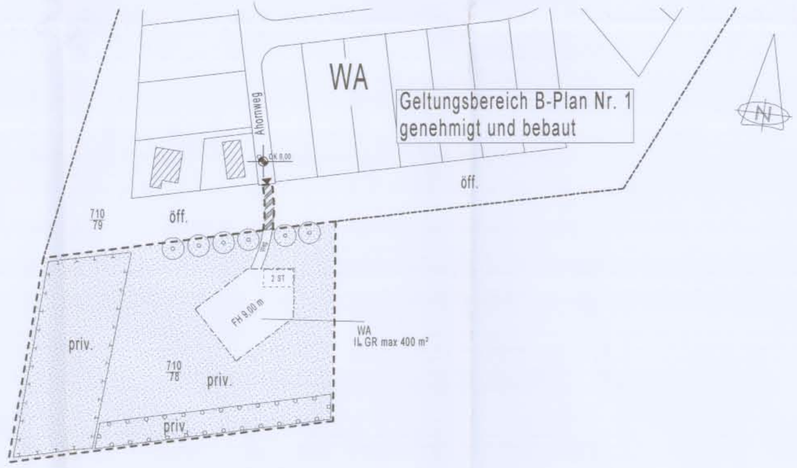
Satzung der Gemeinde Wiek auf Rügen über die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 Wohngebiet Nord mit örtlichen Bauvorschriften

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1250



TEIL B - Textliche Festsetzungen - Satzung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 97 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLG-VertrÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche (GR) von 400 m² bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird (§ 23 (3) BauNVO).
   Die GR umfaßt Wohn- und Nebengebäude, Carport, Pergola und Terrasse.

3. Die maximale Firsthöhe wird mit 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr.

4. Innerhalb der "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
   Der Bereich ist extensiv zu bewirtschaften (max. zweimalige Mahd pro Vegetationsperiode).
5. Innerhalb des Geltungsbereiches sind 6 Laubbäume, Größe und Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballierung und 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.
   Zulässig sind Linde (Tilia cordata), Ahotn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus), Hainbuche (Carpinius betulus), Buche (Fagus sylvatica).
6. Innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind folgende Pflanzungen zulässig:
   Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hunds-Rose (Rosa canina), Kornel-Kirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulare), Pfeifenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus Sanguineum), Schlehe (Prunus spinosa), Weiß-Dorn (Crataegus monogyna), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana).
7. Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe u.ä. sind nur mit wassergebundenen Materialien oder Rasenpflasterung zu befestigen, so daß eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.
8. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verrieseln oder einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Gestalterische Festsetzungen

9. In dem Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind Walmdächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.

Hinweise

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 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 Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Planzeichenerklärung

WA	allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
GR	Grundfläche
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanerweiterung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Nord
3 ST	Fläche für Stellplätze
	Pflanzgebot für Einzelbäume
	Grünfläche
	Umgrenzung zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	öffentliche Verkehrsfläche
710/78	Flurstück
öff.	öffentlich
priv.	privat
Weg	Weg
	Einfahrt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß
	festgesetzter Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe Oberkante (OK) Deckel SW-Schacht = 0,00

Präambel

Auf der Grundlage BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 97 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLG-VertrÄndG v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850), und der LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612, zuletzt geändert durch 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.2.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Wohngebiet Nord" erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
   Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 04.04.02 die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohngebiet Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 10.04.02 ortsüblich bekanntgemacht.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

2. Aufstellungsanzeige
   Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG erfolgt.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung

3.1 Die Gemeindevertretung hat am [illegible] den Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

3.2 Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben laut Beschluß der Gemeindevertretung in der Zeit vom 5.2.04 bis 20.3.04 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 18.12.03 bis zum 22.1.04 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

3.3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

3.4 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.2003 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

   Wiek, den 13.2.04 _____ Bürgermeister

3.5 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.2.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Wiek, den 17.2.04 _____ Bürgermeister

4. Planunterlage
   Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Bergen, den
   Siegelabdruck _____ Der Leiter des Katasteramtes

5. Satzungsbeschluss
   Die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.2.04 von der Gemeindevertretung der Gemeinde als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.2.04 gebilligt.

   Wiek, den 17.2.04 _____ Bürgermeister

6. Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

   Wiek, den 17.2.04 _____ Bürgermeister

7. Inkrafttreten
   Der Bebauungsplan 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

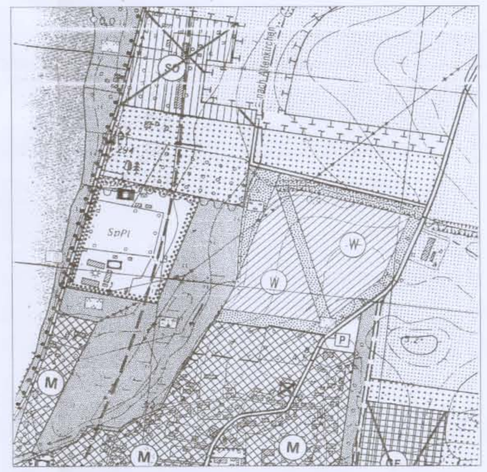
   am .....in.....(Zeitung oder amtliches Verkündigungsblatt)-

   bei Bekanntmachung durch Aushang- in der Zeit vom..... bis..... 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, § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

   Der Bebauungsplan ist am 16.03.2004 in Kraft getreten.

