

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung
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 (§1(5)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.
Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§1(5)BauNVO).

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

I.2.1) Sockelhöhe EG
Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,30 m ü. H.N. 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 Pflanzzeit folgenden 3 Vegetationsperioden.
P1 - Einzelbäume entlang der Inneren Erschließungsstraße

Auf den festgesetzten Standorten sind 14 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 mit Pflanzflächen aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege in den der Pflanzzeit folgenden 3 Vegetationsperioden. Geplante 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)
Zuordnung 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 - 3 (parkartige Grünflächen)

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 er als offener 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 Eintrag belasteter Abwässer oder Stoffe in den Weiher ist unzulässig. 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 naturnah, 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 Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anteilendes Oberflächenwasser ist im Pflanzbereich 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 (Dornrose), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Juglans regia (Walnuss), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenrose), 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 carpiniifolia (Feld-Ulme), Ulmus laevis (Platter-Ulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO M-V)

II.1) Gestaltung
II.1.1) Dachform / -material
Dächer sind als Sattel-, Zelt-, Krüppel- oder Krüppelwalmdach, Walmdach mit einer Neigung im Bereich von 40 bis 50 Grad aus zu führen. Der First muss sich über die Längsseite der Grundfläche des Daches erstrecken.

II.1.2) Giebeln
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 Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dachgesimse und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgiebeln sind zulässig.

II.1.3) Einfriedungen
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
- Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
- Holzlatzenzaun mit nur vertikaler Latting 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 (§ 66 (1) 1. BauO 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 erbrachte Leistung erstrecken. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 4 qm, bei freistehender Aufstellung eine Größe von 2 qm, nicht überschreiten.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1) UND HINWEISE (III.2 bis III.6)

III.1) Bodendenkmäler
Im dargestellten Bereich ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt wird. Informationen erteilt Herr Dr. Jantzen vom Amt für Bodendenkmalpflege, Tel. 03981 2399780. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der jeweilige Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Werden bei Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 97ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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 Werktage 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 auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

III.2) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- EUR geahndet werden kann.

