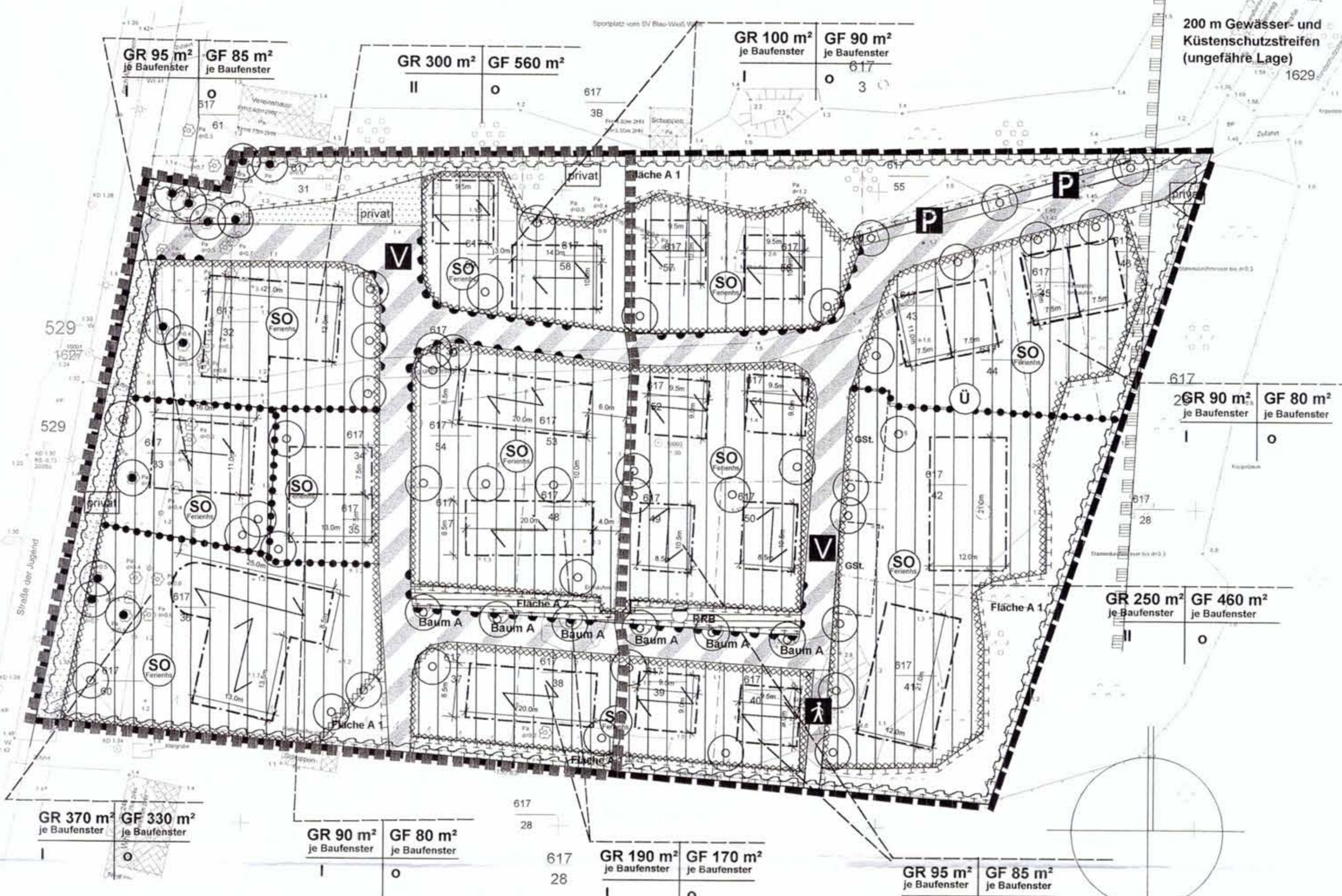


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B**  
Änderungen sind in kursiv gesetzt.

