

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a "Ortseingang". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geänd. durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.12.04 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a "Ortseingang", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
SO (Sondergebiet, das der Erholung dient nach §10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet

Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung des touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Ferienpensionen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
- Anlagen zur Verwaltung der Ferienwohnungen sowie für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2) Bauweise / Schutz vor Immissionen

2.1) Bauweise (§9 (1) Nr. 3 BauGB)
a = Abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 60 m Länge zulässig sind.

2.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Die Luftschadmissionen von Außenanlagen schutzbedürftiger Räume ist für die der L 30 zugewandten Gebäudesseite entsprechend DIN 4109 nach Lärmpegelbereich III zu bemessen.

3) Grünordnungsmaßnahmen

3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) 25 BauGB)
Fläche A2: Die vorhandene Siedlungshecke ist in Richtung Straße durch ergänzende Pflanzung standortheimischer Arten weiter zu entwickeln. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungsphase, abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Artenauswahl sind folgende Sorten zu bevorzugen: Feld-Ahorn (Acer campestre), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Zweifloriger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Platflehüthen (Euonymus europaea), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Stiehpalmwe (Ilex aquifolium), Walnuss (Juglans regia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Steinweisel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Birne (Pyrus communis), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeiner Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Hundsröschen (Rosa canina), Weiden (Salix spec.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)

3.2) Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)
Fläche A 1: Der gemäß Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Fläche A 3: Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereiches, sind die baulichen Anlagen zu entfernen und ist eine standortgerechte Wiese durch Ansaat auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Auf dieser Wiese sind 14 Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm der folgenden Sorten zu pflanzen: Malus sylvestris - Holz-Apfel, Pyrus communis - Wild-Birne, Juglans regia - Walnuss, Pyrus in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julibrine' oder 'Gelters Butterbirne', Malus in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', 'Grahams Jubiläumspfl', 'Gravensteiner', 'Pommerscher Krummstiel', 'Roter Winterstettiner' oder 'Undine', Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Renekode', 'Hauszweitsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirsche'.

Fläche A 4: Auf der Fläche des gesetzlich festgeschriebenen Gewässer-randstreifens ist auf einer Breite von 7 m (ab Graben- bzw. Böschungsoberkante) eine freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Artenauswahl hat den für die Fläche A2 aufgeführten Arten zu entsprechen. Die vorhandene Einfriedung ist zurückzubauen. Eine Neuerrichtung der Grundstückseinfriedung entlang der grabenabgewandten Seite des Gewässerrandstreifens ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungsphase.

3.3) Grünordnungsmaßnahmen durch Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 BauGB)

Pflanzgebot Pf: An der durch Planeintrag gekennzeichneten Stelle ist ein Laubbäum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v mit Drahtballen, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm aus folgenden Sorten zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen: Feld-Ahorn (Acer campestre), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Haselnuß (Corylus avellana), Zweifloriger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Stiehpalmwe (Ilex aquifolium), Walnuss (Juglans regia), Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus communis), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Weiden (Salix spec.), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata)

3.4) Grünordnungsmaßnahmen Vogelwelt (§ 9 (1) 25 BauGB)

Mit Baubeginn sind randlich im Plangebiet geeignete Nisthöhlen (2 Stück) für den Gartenrotschwanz anzubieten. Der Mehlschwalbe ist nach Fertigstellung des Vorhabens eine Wiederbesiedlung der westorientierten Hauswand zu gestatten. Im Traufbereich sind nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rügen 2 Kunstnester anzubieten und dauerhaft zu erhalten.

4) Gestaltung

4.1) Stellung

Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. 4.2) Dachform / Material
Dächer sind als geneigte mit einer Dachneigung bis 50 Grad zulässig. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Waltn- bzw. Krüppelwalddächer.

4.3) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sowie Dachbalken sind unzulässig. Gauben dürfen max. 8 m lang, Schleppgauben max. 15 m lang sein.

4.4) Werbeanlagen

Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) 46, 47, 48 LBO M-BV.

4.5) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Latung

4.6) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Okopflaster, etc.)

5) Nachrichtliche Übernahmen (§ 5.1, 5.2) und Hinweis

5.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auffindende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

5.2) Abstandsbereich Landesstraße nach § 31 (1) StrWG-MV

In einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen im Sinne der LBO M-V nicht errichtet werden.

