

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

(Änderungen in kursiv fett kenntlich gemacht, Streichungen als solche sichtbar belassen)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Mi: Mischgebiete nach § 6 BauNVO. Zulässig sind:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§15)BauNVO).

MD: Dorfgebiete nach § 5 BauNVO. Zulässig sind:

Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)

I.2.1) Sozialelemente (So) Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,30 m NN. aufweisen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Gebiete 1 bis 7

Je angefangene 100 qm Grundfläche (Hauptanlage) sind 2 Bäume gemäß Pflanzliste in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Pf - Einzelbäume entlang der inneren Erschließungsstraße

Auf den festgesetzten Standorten sind 4+22 Einzelbäume der Art Sorbus aucuparia (Vogelbeere) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 6 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind gegen das Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuhern mit einer Höhe von max. 0,6 m zu bepflanzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Gepflanzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zurordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB): Zusätzlich zu Punkt I.3.1 werden der Bebauung im Gebiet 1 die Fläche A 4-1, der Bebauung im Gebiet 2 die Fläche A3, der Bebauung im Gebiet 3 die Fläche A1-1, der Bebauung im Gebiet 5 die Fläche A1-2 und der Bebauung im Gebiet 6 die Fläche A1-3, der Bebauung im Gebiet 7 die Fläche A 4-2 sowie der Herstellung der Erschließungsanlagen die Fläche A2 zugeordnet.

Flächen A 1 - 1 bis A 1 - 4 (parkartige Grünfläche)

Innerhalb der durch Planeintrag umgrenzten Bereiche ist eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung anzulegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten. Vorhandene markante Baum- und Strauchgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu integrieren. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen ist zulässig, die Neigung darf 5% nicht überschreiten. Vorhandene Bau- und Fundamentreste von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie Müllablagerungen sind zu entfernen.

Fläche A 2 (Graben) Der vorhandene Graben ist in seinem Bestand zu sichern und zu einem naturnahen, offenen Graben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. In seinem westlichen Abschnitt ist der Graben dem neuen Verlauf anzupassen. Unter der Straße ist eine offene Graben zu führen und zur Schaffung einer Biotopverbindung an den vorhandenen Teich anzuschließen. Der Durchlassquerschnitt des Grabens unter der Straße (u-Profil ist zu bevorzugen) muss mind. 1,5 qm betragen.

Fläche A 3 (Teich)

Der vorhandene Teich ist als naturnaher Weiher zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Der Uferbereich ist als naturnaher Uferbereich zu gestalten. Auf der angrenzenden Grünfläche wird bei Pflanzungen die Verwendung der in der Pflanzliste geführten standortheimischen Pflanzenarten vorgeschrieben.

Fläche A 4 (extensive Wiese)

Innerhalb der durch Planeintrag umgrenzten Bereiche ist eine naturnahe, extensiv genutzte Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwassererneuerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

I.3.4) Pflanzliste zu I.3.1, I.3.2 und I.3.3

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfefferhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Juglans regia (Walnuss), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus spec. (Apfel), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes spec. (Johannisbeere), Rosa canina (Hunds-Rose), Salix spec. (Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

II.1) Gestaltung

II.1.1) Dachform / -material Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Zelt-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken. Ergänzend können Hauptgebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 qm (ohne Terrasse) ein begrüntes Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach erhalten.

II.1.2) Gauben

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 Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.1.3) Einfriedungen

