

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO Hafen: Sonstige Sondergebiete, nach § 11 BauGB hier „Hafen“
 Das Sondergebiet „Hafen“ dient der Ansiedlung tourismusorientierter Dienstleistungsbetriebe aus Handel, Gastgewerbe und Unterhaltung sowie ergänzenden Büroneutzungen auf den landseitigen Flächen des Hafens.
 Zulässig sind im gesamten Sondergebiet:
 - Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Sport- und Freizeithafens einschließlich hafentechnische Funktionsgebäude und Station für Fäkalien- und Müllentsorgung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentliche störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen,
 - Stellplätze für den durch das Gebiet sowie die Wasseroberfläche „Hafen“ verursachte Bedarf.

- Ergänzend sind in Teilfläche B zulässig:
 - Läden mit jeweils bis zu 200 qm Verkaufsfläche je Laden, dabei sind Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss zulässig,
 - Anlagen zur Freizeitgestaltung und Vergnügungsbetrieben mit nicht sexuellem Charakter mit Ausnahme von Diskotheken.

- Im gesamten Plangebiet sind ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
 Ergänzend ist in Teilfläche A ausnahmsweise zulässig:
 - ein Laden zur Versorgung des Gebiets mit bis zu 50 qm Verkaufsfläche.

1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- a) Überschreitung Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO): Die zulässig Grundfläche darf mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden, sofern auf dem Grundstück insgesamt die zulässige Grundfläche gemäß Absatz b) eingehalten wird.
 b) Die zulässige Grundfläche darf im Sinne des § 19 (4) BauNVO mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
 c) Firsthöhe: Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich nicht auf technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Masten, Krane o.ä.).
 1.1.3) Erdgeschossfußbodenhöhe
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten muss eine Höhenlage von 2,35 m NHN (entspricht 2,20 m HN) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 2,35 m NHN) sind unzulässig.

1.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.2.1) überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
 a) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise über die in § 23 (5) BauNVO bezeichneten Anlagen hinaus sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, sowie jederzeit ortsveränderliche sowie mobile Anlagen (Zeltkonstruktionen) zugelassen werden; ausgenommen sind Flächen mit Festsetzungen nach I.4.1.
 b) Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
 c) Die Errichtung von Grundstückseinfriedungen außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind bewegliche Elemente als Windschutz mit einer Höhe von max. 1,4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die beweglichen Elemente sind auf einer Höhe von mindestens 0,8 m bildkräftig auszuführen. (§ 14 (1) BauNVO).
 1.2.2) abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude maximal 100 m betragen darf.

1.3) Wasserfläche „Hafen“ (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Auf den dafür vorgesehenen Flächen sind Liegeplätze für Boote (Motorjachten) zulässig.

1.4) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 1.4.1) GFLR = Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Die in der Planzeichnung als GFLR bezeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungskräften und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

1.5) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Fläche A1 (V4, CEF2) Das Gewässer einschließlich seiner naturnahen Ufervegetation (Schilfbestand und Weidengebüsche) ist zu erhalten und naturnah zu entwickeln, dies schließt insbesondere den Rückbau der Betonmauer/ Einzäunung, die Ausbaggerung/ Entmüllung, eine naturnahe Ufergestaltung sowie die Erhaltung des Schilfbestandes und der bestehenden Weidengebüsche ein.

1.6) Maßnahmen zum Immissionsschutz

- 1.6.1) schalltechnische Orientierungswerte
 Die SO-Teilgebiete im Geltungsbereich werden nach ihrer Nutzungsart mit dem folgenden Schutzbefehl eingestuft:
 - tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 65/50 dB(A)
 - nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 55/50 dB(A)
 Die jeweils höheren Nacht-Werte gelten für Verkehrslärm, die niedrigeren für Gewerbelärm. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von den auf die schutzbedürftigen baulichen Anlagen einwirkenden Geräusche dürfen die Orientierungswerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.
 1.6.2) Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)
 Für die Baufelder in der SO-Teilfläche B wird einheitlich der Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt. Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafräume, Wohnräume, Büroräume etc.) sind innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III:

