

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in kursiv fett, Streichung als solche gekennzeichnet

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
MI: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Abweichend von § 6 (2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1(5) BauNVO)
Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.
In den MI-Gebieten 3 und 5 sind darüberhinaus im EG folgende Nutzungen unzulässig (§ 1(7) Nr. 2 BauNVO): Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

SO Gebiet 4: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hafengebiet 4
Zulässig sind:
- Hafenwirtschaftsgebäude / Hafenanl. - Sanitäranlagen.
SO Gebiet 3: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hafengebiet 3
Zulässig sind:
- Betriebe der Schiffsausrüstung und des Schiffsbaus, soweit sie immisionsschutzrechtlich dem MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“ gleichzustellen sind, - Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für den Fischfang benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die mit dem Fischfang betrauten Personen, - öffentliche WC-Anlagen,
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gebäude für die Verarbeitung und den Direktverkauf der vor Ort gefangenen Fische, soweit sie immisionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“ gleichzustellen sind.

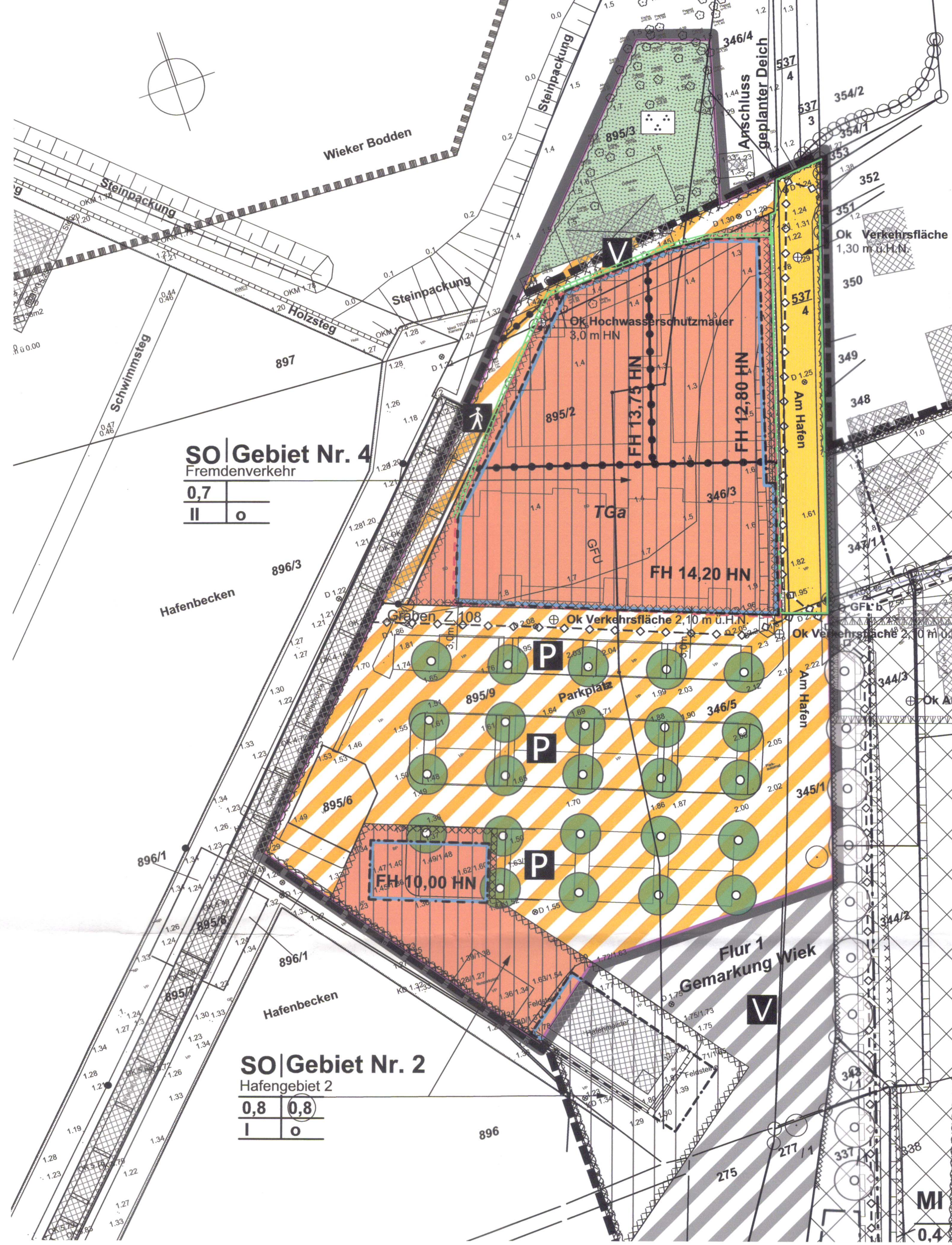
2) Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.1) Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)
im SO-Gebiet: Hafengebiet 3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Änderungen: Es sind Hausformen bis max. 100 m zulässig.
2.2) Überbaubarer Bereich
Die Versorgungsleitungen sind nicht überbaubar. Eine Verlegung ist zu Lasten des Veranlassers nach Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger in Einzelfällen möglich.