III.3) Bodenschutz
Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

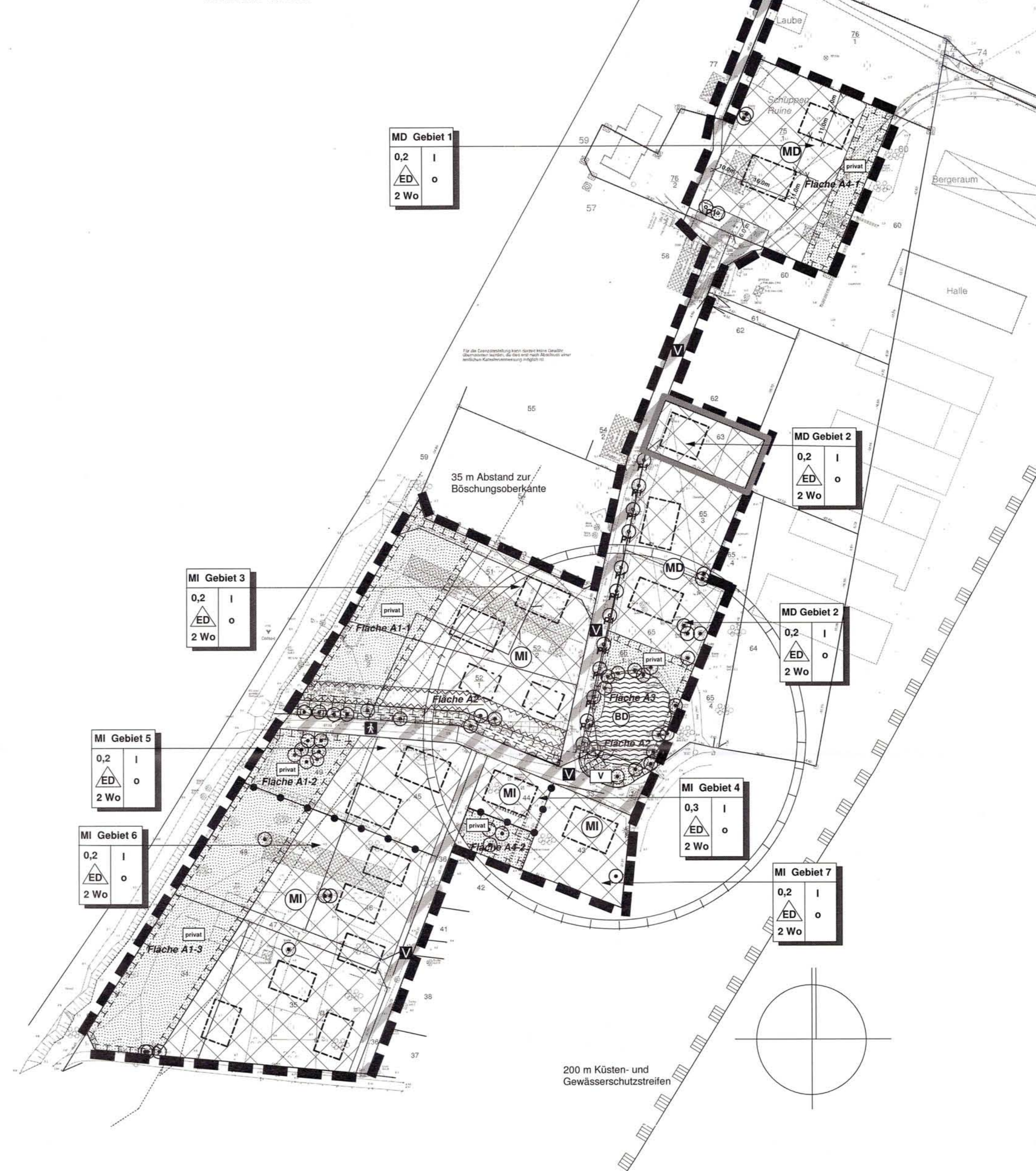
III.4) Hochwasserschutz
Die festgesetzte Erdgeschosseshöhe von 2,3 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenaufschlag damit nicht vollständig berücksichtigt ist.

III.5) Bundeswasserstraße
Das Blendungsprojekt der vorgesehenen Außenbeleuchtung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Prüfung vorzulegen.

III.6) Uferbereich Graben (Fläche A 2)
Gemäß § 81(1,2) LWaG M-V ist ein Uferbereich in einer Breite von 7 m von der Böschungsoberkante zu schützen. Das Errichten von baulichen oder sonstigen Anlagen ist unzulässig. Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind mit dem WBV "Rügen" abzustimmen. Eine Einzäunung gegenüber dem als Unterhaltungsstreifen dienenden angrenzenden Weg sollte unterbleiben. Dem WBV "Rügen" durch Bepflanzung und Einzäunung entstehende Mehrkosten bei der Unterhaltung müssen vom Verursacher übernommen werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



