4 (2) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Montag	von 09:00 - 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 - 12:00 Uhr
Mittwoch	-
Donnerstag	von 09:00 - 12:00 Uhr und von 14:00 - 18:00 Uhr
Freitag	von 09:00 - 12:00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 43 unberücksichtigt bleiben können, am durch die Veröffentlichung im Internet bekanntgemacht worden.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

11. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

12. Der Bebauungsplan Nr. 43 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 43 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgetriggert.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

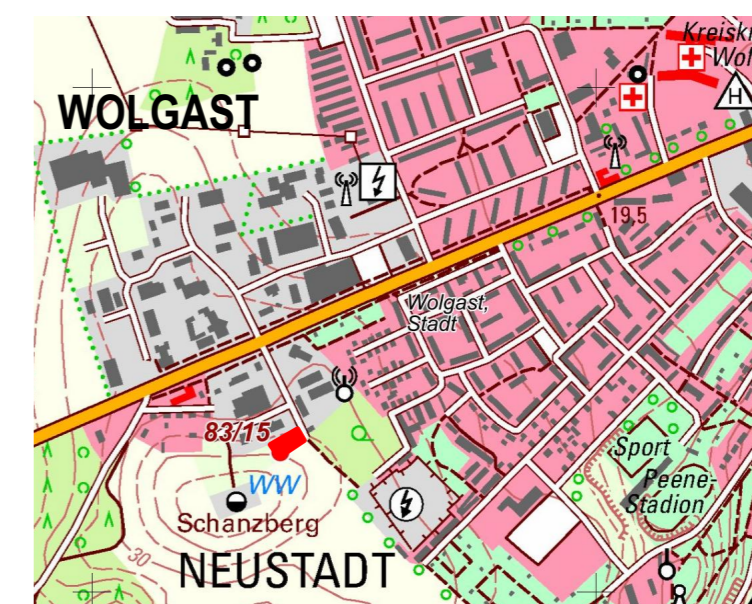
(Der Bürgermeister)

14. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung einschließlich Umweltbericht 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 durch Bekanntmachungen im Amtsblatt "Der Amtsbote Am Peenestrom" am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwegung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauBG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Stadt Wolgast (Mecklenburg-Vorpommern), den

(Der Bürgermeister)



STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Gemarkung	Wolgast
Flur	11
Flurstück	83/15

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 15 000
Geltungsbereich für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Wolgast

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43

'Am Schanzberg I - westlich der Leeraner Straße' - STADT WOLGAST

Ariane Adelsberger M.A. (architecture)
Am Yachthafen 3, 17449 Peenemünde
Tel.: 0175 – 26 35 527
E-Mail: arianeadelsberger@googlemail.com

Datum: März 2026

Massstab: 1:500

Blattgröße: DIN A2

VORENTWURFSFASSUNG