3) Freiflächen / Hochwasserschutz
3.1) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) Nr. 17 BauGB)
Die gekennzeichneten Flächen sind auf 2,10 m ü.H.N. im SO-Gebiet 4 auf 2,25 m ü.H.N. im MI-Gebiet Nr. 4 auf 2,70 m ü.H.N. auf-zuschütten. Die seeseitigen Böschungen sind gegen Welleneinwirkung zu schützen.
3.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)
a) Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,25-2,40 m ü.H.N. aufweisen. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung durch den STAUN eine geringere Höhenlage zugelassen werden, wenn die Anlagen Wirtschaftsbetrieben dienen, die auf einem Standort dieser Art angewiesen sind.

4) Grünordnungsmaßnahmen
4.1) Gründungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
An den in der Planzeichnung angegebenen Stellen die vollendete 100 qm neu versiegelte Fläche sind 2-3 Stück standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste Anlage 8, als Hochstamm 16-18 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) oder als Solitärheister 300-350 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.2) Gründungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 2 neue zu 1 abgehender Baum durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen (geeignete Maßnahmen siehe DIN 18920 Baumschutz). Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

4.3) Grünfläche Parkanlage
In der privaten Grünfläche Parkanlage ist ein eingeschossiges Gebäude für Sanitäranlagen / Grillplatz mit begrüntem Flachdach bis 80 qm Grundfläche sowie 60 qm befestigtem Außenbereich zulässig.
5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5.1) Ausrichtung (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen.
Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfächrichtung zwingend. Anbauten, die mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte), dürfen von der dargestellten Hauptfächrichtung abweichen.
5.2) Dachform / -material (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Im SO-MI-Gebiet 4: Dächer von Hauptgebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Dächer von Hauptgebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 50 Grad auszuführen.
Im SO-MI-Gebiet 4: Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können ein flaches / flachgeneigtes Dach erhalten, wenn sie sich in der Höhe oder Größe unterordnen (max. 1 Vollgeschoss, max. 150 qm) oder wenn bedingt durch eine nicht-orthogonale Grundfigur in anderer Art eine gestaffelte Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses vorgenommen wird (Staffelgeschoss, Dachaufbauten, etc.)
5.3) Giebeln / Dachschmittre (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Giebeln 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 Giebeln, die breiter als 1,8 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,6 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben.
Dachschmittre sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.
5.4) Carport / Nebengebäude (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Im MI-Gebiet: Carport ohne Aufenthaltsräume / Nebenanlagen nach § 14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 6.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 25-60 Grad auszuführen.
5.5) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)
Im SO-MI-Gebiet 4: Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.
5.6) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
Im MI-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig:
- Feldsteinmauern lebende Einfriedung (Gehölzhecke mit Sträuchern nach Anlage 8.1)
- Holzlatenzäune mit nur vertikaler Lattung bis 1,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen die Einfriedung mit einer Böschung der festgesetzten Aufschüttungen zusammenfallen würde.
5.7) Stellplätze und Zufahrten (§ 86 (1) 4 LBauO M-V)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdrähtigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Gekopffahrer, etc.)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gemäß PlanZV