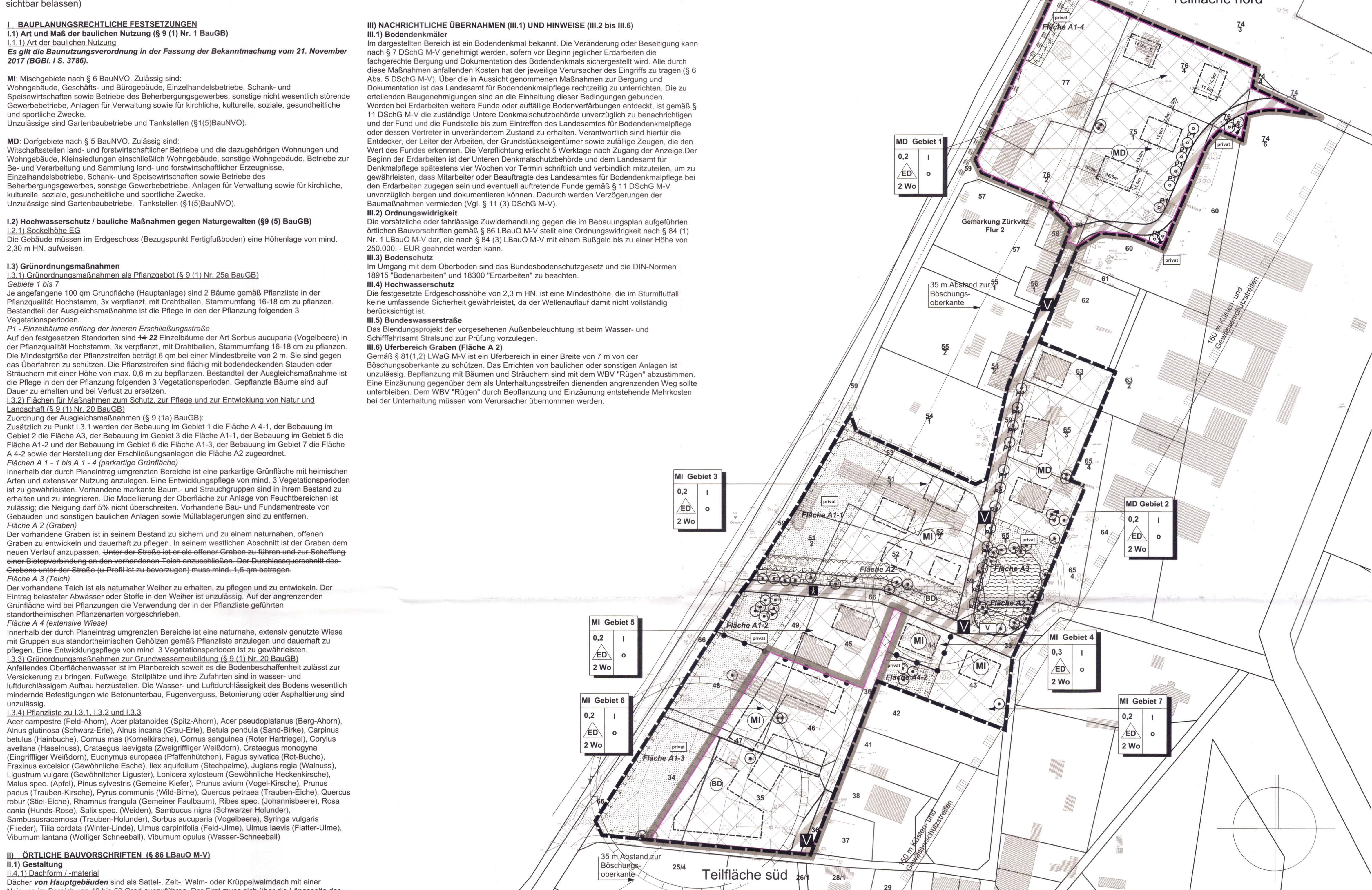
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig: - Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe - Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe - lebende Einfriedungen (Laubgehölzhecke) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgeplanter Stabgitterzaun).

II.1.4) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet ertrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000