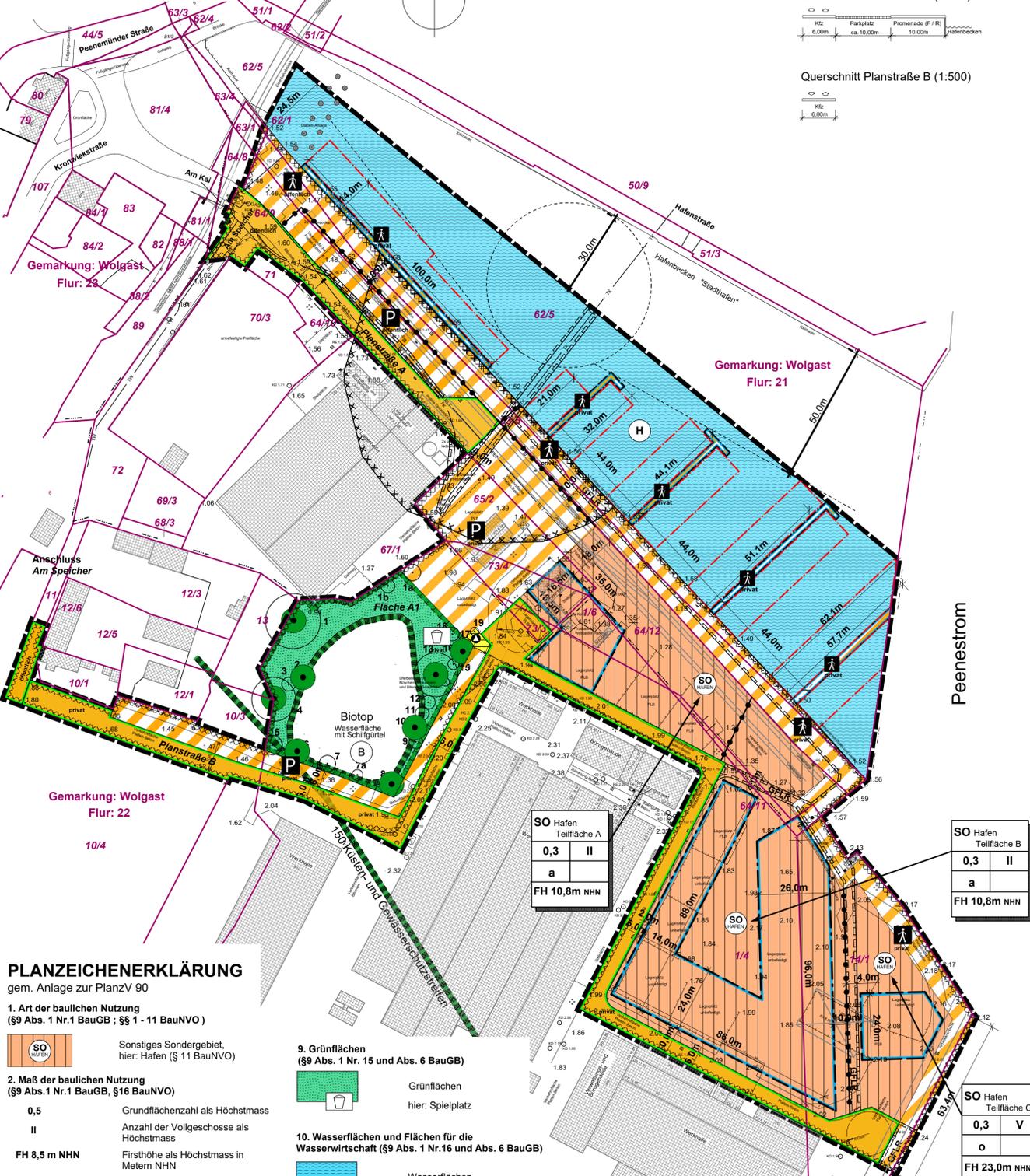
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{tr,ew} [dB]	Büro- und Ähnliches	Wohnräume	Schlaf- und Ruhebereiche
III	61 bis 65	40	35	35	30

- Bei der geplanten Bebauung in SO-Teilfläche B, dürfen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne DIN 4109 an der West-Fassade (entlang Planstraße) keine zu öffnenden Fenster aufweisen. Feststehende, nicht zu öffnende Fenster (sogenannte Lichtöffnungen) müssen ein Schalldämm-Maß von ≥ 35 dB aufweisen. Falls diese Räume nicht über andere Räume auf natürliche Weise belüftet werden können, sind sie mit einer schallgedämmten aktiven Lüftungseinrichtung zu versehen. Passive Lüftungseinrichtungen sind hier ausgeschlossen.

7. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 III.10) DIN-Vorschriften
 Mit der Festsetzung der Maßnahmen zum Immissionsschutz verweist der Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften. Die DIN-Vorschriften werden bei der Verwaltungsstelle, bei der der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

- SO Hafen Teilfläche A
- SO Hafen Teilfläche B
- SO Hafen Teilfläche C

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

- 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmass
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
- FH 8,5 m NHN Firsthöhe als Höchstmass in Metern NHN

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

- o Baugrenze
- a offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- privat Straßenverkehrsflächen öffentlich / privat
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich - Fußgängerbereich - Parkfläche

7. Versorgung, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, hier: - Abfall (Wertstoffcontainer)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen hier: Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen hier: Wasserfläche Hafen

15. Sonstige Planzeichen

- GFLR Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Lärmpegelbereiche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB, vgl. Teil B, II.1.1), hier: Schutzmaßnahmen im überflutunggefährdeten Bereich (vgl. Teil B, III.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Bootsliegeplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO), hier: Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes bzw. unterschiedlicher Zweckbestimmung von Verkehrsflächen

Querschnitt Planstraße A (1:500)



Querschnitt Planstraße B (1:500)



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung ist im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 11.05.2016 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 26.04.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 17.11.2016 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2016 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 15.03.2017 über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben in der Zeit vom 07.04.2017 bis 08.05.2017 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, freitags 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 15.03.2017 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 15.03.2017 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2017 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden.
- Nach einer Überarbeitung wurden die berührten Fachbehörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Betroffenen nach § 4a(3) BauGB mit Schreiben vom 21.06.2018 und 12.11.2018 erneut beteiligt.
- Die Stadtvertretung hat am 12.11.2017 einen geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung und Anlagen gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und Anlagen haben erneut in der Zeit vom 03.12.2018 bis 03.01.2019 während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 08.00 bis 12.00 und 13.00 bis 16.00 Uhr, freitags 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 23.11.2018 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 14.11.2018 bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausliegende Unterlagen wurden gemäß § 4a (4) BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.
- Die von der Planung berührten Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.11.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsboten „Am Peenestrom“ am 29.11.2018 sowie zusätzlich auf der Homepage unter www.wolgast.de am 29.11.2018 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214, 215 (2) BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 13. Mai 2017 in Kraft getreten.

SATZUNG DER STADT WOLGAST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "AM STADTHAFEN"

Aufgrund § 10 BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung i.V.m. §§ 233 und 245 c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Stadthafen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstraße 53, 76193 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Stadt Wolgast
 Bebauungsplan
 Nr. 29
 "Am Stadthafen"**