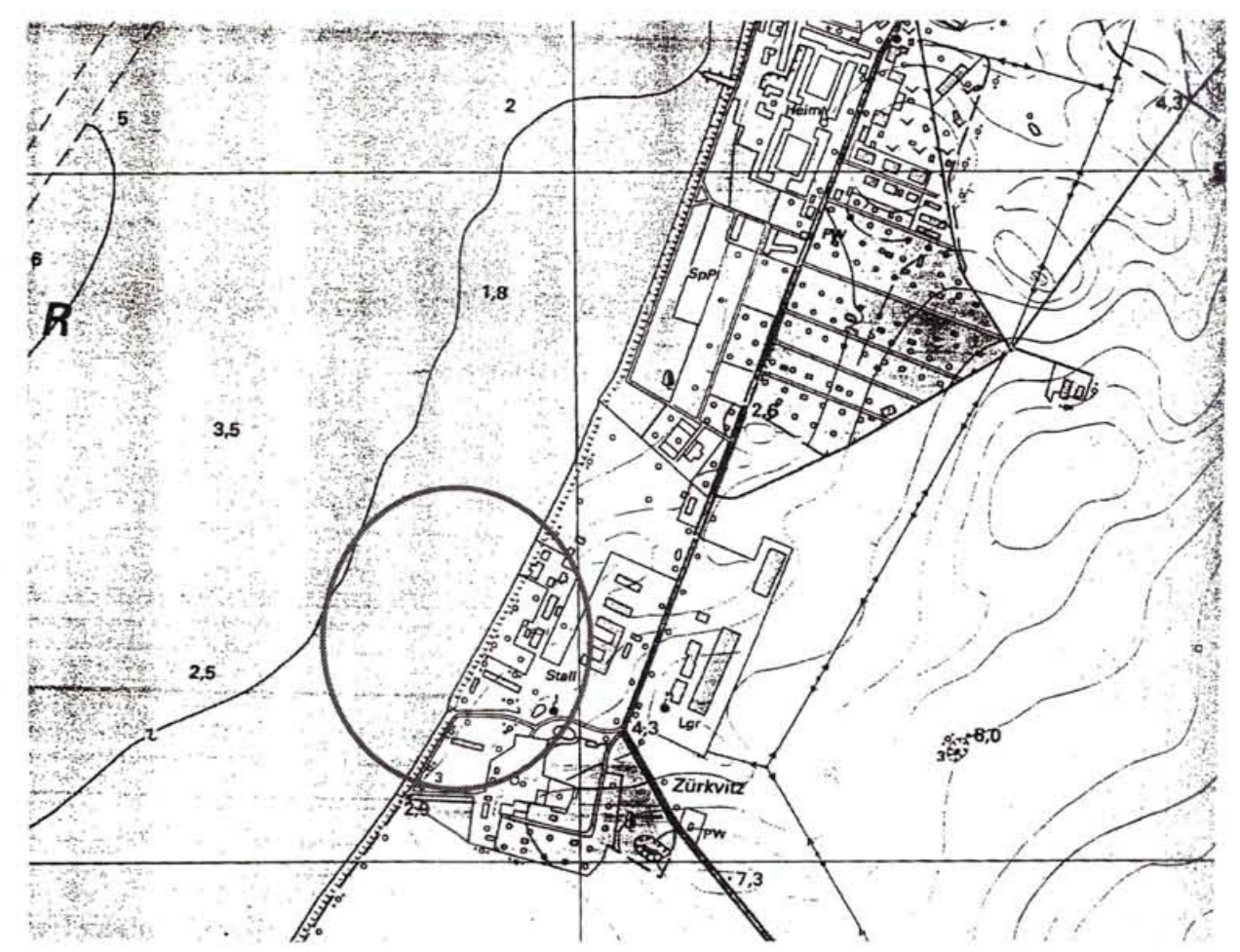
VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 04.03.2009, bekannt gemacht durch Aushang vom 12.03.2009, bekannt gemacht durch Aushang vom 12.03.2009 bis 31.03.2009.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 2) Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) wurde durch Beschluss vom 20.05.2009 abgesehen, bekannt gemacht durch Aushang vom 25.07.2009 bis 22.07.2009.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17,1 PLG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2009 über den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 27.07.2009 bis zum 28.08.2009 während folgender Zeiten 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 Aushang in der Zeit vom 08.07.2009 bis zum 04.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.09.2009 geprüft.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 7) Der katastermäßige Bestand am 27.7.09 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 05.09.2009
- 8) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 09.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 9) Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgetriggert.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin
- 10) Die Ausfertigung der 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, sind durch Aushang in der Zeit vom 10.9.09 bis zum 10.9.09 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Änderung und Ergänzung ist mit Ablauf des 10.9.09 in Kraft getreten.
Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvit" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erstausschussreformgesetz vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3018), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.9.09 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvit", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht/Umweltprüfung erlassen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Wiek / Rügen
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvit"
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltbericht
Satzungsfassung