**PLANZEICHNUNG / TEIL A**

**I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung  
1.1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)  
SO - Sondergebiete nach §10 BauNVO, Ferienhausgebiete  
Das "Ferienhausgebiet am Bodden" dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitverhalten nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:  
- Ferienhäuser  
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser  
- Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind.  
- Anlagen für sportliche und soziale Zwecke  
1.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Bei der Ermittlung der GR ist die Grundfläche von in die Hauptanlage eingebauten Garagen wie die Grundfläche von Garagen zu berücksichtigen (§ 19 (4) BauNVO).  
Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der GF nicht zu berücksichtigen (§21a(4) BauNVO).  
1.2) Freiflächen / Hochwasserschutz  
1.2.1) Stellplätze / Garagen (§9 (1) Nr. 4 und §12 (6) BauNVO)  
gestrichelt  
1.2.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)  
Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m u.H.N. aufweisen.  
1.3) Grünordnungsmaßnahmen  
1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen (§9 (1) Nr. 20 BauGB)  
1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§9 (1) 25a BauGB)  
- An den festgesetzten Standorten sind Bäume durch die Grundstücksentwässerung gemäß Pflanzliste als Hochstamm bzw. Solitär zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Abweichung von vorgesehener Standort bis 5 m ist zulässig. Die zu pflanzenden Bäume müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und mind. 3 x verpflanzt sein und bei einem Hochstamm 10 cm aufweisen bzw. als Solitär 300-350 cm hoch sein.  
- "Baum A": Die gekennzeichneten Bäume sind vorzugsweise als Weiden (Salix alba), alternativ als Esche (Fraxinus) oder Erle (Alnus) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch KFZ zu schützen. Die Pflanzflächen sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodenbedeckern oder Stauden zu bepflanzen. Die unbefestigte Fläche muss mind. 12 qm betragen.  
1.3.3) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) 25b BauGB)  
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
1.3.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)  
- Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge sind im Plangebiet zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.  
- Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsräumen abgewandten Grundstücksbereichen sind als freiwachsende Hecke aus Gehölz gemäß Pflanzliste zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.  
- "Fläche A.1": struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzpflanzen mind. 50% der Fläche umfassen muss.  
- "Fläche A.2": naturnahe und strukturreich gestaltete Wasser- und Feuchtzone. Die den Verkehrsräumen abgewandten Biotops sind nach naturschutzfachlichen Kriterien als struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten feuchter bis nasser Standorte anzulegen, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzpflanzen mind. 50% der Fläche umfassen muss.  
Die Fläche ist auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.  
1.3.5) Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB)  
Die ausgewiesenen Grünflächen sind als struktur- und artenreiche Wiesen- und Rasenflächen oder als Staudenpflanzung anzulegen und zu 30% mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je 1qm zu bepflanzen Fläche 1 Strauch und je 100qm 1 Baum zu pflanzen. Die Anlage von Wegen und Feuerwehrrfahrzeugen mit einem versickerungsfähigen Belag ist zulässig.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.2.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Auslegung an den Bekanntmachungstafeln vom 22.2.04 bis zum 25.3.04 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landschaftsprüfung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlngB über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, informiert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (3) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorwurfs der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der dazugehörigen Begründung am 22.2.04 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.04 zur Absicht der Stellungsnahme aufgefordert worden. Mit Schreiben vom 19.02.04 erfolgte die Prüfung der Anregungen und Belangen mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.04.04 den Entwurf der 1. Änderung sowie der Begründung genehmigt und zur Auslegung bestimmt.
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (3) BauGB ist durch öffentliche Auslegung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 25.3.04 bis zum 26.4.04 während folgender Zeiten im Amt Willow montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 12.00 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 Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 22.02.04 bis zum 25.03.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Beteiligung der Gemeindevertretung der 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.04 als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 19.02.04 bis zum 3.04.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung ist am 3.04.04 in Kraft getreten.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.04.04 geprüft.
- Der katastermäßige Bestand am 22.04.04 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
- Die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.04.04 durch die Gemeindevertretung als Satzungsbeschluss, die Begründung wurde gebilligt.
- Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. ... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch die Satzungsänderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verlegung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az. ... bestätigt.
- Die 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgelegt.
- Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.02.04 als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 19.02.04 bis zum 3.04.04 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der 1. Änderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 1. Änderung ist am 3.04.04 in Kraft getreten.

