

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen (Teil B) werden in den Abschnitten 1.2 bis 1.5 sowie 1.7 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst (Änderungen in fett kursiv, Streichungen als solche sichtbar).

Alle übrigen Abschnitte der Textlichen Festsetzungen bleiben unverändert in der bisherigen Fassung bestehen und werden im Folgenden nur nachrichtlich wiedergegeben.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.1 Besondere Wohngebiete (WB 1 - 3) (§ 4a BauNVO)

- Zulässig sind nur Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts- und Büroräume, Gebäude und Räume für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe.

1.2 Mischgebiete (MI 4) nach § 6 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit das angebotene Sortiment auf den Bedarf des Sportboot- und Angeltourismus beschränkt ist und es sich in der Sortimentsüberschneidung deutlich von Konfektionsware des allgemeinen Bedarfs abhebt. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden bis zu einer Verkaufsfächegröße von je 70 qm für folgende zentrenrelevante Sortimente, die nicht dem nahversorgungsrelevanten Bedarf zuzurechnen sind: Wohnaccessoires, Unterhaltungselektronik, Heimtextil, WareHaushaltsartikel, Haus- und Gartentextilien, Keramik, Spielwaren, Papier/Schreibwaren/Büroartikel, Weibekleidung, Zobedarf (§ 1 (5, 9) BauNVO).
- Ferienwohnungen sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 16 BauNVO).
- ebenerdige Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 (5, 6) BauNVO).

1.3 Sondergebiet Hotel (SO/H1) nach § 11 (2) BauNVO

Das Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zulässig sind:
- ein hotelmäßig organisierter Beherbergungsbetrieb mit bis zu 160 Betten,
- Räume für Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz-, Tagungs- und Gemeinschaftsräume,
- Räume und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung sowie für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
- Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen (SO/GMF 2, 3) nach § 11 BauNVO

Die Sondergebiete Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen dienen dem Fremdenverkehr und der Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
- Ferienapartements ~~oberhalb des ersten Vollgeschosses mit max. 44 Betten je Baugrundstück~~

1.5 Sondergebiet Freizeit (SO/F4) nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet Freizeit dient der Aufnahme zentraler Einrichtungen sowie für Zwecke der Freizeitgestaltung der Unterhaltung, dem Spiel, Sport und sonstigen Vergnügen insbesondere von Familien sowie der Gästebeherbergung. Zulässig ~~ist eine Heimweil~~ sind im SO/F4:
- Anlagen und Einrichtungen für Spiel, Freizeitsport,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für Büro- und Verwaltungszwecke,
- ebenerdige Stellplätze und Parkflächen auch für den Bedarf der umliegenden Baugelände im Geltungsbereich für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.6 Sondergebiet Reparaturwert, Marina (SO/W 5) (§ 11 (2) BauNVO)

Das Sondergebiet Reparaturwert, Marina dient der Unterbringung einer Reparaturwert sowie der landseitigen Betriebs- und Serviceeinrichtungen eines anliegenden Sportboothafens. Zulässig sind:
- Gebäude und Anlagen für den Werftbetrieb
- Räume für Büro-, Verwaltungs- und Schulungszwecke
- Gebäude und Anlagen für die Lagerung von Sport- und Freizeitbooten
- Schank- und Speisewirtschaften
- Gebäude für den Hafenmeister und sanitäre Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Bootszubehör, Sicherheitsausrüstung, Schiffs elektronik/Navigation, Bootsbeleuchtung/Bootschuh
- Ebenerdige Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.7 Höhe baulicher Anlagen / Höhenbezug

Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist das Höhenniveau der zugeordneten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück (§ 18 (1) BauNVO).
In den Baugeländen SO/H 1 und SO/W 5 kann für untergeordnete Teile der baulichen Anlagen (z.B. Antennen, Lüftungsanlagen) eine aus technischen Gründen erforderliche Überschreitung der in Teil A festgesetzten Höhe baulicher Anlagen um max. 1 m zugelassen werden. (§§ 16 (6), 18 BauNVO)

1.8 Baugelände SO/F 4a kann die in Teil A festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 14,5 m als Ausnahme auf bis zu 17,3 m über die üblichen Grundstückshöhen (Baugrenzen) unzulässig (§§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Für das Baugelände SO/W 5 gilt im südlichen (dreigeschossigen) Baufenster eine abweichende Bauweise. Ein Gebäude darf hier mit der südwestlichen und mit der südöstlichen Gebäudeseite ohne eigene Abstandsflächen an die Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn die Außenwandkonstruktionen öffnungsfrei und feuerbeständig i.S. der DIN 4102 ausgeführt sind. Die Abstandsvorschriften der LBAu M-V bleiben darüber hinaus unberührt. (§ 22 (4) BauNVO, § 86 (6) LBAu M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sind in den Baugeländen MI 1 und SO 1-4 außerhalb der üblichen Grundstückshöhen (Baugrenzen) unzulässig (§§ 12 (6), 23 (5) BauNVO)