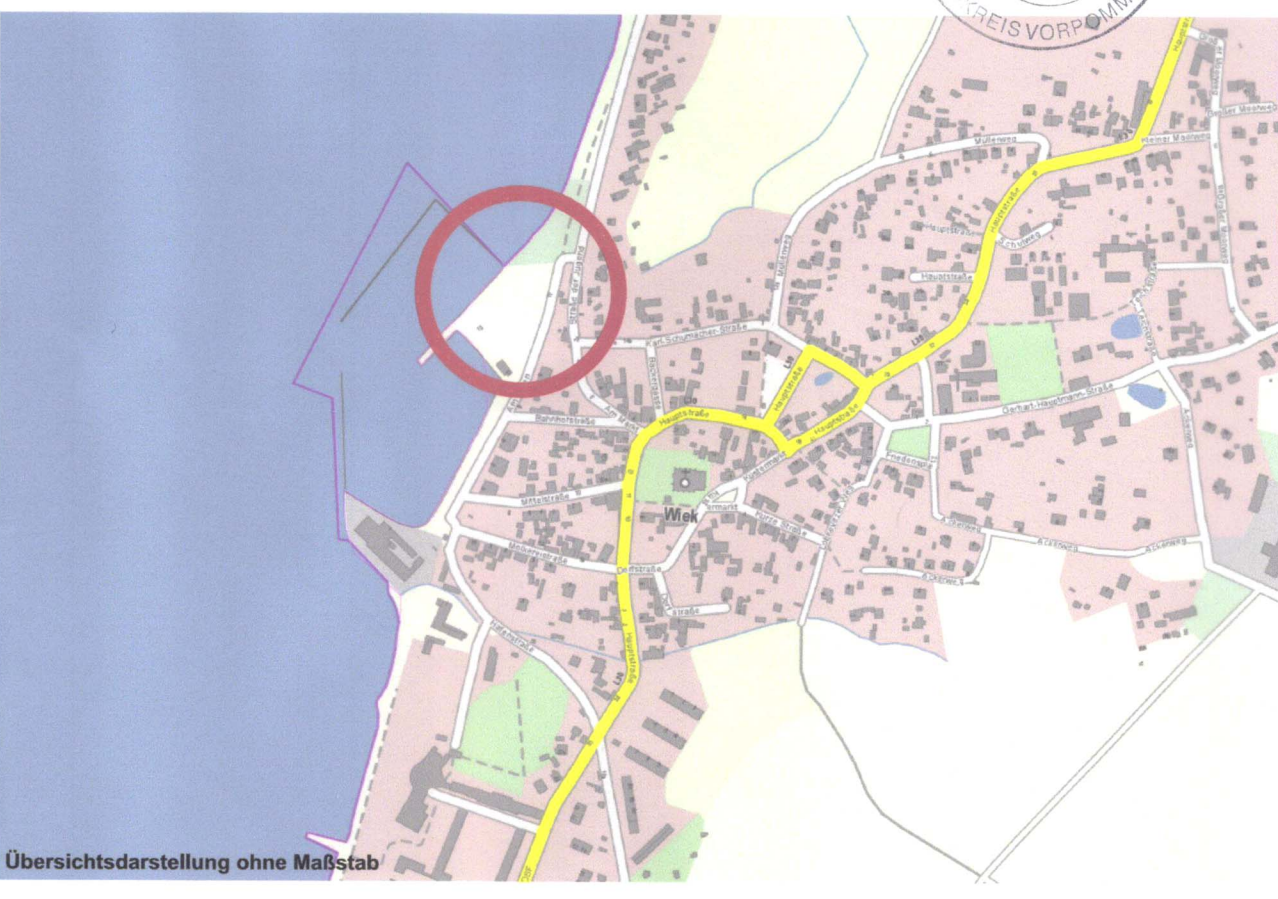
Table with 2 columns: Symbol/Color and Description. It lists various planning symbols and their corresponding regulations, such as '1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG', '2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG', '3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN', '4. VERKEHRSFÄCHEN', '5. GRÜNFLÄCHEN', '6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT...', '7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ...', '8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN', '9. GRÜNFLÄCHEN', '10. WASSERFLÄCHEN...', '11. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN...', '12. ANPFLANZEN VON BÄUMEN...', '13. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN...', '14. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN...', '15. SONSTIGE PFLANZUNGEN', '16. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN...', '17. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN...', '18. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS', '19. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG'.

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Hafenrandbebauung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a ohne Umweltprüfung / 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 vom 15. Oktober 2015 (VOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (VOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.5.2019 folgende Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 "Hafenrandbebauung" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.6.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 3.9.2015 bis 21.9.2015 erfolgt.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist durch Beschluss vom 17.6.2015 abgesehen worden. Dies wurde durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 3.9.2015 bis 21.9.2015 öffentlich bekannt gemacht.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.9.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 5.10.2015 bis zum 6.11.2015 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 18.9.2015 bis 16.10.2015 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde bekannt gemacht worden. Ergänzt wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a(4) BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 9.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 9.12.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.12.2015 gebilligt.
8. Der Satzungsbeschluss wurde am 12.12.2018 aufgehoben.
9. Die Gemeindevertretung hat den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung am 12.12.2018 gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
10. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung und umweltrelevante Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.2.2019 bis zum 15.3.2019 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 23.1.2019 bis 12.2.2019 ortsüblich in den Schaukästen der Gemeinde und im Internet unter www.b-planpool.de sowie auf der homepage des Amtes Nord-Rügen bekannt gemacht worden. Ergänzt wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4a(4) BauGB im Internet unter www.b-planpool.de veröffentlicht.
11. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 21.1.2019 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
12. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 9.5.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
13. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) wurde am 9.5.2019 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.5.2019 gebilligt.
14. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 1.1.2019 sind im Katasteramt Liensgangskataster Bergen a. Rügen, den 24.5.19...
15. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgeteilt.
16. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 18.11.2019 bis 18.11.2019 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 (2) BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 18.11.2019 in Kraft getreten.
17. Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans wurde vom 16.11.2019 bis 31.1.2019 aufgrund einesfehlers in der Bekanntmachung vom 18.11.2019 erneut bekanntgemacht. Zum 28.6.2019 bekannt gemacht.
Wiek, den 2.8.2019



raith hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architektinnen und Landschaftsarchitektinnen
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund
Gemeinde Wiek
4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Hafenrandbebauung"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht
Satzungsfassung
Fassung vom 02.06.2015, Stand 18.03.2019 Maßstab 1:500