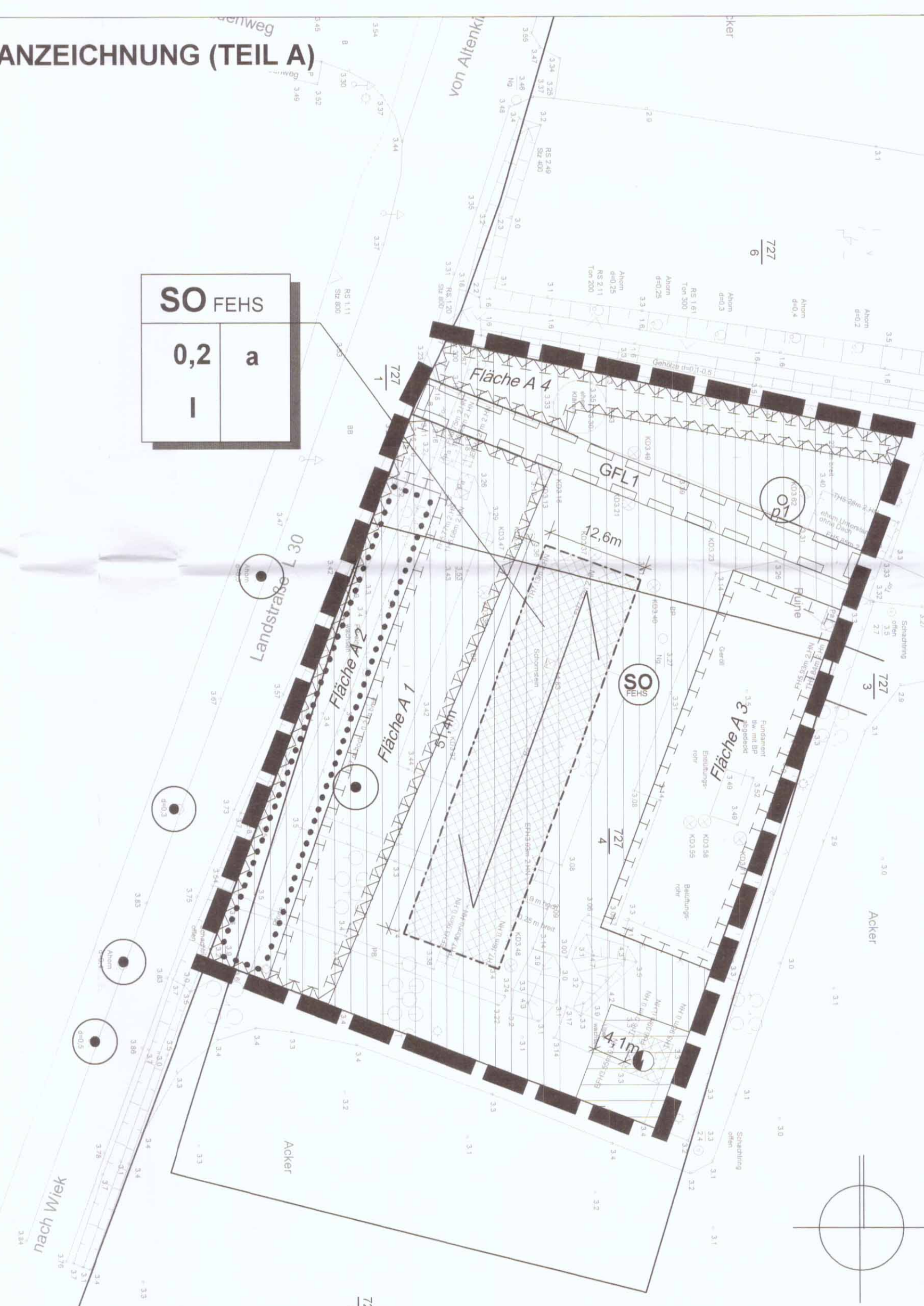
5.3) Uferstrandstreifen gem. § 81 (1) LWaG M-V

Im Uferbereich ist auf einer Fläche von 7 m Breite von der Böschungsoberkante ab die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.

5.4) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

SO FEHS
0,2 a
I



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2004. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.09.04 bis zum 30.09.04 erfolgt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung sowie die Erörterung des Vorentwurfs am 18.05.2004 durchgeführte Bürgerbeteiligung wurde durch Vorentscheid und Erörterung des Vorentwurfs am 18.05.2004 durchgeführt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Vorentscheid und Erörterung des Vorentwurfs am 18.05.2004 durchgeführt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

4) Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.09.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

5) Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2004 den Entwurf des Plans mit Begründung beschlossen / gebilligt und zur Aushang bestimmt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 20.09.04 bis zum 22.10.04 im Amt Wittow während folgender Zeiten:
- montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorbracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 31.08.04 bis zum 5.10.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.04 geprüft.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

8) Der katastermäßige Bestand an geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster Bergen den
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde am 24.08.04 von der Gemeindevertretung beschlossen / gebilligt. Die Begründung wurde gebilligt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Wiek, den 25.10.05 Bürgermeister *Radt*

11) Die Erstellung der Genehmigung 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 am 24.08.04 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.08.04 bis zum 17.11.04 ortsüblich 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§4 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 19.11.04 in Kraft getreten.
Wiek, den 24.11.05 Bürgermeister *Radt*



LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
- 01.04.01 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO); hier: Ferienhausgebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)
- 02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)
- 03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE
- 03.05.00 - - - BAUGRENZE

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
- 07.00.01 ZWECCKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

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 BAUGB)
- 13.01.00 13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 25 BAUGB)

- 13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
- ANPFLANZEN
- ERHALTUNG BÄUME

- 13.02.01 13.2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)
- 13.02.02 13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.05.00 15.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
- 15.05.00 GFL Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Wiek und des STAUN
- 15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: Abstandsbereich L 30 nach § 31 (1) StrWG M-V und Uferbereich Gewässer II. Ordnung nach § 81 (1) 2) LWaG M-V
- 15.13.00 15.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- FIRSTRICHTUNG

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Waldhornstr. 25; 76131 Karlsruhe
www.uhligundpartner.de

Gemeinde Wiek / Rügen Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8a "Ortseingang" Satzung