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

3.1 Die Grünflächen "Vereinsgelände Wassersport" dienen dem vereinsgebundenen Wassersport, dem Abstellen von Booten und Trailern sowie für Zwecke der Erholung. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils ein Vereinsheim zulässig (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.2 Die Grünfläche "Festplatz/Veranstaltungen" dient der dauerhaften Präsentation archäologischer Befunde des ehemaligen Pommerschen Schlosses sowie der Durchführung von Stadtfesten, Jahrmärkten und anderer kommunal verantworteter Veranstaltungen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als ein jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden. Unter Beachtung des Rücksichtnahmabotes gegenüber den angrenzenden baulichen Nutzungen (SO/F, WB3) und der Anforderung der TA-Lärm können weitere Veranstaltungen als Ausnahme zugelassen werden (i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Baugelände SO/W 5 sind Arbeiten zur Metallbearbeitung im Freien nur bis zur Errichtung einer Reparaturhalle zulässig. Montagearbeiten an Metallbaukonstruktionen bleiben hiervon unberührt. Bei der Ausführung der Umfassungsbauteile von Gebäuden innerhalb dieser Fläche ist durch bauliche Vorkehrungen zu gewährleisten, dass ein bewertetes Schalldämmmaß von RWV=25dB realisiert wird. Gebäudeöffnungen (Türen) dürfen hier nur in den nordöstlichen bzw. nordwestlichen Gebäudeseiten vorgesehen werden. Abweichungen hiervon sind zulässig für Gebäudeöffnungen zu Räumen für Büro-, Verwaltungs- und Schulungszwecke (i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
4.2 Bis zur Errichtung einer Reparaturhalle und bis zu der Aufgabe von Arbeiten zur Metallbearbeitung im Freien - jeweils entsprechend Nr. 4.1 - sind die gem. Nr. 1.5 vorgesehenen Ferienapartements im Baugelände SO/F 4a unzulässig.
4.3 In den Baugeländen SO/GMF 2, MI 4 und SO/F 4 ist durch bauliche Vorkehrungen an den Außenbauteilen von Gebäuden zu sichern, dass unter Berücksichtigung des Lärmpegelbereichs III (maßgeblicher Außenlärmpegel La+61 dB(A) bzw. 65 dB(A)) das resultierende Luftschalldämmmaß gem. DIN 4109, Tab 8 bis 10, mindestens eingehalten wird. Für Übernachträume im Lärmpegelbereich III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Außenwölbereiche (Balkone, Loggen, Terrassen) sind nur an den von maßgeblichen Lärmquellen (hier: Betrieb der Schiffsverft Horn GmbH bzw. Verkehr der Peenemünder Straße) abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden. Ausnahmen von Satz 1 bis 3 können zugelassen werden, soweit aufgrund vorhandener Gegebenheiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel unterhalb des Lärmpegelbereichs III nachgewiesen wird.
4.4 Der gem. Teil A zwischen den Baugeländen WB1 und SO/F 4 zugelassene Pkw-Stellplätze ist mit Asphalt oder mit ungefestetem Betonpflaster zu befestigen. Entlang der Südwestseite der Stellplatzfläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,5 m über Gelände zu errichten. Entlang der Südostseite ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über Gelände zu errichten. Als Ausnahme kann der Stellplatz, ohne die Lärmschutzwand nach Satz 2 und 3 errichtet werden, wenn eine Benutzung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wirksam ausgeschlossen ist.
4.5 Für den öffentlichen Parkplatz südöstlich der Baugelände MI 2, MI 3 ist durch verkehrsspezifische Maßnahmen ein Betrieb im Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) auszuschließen.

5. Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 An den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gem. DIN 18915 heimische Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang art- und standortgerecht zu ersetzen. Dabei sind als Mindestpflanzqualität 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18cm zu verwenden.
5.2 Auf der mit Anpflanzgebot festgesetzten Fläche nordöstlich des Baugeländes WB1 sind die Lärmschutzwände südwest- bzw. südostseitig durchgängig mit selbststimmenden Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu oder Wilder Wein). Südwestlich der Stellplatzfläche ist eine zweireihige Laubbäume standortgerechter, heimischer Laubbäume anzupflanzen (z.B. Hain- oder Weißbuche/Carpinus betulus, Robuche/Fagus sylvatica) und dauerhaft zu erhalten.

6. Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

6.1 Die Erdgeschossbodenhöhe von Gebäuden muss mindestens 2,35 m NHN betragen (BHV+ 2,10 m NHN). Als Ausnahme können geringere Erdgeschossbodenhöhen zugelassen werden für Räume, die nicht für den dauernden oder regelmäßigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind. Für bauliche Anlagen wird ein Standsicherheitsnachweis gegenüber BHV und Seegangbelastung empfohlen ("entspricht ca. 2,20 m HN entsprechend den Höhenmarken der Kartengrundlage)
7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)
7.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist insgesamt Bestandteil des Bodendenkmals "Schlossinsel". Auf dem jeweiligen Baugrundstück ist eine fachgerechte Prospektion und Dokumentation des Bodendenkmals unter Beteiligung des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege durchzuführen. Die Kosten dieser Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs. Rechtzeitig vor Beginn jeglicher Erdarbeiten oder Bautätigkeit sind die vorgesehenen Baumaßnahmen einschließlich der in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege abzustimmen. (§§ 6 (5), 7 (5) DSchG M-V)
7.2 Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraßen Peenestrom und Spitzhorn Bucht. Anlagen an den Ufern der Bundeswasserstraßen bedürfen einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes infizieren oder behindern. Wertschutzverbote in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen sind unzulässig (§§ 31, 34 WaStrG)

Hinweise

A Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des Bodendenkmals "Altstadt", die nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung bezieht sich dabei auf das ehemalige Pommersche Herzogschloss als Teil des Bodendenkmals. Für Bodeneingriffe im Bereich des Bodendenkmals besteht ein Genehmigungsverfahren gem. § 7 DSchG M-V. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 5 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Der Genehmigungsverfahren gem. § 7 DSchG M-V besteht ebenfalls für Maßnahmen an den nachrichtlich dargestellten Baudenkmalen (Franzstraße 5, Hafenstraße 1).

B Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des BNatSchG sind bei der Plandurchführung folgende Maßgaben zu beachten:

1) Vor Abbruch von Gebäuden ist eine Bestandsaufnahme des Fiedermausbestandes und des Brutvogelbestandes vorzunehmen, zu dokumentieren und bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Nachweis von Fiedermausquartieren oder Brutvogelvorkommen dürfen Bau- und Abbrucharbeiten an den betroffenen Gebäuden erst nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde aufgenommen bzw. fortgesetzt werden.
2) Brutvogelschutz: Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 39 (5) BNatSchG im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. unzulässig. Gebäudeabbrüche sind im Zeitraum von Oktober bis Ende März durchzuführen. Ausnahmen von dieser Zeitenregelung erfordern gegenüber der Naturschutzbehörde einen Nachweis eines Fachexperten darüber, dass sich in den Gebäuden und Gehölzen keine Nist- und Brutplätze befinden.
C Die DIN 4109 ist im Baumst des Amtes Am Peenestrom in 17438 Wolgast, Burgstraße 6 einsehbar (vgl. TF 4.3)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



MI 3
GRZ 0,6
TH 7,0 m
OK 13,0 m

SO/F 4
GR 2800 m²
SO/F 4a
GR 2260 m²

SO/F 4b
GRZ 0,4

SO/GMF 2
GRZ 0,6

SO/H 1
GR 1900 m²

SO/GMF 3
GRZ 0,6

MI 4
GRZ 0,4
TH 9,0 m
OK 10,0 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanVz 90

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

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Sonstige Sondergebiete, § 11 BauNVO, hier:
H - Hotel
GMF - Gastronomie, maritime Dienstleistungen, Ferienwohnungen
F - Freizeit

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

GRZ 0,5 - Grundflächenzahl
GR 2.800 qm - Grundfläche
II - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III - Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
TH 8,5 m - Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche
OK 8,5 m - Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche

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

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen öffentlich mit Straßenbegrenzungslinie (auch gegen- über Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)

Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich - Parkfläche

öffentlich / privat

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

14. Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Umgrünung von Bodendenkmals

15. Sonstige Planzeichen

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (19) Nr. 24 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 4)

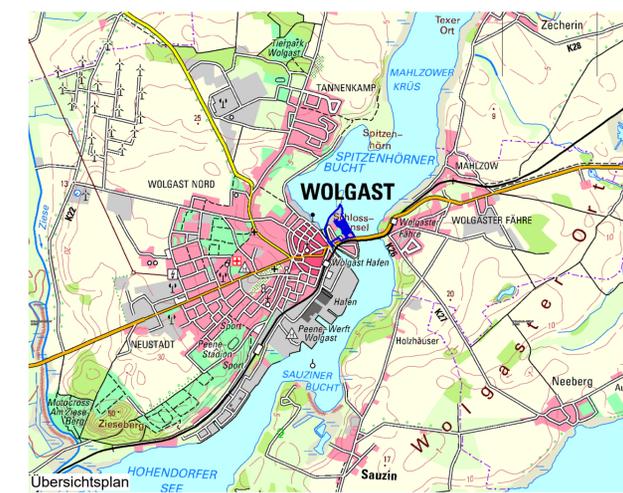
Umgründung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB, vgl. Teil B, Abschnitt 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SATZUNG der Stadt Wolgast

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Änderungen der Textlichen Festsetzungen für das Änderungsgebiet (Teil B), erlassen.



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Stadt Wolgast
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan
Nr. 11
für das Gebiet "Nördliche Schlossinsel"