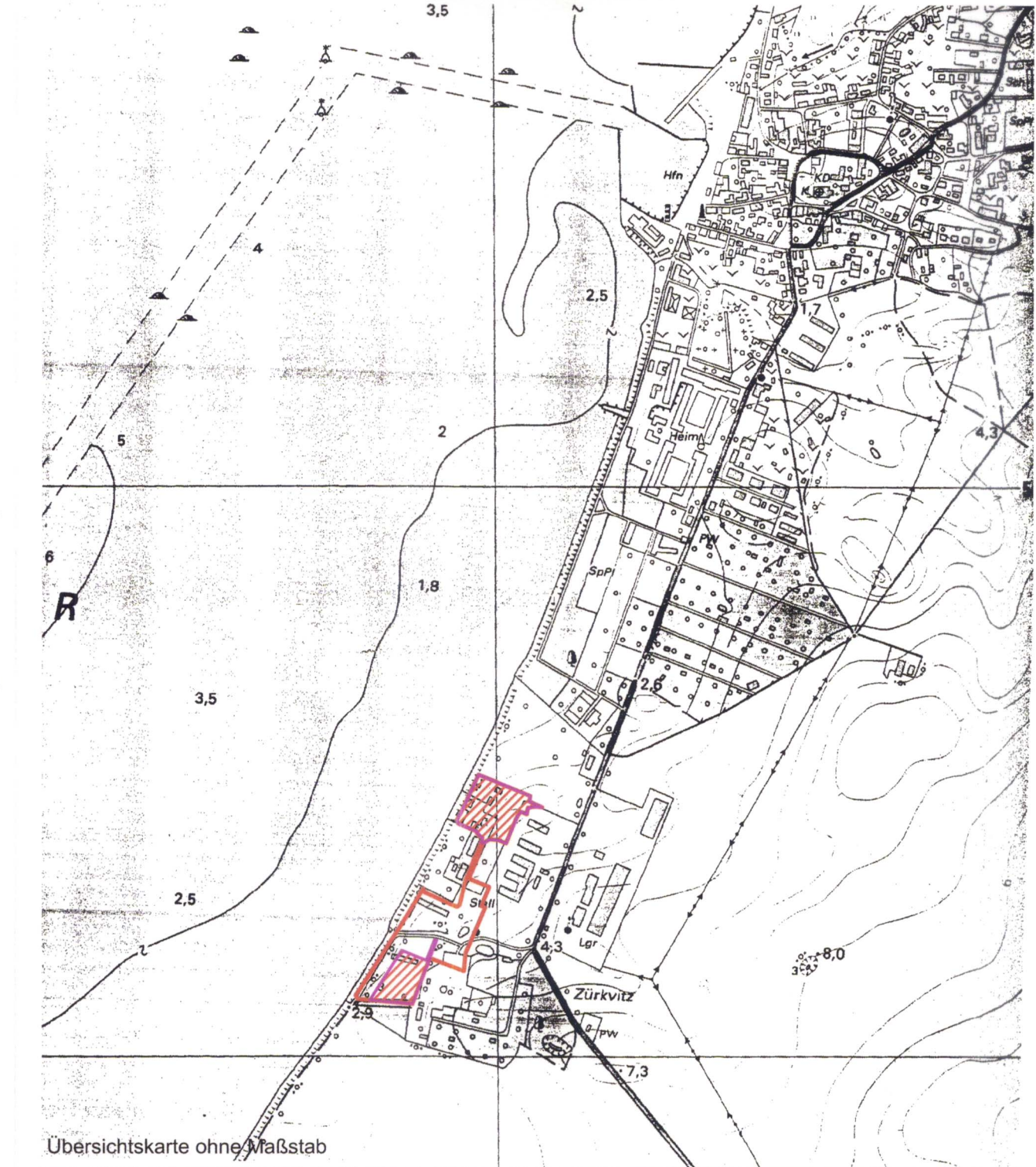


VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.3.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.4.2014 bis 5.5.2014 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Offenlage in der Zeit vom 5.4.2014 bis 16.4.2014 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 22.4.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Gemeindevertretung hat am 27.3.2014 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.5.2014 bis 24.6.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 18.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 17.6.2015 geprüft.
8. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 17.6.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen.
9. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss vom 17.6.2017 wurde am 25.4.2018 teilweise wieder aufgehoben.
10. Die Gemeindevertretung hat am 25.4.2018 den geänderten Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
11. Der nach der öffentlichen Auslegung geänderte Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans sowie die Begründung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.4.2014 bis 5.5.2014 erfolgt.
12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 19.09.2018 geprüft.
13. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 19.9.2018 von der Gemeindevertretung beschlossen.
14. Der katastermäßige Bestand wurde der Katasterbehörde Liegenschaftskataster am 11.10.2018 mitgeteilt.
15. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wird hiermit ausgestellt.
16. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans 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, ist in der Zeit vom 15.10.18 bis 23.10.2018, 8-16 Uhr, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 2 KV M-V) und weiter auf die Fähigkeit und das Erreichen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).
Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 29.10.2018 in Kraft getreten.
Wiek, den 11.10.2018 P. Harder, Bürgermeisterin
Wiek, den 11.10.2018 P. Harder, Bürgermeisterin
Wiek, den 2.11.2018 P. Harder, Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkivitz" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.9.2018 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkivitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.



reith hertelt 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

Gemeinde Wiek / Rügen
2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkivitz"

Satzungsfassung
Fassung vom 18.12.2013, Stand 15.08.2018 Maßstab 1:1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
01.02.02 MI MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
01.02.01 MD DORFGEBIETE (§ 5 BAUNVO)
01.05.01 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUMGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 --- BAUGRENZE
03.01.04 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: PRIVATE GÄRTEN

- 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)
13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)
13.01.00 ANPFLANZEN BÄUME ERHALTUNG
13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)
14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
14.02.00 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB); hier: BODENDENMAL
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
MIT LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER VERSORNGSTRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER IN DER PLANZEICHNUNG VORGENOMMENEN ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)