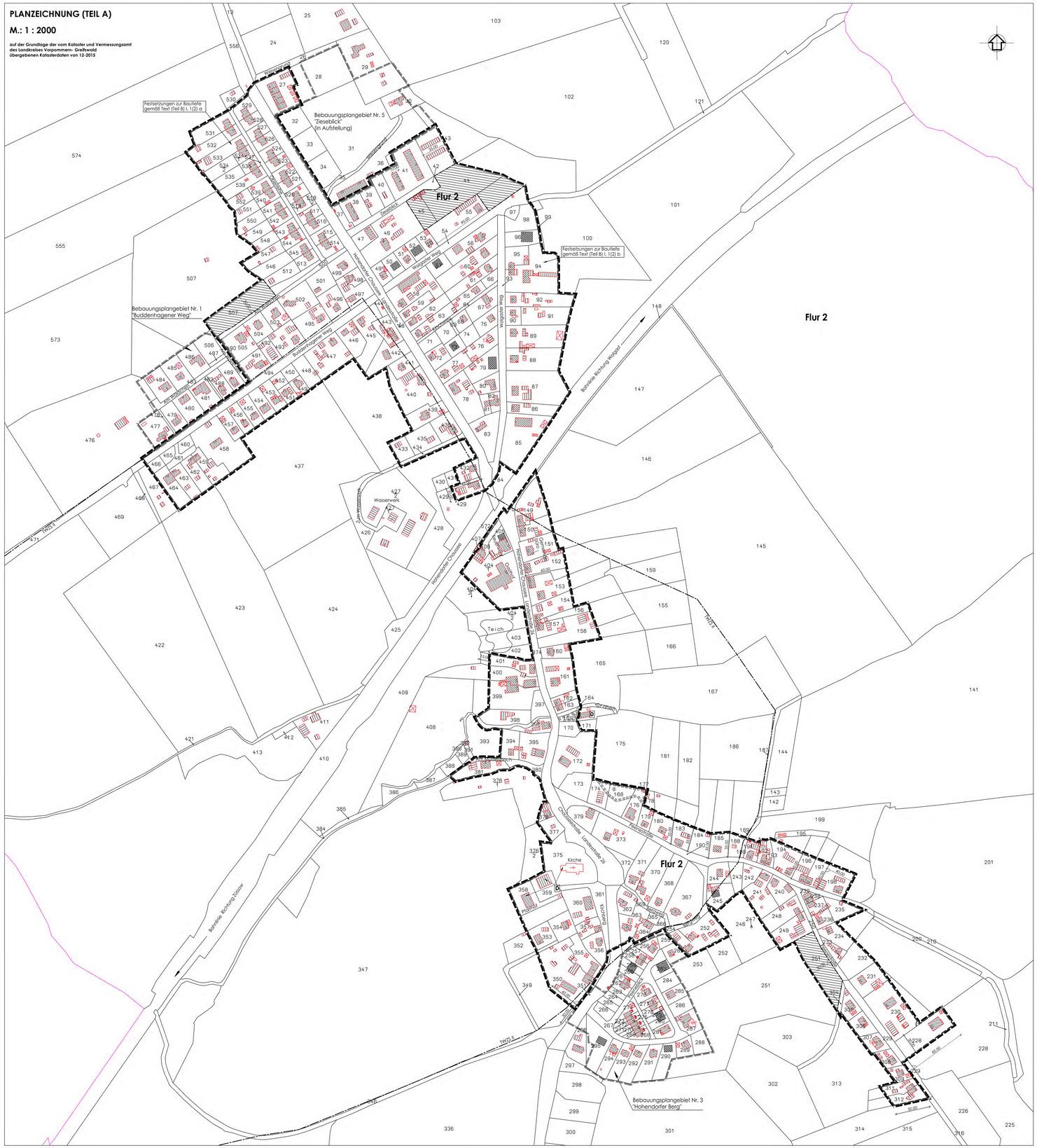


Satzung der Stadt Wolgast über die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf

Text (Teil B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Mass der baulichen Nutzung
(§§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Auf den Ergänzungsflächen sind in einreihiger Bebauung Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zugelassen.
(2)
a) Für die Flurstücke 513, 531 - 533, 534/1, 536 und 539 - 545 in der Flur 2, Gemarkung Hohendorf wird eine Bebauungstiefe von max. 30,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze an der Obernehe, festgelegt.
b) Für die Flurstücke 85 - 92 und 94 - 98 in der Flur 2, Gemarkung Hohendorf wird eine Bebauungstiefe von max. 40,00 m, gemessen von der Grundstücksgrenze am Wolgaster Weg, festgelegt.
Außerhalb der in den Ansätzen a) und b) festgesetzten Baulisten sind ausschließlich Nebenanlagen gemäß § 9 (1) 4 BauGB zugelassen, die der Ergänzung der Hauptnutzung, der Ver- und Entsorgung und der Freiraumgestaltung der Bewohner dienen.

2. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22(2) BauNVO)

Für die auf den Ergänzungsflächen geplante Bebauung wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

3. Festsetzungen zum Naturschutz für die Ergänzungsflächen
gemäß § 9 (1) 20, 25 BauGB

(1)
Der Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG ist wie folgt auszugleichen:

In Abhängigkeit von der Flächenversiegelung auf den betreffenden Grundstücken ist pro 100 m² versiegelter Fläche die Pflanzung von mindestens

20 m²	Strauchpflanzung	(2 x verpflanzte Qualität)
1 Stck.	Baum	(2 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14)

aus vorwiegend einheimischen und standorttypischen Gehölzen vorzunehmen.
(2)
Die baulich nicht genutzten Flächen aller Grundstücke sind als Vor-, Wohn- oder Nutzgärten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
(Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB)
(3)
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen.
(4)
Bei der Einordnung der Gebäude ist der vorhandene Gehölzbestand zu berücksichtigen. Die Gebäude sind außerhalb des anzunehmenden Wurzelbereiches der Bäume (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) anzuordnen.
(5)
Der Eingriff in den Gehölzbestand ist auf ein notwendiges Mindestmaß zu beschränken.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die auf den Ergänzungsflächen geplanten Hauptgebäude sind für die Oberflächen der Fassaden nur Putz, Sichtmauerwerk, Fachwerk, Naturholzverkleidungen und Glaskonstruktionen zulässig.

1.2 Dachform und Dachneigung

Für die Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen sind nur gleichgeneigte, symmetrische Zelt- , Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 28 ° zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Als Bedachungsmaterial der Hauptgebäude auf den Ergänzungsflächen ist nur Hartbedachung in Rot- und Brauntönen und in Anthrazit zulässig.

1.4 Garagen, Carports und Nebengebäude

Garagen, Carports und Nebengebäude auf den Ergänzungsflächen sind in den Bereichen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baufluchten der Hauptgebäude unzulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten
gemäß § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. der Punkte 1.1 bis 1.4 vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

III. Naturschutzrechtliche Regelungen auf der Grundlage des § 11 Abs. 3 BNatSchG

(1)
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß §44 BNatSchG sind zu beachten. Durch Baumaßnahmen dürfen keine Nest-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG geschützten heimischen, wildlebenden Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
(2)
Baumfällungen sowie Gebüsudeabbrüche sind in den Zeiträumen vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

IV. Belange des Trinkwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Hohendorf (1974). Diese Trinkwasserschutzzone ist gemäß § 136 Abs. 1 und 2 LWaG MV (Wassergesetz des Landes MV) weiterhin gültig und hat weiter Bestandskraft.
Gemäß § 52 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 101, dass per Erlass des Umweltministers als für Mecklenburg-Vorpommern verbindlich eingeführt wurde, sind in Wasserschutzgebieten bestimmte Handlungen verboten bzw. für beschränkt zulässig erklärt worden. So weisen das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund in der Trinkwasserschutzzone II ein sehr hohes Gefährdungspotenzial im Hinblick auf das Grundwasser auf und sind daher in der Regel nicht tragbar.
Gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV kann die zuständige Wasserbehörde Ausnahmen von den in den Trinkwasserschutzzonen geltenden Verbote und Nutzungseinschränkungen zulassen, wenn sie dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen oder eine Ausnahme im Interesse des Wohls der Allgemeinheit erforderlich ist.
Für Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Trinkwasserschutzzone II ist daher im Rahmen des Bauantrages eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 136 Abs. 3 LWaG MV zu beantragen.

Nachrichtliche Hinweise

1. Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege
Im Plangebiet befinden sich folgende Baudenkmale:
- Kirche und Friedhofmauer mit Portal, Hohendorfer Chaussee
- Pfarrhof, bestehend aus Pfarrhaus, Scheune und kleinerem Nebengebäude, Kirchberg 1
- Katie, Hohendorfer Chausee 2

Die Standorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich mit einem D gekennzeichnet.

Belange der Bodendenkmalpflege
Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jederzeit Funde entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauereste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Gehölzschutz

(1)
Bäume mit einem Stammumfang > 1,00 m (gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden) sind gemäß§18 NatSchAG M-V geschützt. Dies gilt nicht für
- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen.
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Eskastanie.
- Pappeln im Innenbereich.

Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V (2007) geregelt und sieht folgenden Ersatz vor:

Stammumfang des zu fällendes Baumes	Anzahl der Ersatzbäume
50 cm – 150 cm	1 Stück
> 150 cm – 250 cm	2 Stück
> 250 cm	3 Stück

(2)
Bei Fällungen gesetzlich geschützter Bäume ist eine Ausnahme vom Gehölzschutz bei der unteren Naturschutzbehörde des LK Vorpommern- Greifswald zu beantragen.

3. Biotopschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Diese wurden nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) übernommen. Es sind dieses:
- Quellwiese am Rande der Hohendorfer Wiech (Nr. im Biotopverzeichnis OVP 03452)
- Naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald am Graben (Nr. im Biotopverzeichnis OVP 03453).

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen führen können, sind unzulässig.

Präambel:
Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) und § 5 der Kommunalverfassung M- V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Wolgast vom ..... folgende Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf, erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf einbezogenen Flächen umfasst das Gebiet, welches innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung (Teil A) in der Fassung von ..... eingezeichneten Abgrenzungslinien liegt.
Die beigefügte Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf tritt mit Ablauf des Tages ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Wolgast vom 16.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatten „Am Peenestrom" am 09.12.2015.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die Stadtvertretung Wolgast hat am 30.05.2016 den Entwurf der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Der Entwurf der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung hat in der Zeit vom 18.07.2016 bis zum 18.08.2016 während folgender Zeiten:

montags, mittwochs und donnerstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	16.00 Uhr und
dienstags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr und
	von	13.00 Uhr	bis	18.00 Uhr und
freitags	von	8.00 Uhr	bis	12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass
- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können,

durch Veröffentlichung im Amtsblatten „Am Peenestrom" am 06.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die von der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Der katastermäßige Bestand am ..... wird 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 ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam (Mecklenburg /Vorpommern), den

Kataster- und Vermessungsamt

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

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtvertretung Wolgast beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

8.
Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatten „Am Peenestrom" am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) 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 Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Wolgast (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf	§ 9 (7) BauGB
	Klarstellungsflächen	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB
	Ergänzungsflächen	§ 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB
248	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
50,00	Vermaßung in Meter	
50,00	Vermaßung in Meter im rechten Winkel (90°) zur straßenseitigen Flurstücksgrenze	
	Hauptgebäude lt. Liegenschaftskarte mit Hausnummer	
	Nebengebäude lt. Liegenschaftskarte	
	Hauptgebäude ergänzt gemäß Luftbild	
	Nebengebäude ergänzt gemäß Luftbild	
TWZ II	Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone II	
	Biotope	
D	Baudenkmale	

nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf

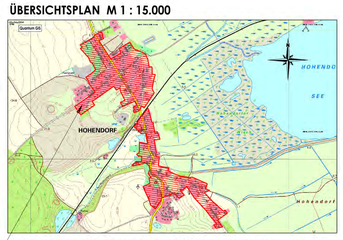
298	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenzen	
	Hauptgebäude lt. Liegenschaftskarte	
	Nebengebäude lt. Liegenschaftskarte	
	Abgrenzung der Bebauungsplangebiete	

STANDORTANGABEN

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf:

Land	Mecklenburg- Vorpommern
Landkreis	Vorpommern - Greifswald
Stadt	Wolgast
Ortsteil	Hohendorf
Gemarkung	Hohendorf
Flur	2
Flurstücke	27 teilweise, 37 – 40, 41 teilweise, 42, 44 teilweise, 45 – 47, 48 teilweise, 49 – 53, 54 teilweise, 55 – 83, 85 – 98, 149 – 151, 152 – 154 teilweise, 156 teilweise, 157, 158 teilweise, 160 – 163, 164 teilweise, 168, 169 teilweise, 170, 172 – 174, 176 , 179, 180 teilweise, 183 – 185 teilweise, 188 – 190 teilweise, 191 – 193, 194 teilweise, 196 – 198 teilweise, 228 – 232 teilweise, 233, 234 teilweise, 235 – 245, 248 – 249, 250 - 252 teilweise, 254 teilweise, 304 teilweise, 305 – 309, 311 – 312 teilweise, 349 teilweise, 350 – 351 teilweise, 353 – 360, 361 teilweise, 362 – 375, 377 – 379, 380 teilweise, 381, 394 – 398, 399 – 401 teilweise, 404/1, 405 – 406, 429 teilweise, 432, 433, 434 teilweise, 435 – 436, 439 – 466, 491 – 493, 494 teilweise, 495 – 499, 500 teilweise, 501 – 505, 507 teilweise, 512 – 517, 518/1und 518/2, 520 – 524, 526 – 529, 531 – 533, 534/1und 534/2, 535 – 536, 537 teilweise und 538 - 552

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 15.000



Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf, der Stadt Wolgast

AUSLEGUNGSEXEMPLAR 18.07.2016 – 18.08.2016

Entwurfsfassung	04-2016	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 2000
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Klarstellungssatzung mit Ergänzungen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hohendorf der Stadt Wolgast

Planung: UPEG LISEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)260026

UPEG