**LEGENDE gemäß PlanzV 90**

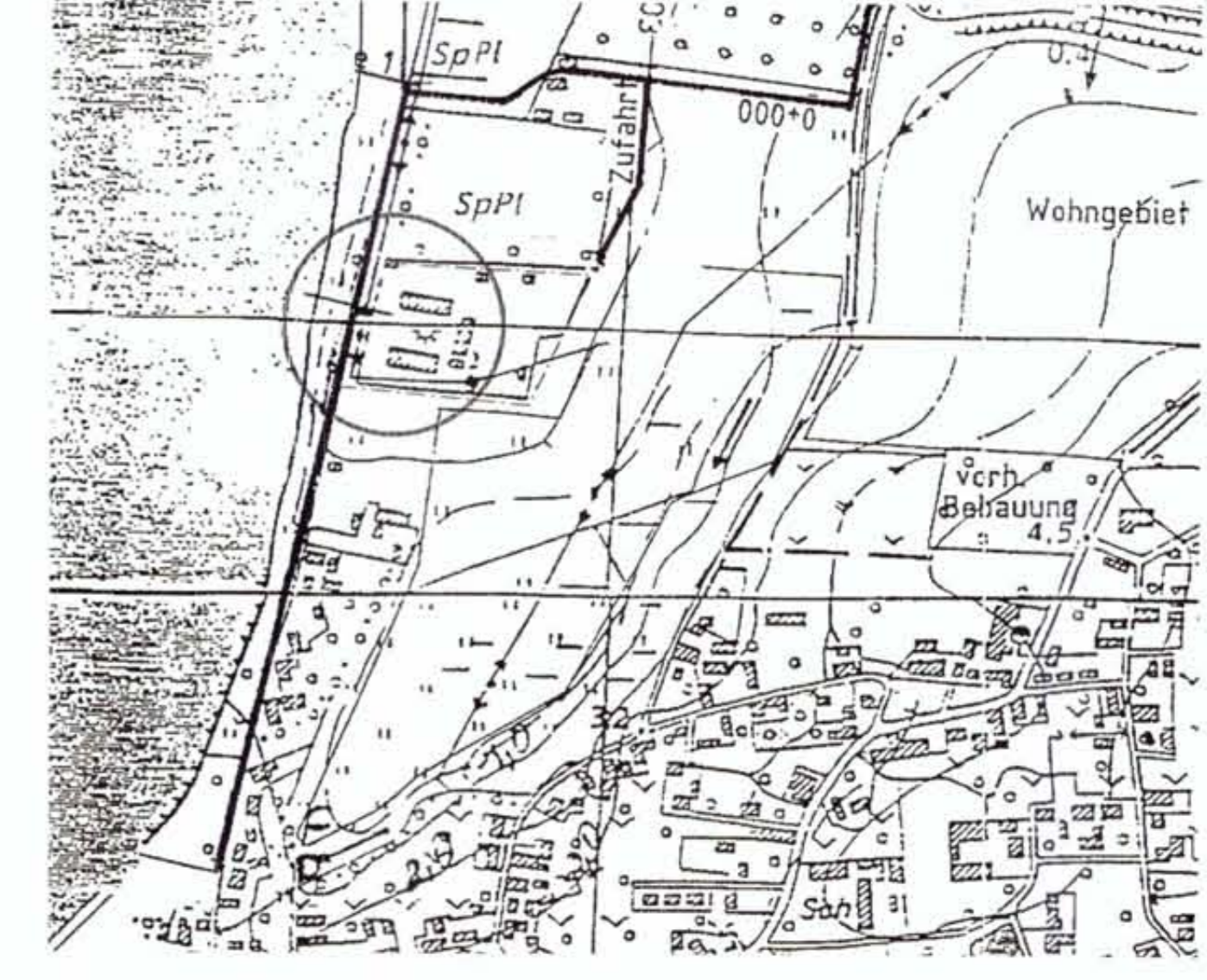
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)
  - 01.04.01 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet
  - 02.02.00 GESCHOSSFLÄCHE
  - 02.06.00 GRUNDFLÄCHE
  - 02.07.00 **II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
  - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
  - 06.03.00 OFFENTLICHE PARKFLÄCHE
  - 06.03.03 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
  - 06.04.03 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
  - 07.01.00 ABWASSERBESITZUNG
  - 09.00.00 PRIVATE GRÜNANLAGE
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-EINRICHTUNGEN, FÜR DIE ABFALENTSORGUNG UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
  - 07.01.00 ABWASSERBESITZUNG
  - sonstiges ERSTAUSTRICHTUNG
  - 15.13.02 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
  - 09.00.00 PRIVATE GRÜNANLAGE

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES** (§9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
  - 10.02.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
  - ZWECKBESTIMMUNG ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- 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)
  - 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 UND ABS. 6 BAUGB)
    - ANPFLANZEN BÄUME
    - ERHALTUNG BÄUME
  - 13.01.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
  - 13.03.01 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB) hier: 200 Küsten- und Gewässerschutzstreifen
  - 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
    - 15.11.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
    - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

Prunus I.S.	Birne	Acer campestre	Feldahorn	Eusynium europaeus	Pflanzhölzer
Malus I.S.	Apfel	Alnus glutinosa	Schwarzleite	Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Prunus avium	Vogelkirsche	Alnus incana	Grauerle	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Prunus I.S.	Fagus sylvatica	Rubus	Rothbuche	Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubeneiche	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum
Prunus mahaleb	Steinweissel	Amelanchier lamarckii	Kupferleibsbirne	Ribes	Johannisbeere
Juglans regia	Walnuß	Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Acer platanoides	Bergahorn	Prunus padus	Traubeneiche	Ilex aquifolium	Schneebesere
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silberweide	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Betula pendula	Sandbirke	Salix caprea	Salweide	Lonicera	Geißblatt
Celastrus orbiculatus	Baumwürger	Prunus spinosa	Vogelbeere	Rosa	Schlehe
Fraxinus excelsior	Esche	Corylus avellana	Hasselnuß	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus avium	Vogelkirsche	Crateagus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Viburnum lantana	Wolffiger Schneeball
Quercus robur	Stieleiche	Crateagus peltata	Zweiggriffiger Weißdorn		
Quercus petraea	Traubeneiche	Cytisus scoparius	Felsenknäuel		
Tilia cordata	Winterrinde	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel		
Ulmus carpinifolia	Flatterulme	Cornus mas	Kornelkirsche		
Ulmus laevis					

**SATZUNG DER GEMEINDE WIEK**

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften "Ferienhausgebiet am Bodden".  
Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Art. 12 OLG-Vertr.-ÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 486), geändert durch Gesetz vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.02.04 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.04.04 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)  
Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ina Frank-Berthel-Rath, Waldhornstr. 26, 76131 Kärntuhe

Gemeinde Wiek / Rügen  
**1. Änderung**  
Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften  
**"Ferienhausgebiet am Bodden"**  
Satzung  
Fassung vom 28.04.2004  
Maßstab 1:500