   Wiek, den _____ Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE WIEK M 1 : 7500 MIT BEREICH A (ERGÄNZUNG)



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 12.500 GEMEINDE WIEK (AUSSCHNITT)

WIEK AUF RÜGEN

Satzung der Gemeinde Wiek auf Rügen über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.1 Wohngebiet Nord

Gemarkung Wiek, Flur 1, Flurstück 710/78 und 710/79

Architekturbüro, GbR Dipl.-Ing. Hartmut Pieper
Dipl.-Ing./Arch. Ilona Pieper
Buchenweg 7 18609 Binz Tel. 03839333748 Fax. 03839333749

TEIL A : PLANZEICHNUNG

- Planurkunde

SATZUNG DES AMTES WITTOW / GEMEINDE WIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET NORD

(Wohnsiedlung Mühlengrund) am Nordrand von Wiek westlich der L I 30

mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

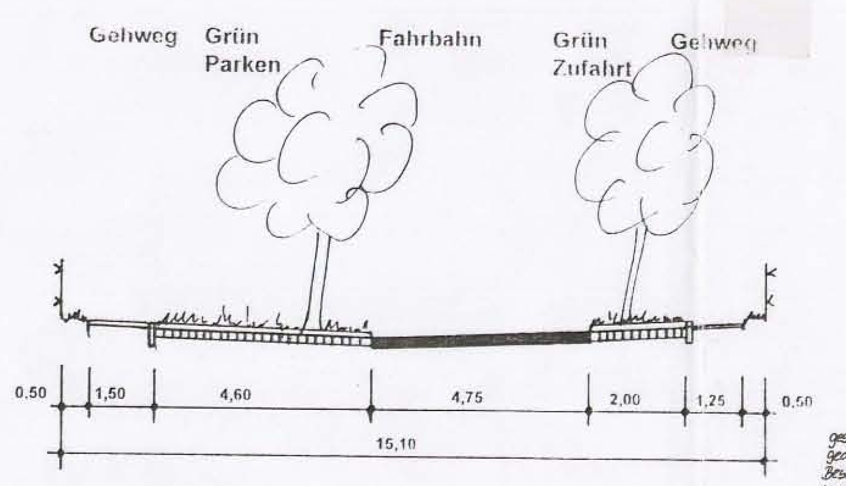
ergänzt gem. Beschluß Nr. 46-08/95

PRÄAMBEL

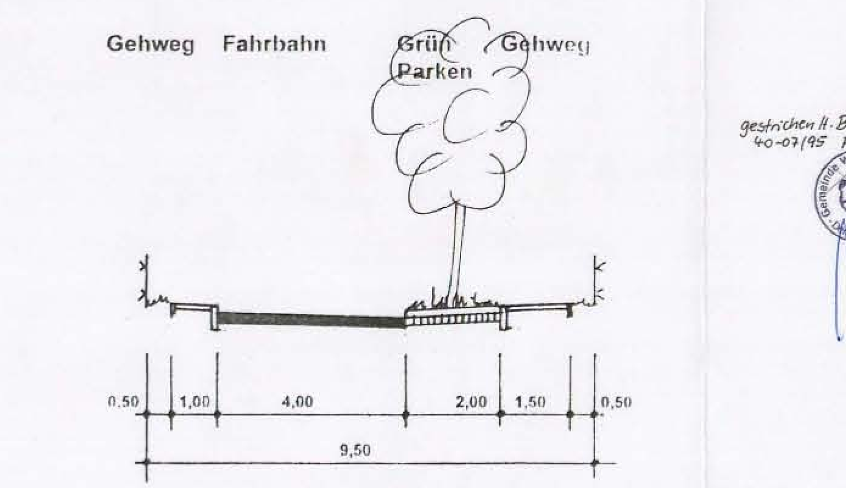
Gesetzliche Grundlage:

§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGbl.I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993, BGbl. I S. 466) und § 86 der Landesbauordnung M/V vom 26.4.1994 (GVOBl. M/V S. 518)

Schnitt 1 - 1 *Ruhender und fließender Verkehr*



Schnitt 2 - 2



Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gem. § 11 DSchG M/V die 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 hierfür sind der Entdecker, der Grundeigentümer 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 Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dez. 1990)

Zeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-; §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
(0,8)	Geschoßflächenzahl GFZ z.B.: 0,8	
0,4	Grundflächenzahl GRZ z.B.: 0,4	
II	Zahl der Vollgeschosse	
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
-o-	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	6. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	7. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB
	Elektrizität	
	8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
	9. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Ö	öffentliche Grünflächen	
	Spielplatz	
	10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB
	Hochwasserrückhaltebecken	
	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 und Abs.6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB
	15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Grundstücksgrenze	
◇	*Kennzeichnung der Bauteppiche*	

TEIL B : TEXT

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Es sind unzulässig:
a. Gartenbaubetriebe
b. Tankstellen
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden zugelassen. (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Anlagen für die Versorgung mit Fernwärme oder mit Gas sind in die öffentliche Verkehrsfläche unterirdisch zu verlegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Stellplätze auf den Grundstücken sind in Form von Außen- und Innengaragen oder Carports zulässig. Die Fläche für die Zufahrt und die Garage darf insgesamt 40 m² nicht überschreiten.

4.2. Soweit eine Befestigung von Flächen erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit wassergebundener Wegedecke). Dies gilt für PKW-Stellplätze und Wege innerhalb der Grundstücksfreiflächen.

5. **Anschluß der Grundstückflächen an die Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1. Für jedes Grundstück im Plangebiet ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,0 m zulässig. ~~Für die notwendigen Zufahrten können die Park- und Grünstreifen der Straßen unterbrochen werden.~~ } *gestrichen II. Beschluß Nr. 46-08/95*

5.2. Die Fahrbahn und die Gehwege der Wohnstraße sind in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

5.3. Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähig, ~~z.B.~~ als Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundener Wegedecke, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Betonstein auszuführen.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

~~6.1. Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind durch Planeintrag im Grünordnungsplan Pflanzgebote für Bäume und Sträucher festgesetzt.~~

6.1. Entlang der Planstrasse A ist eine 2-reihige Allee, entlang der Planstrassen B, C und D sind einreihig Bäume entsprechend der Pflanzliste „Verkehrsflächen" zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind zu begrünen.

Pkt. 6.1. gestrichen und geändert II. Beschluß Nr. 46-08/95

6.2. Entlang der Straßen sind auf den Stellplätzen und neben den Fußwegen Baumalleen und -reihen ~~im GOP~~ festgesetzt.

6.3. Flächen für Schutzpflanzungen sind ~~im Sinne der im GOP dargestellten Funktion~~ überwiegend als geschlossene Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern gem. der Pflanzliste "Schutzpflanzung" anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

6.4. An den festgesetzten Orten in den öffentlichen Verkehrsflächen sind jeweils abschnittsweise einheitlich Winterlinden (Tilia cordata) ~~oder~~ Bergahorn (acer pseudo-platanus) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen.

gestrichen und geändert II. Beschluß Nr. 40-07/95 Pkt. 3,4

7. **Grünflächen** (§ 9 (1) 15 BauGB)

7.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

7.2. Die Verwendung von chemischen Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

8. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 86 LBauO M-V)

8.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf das Maß von 0,5 m über Bezugsebene nicht überschreiten. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Bei geneigter Verkehrsfläche ist der rechnerische Mittelwert anzunehmen.

8.2. Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen. Dabei ist ein Dachneigungswinkel von 38° bis 48° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

8.3. Bei Krüppelwalmdächern soll die Höhe des Walms 1/3 bis 1/2 der Höhe des Giebeldreiecks betragen.

8.4. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel in roten bis rotbraunen Farbtönen sowie Reeteindeckungen zulässig. Für die Dacheindeckung bei Gebäudeteilen kann auch ausschließlich Glas verwendet werden.

8.5. Dachgauben dürfen insgesamt nicht länger als 40 % der dazugehörigen Trauflänge sein. Ihre Höhe darf 1/3 der Gesamtlänge des Daches, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht überschreiten. Zwischen zwei Gauben ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu wahren. Dachgauben innerhalb einer Dachfläche einheitlich zu gestalten und symmetrisch anzuordnen.

8.6. Einschnitte in Dachflächen (Loggien u.ä.) im Straßensichtbereich sind unzulässig.

8.7. Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in rötlichen oder gelblichen Ziegelmauerwerk oder als Putzbauten auszuführen.

8.8. Holzverbretterungen bzw. Verschalungen in Kombination mit den vorgenannten Materialien sind zulässig. Es muß jedoch eine senkrechte Gliederung erfolgen. Deckende Ölfarben sind unzulässig. Für die Gebäudeaußenflächen bei Gebäudeteilen kann auch ausschließlich Glas verwendet werden.

8.9. Nebengebäude und Garagen sind in Form, Farbe und Material wie die Hauptbaukörper zu gestalten.

~~8.10. Der Umgang mit Wasserschadstoffen sowie die Verarbeitung wasserschädlicher Baustoffe ist verboten.~~

gestrichen II. Beschluß 40-07/95 Pkt. 5

8.11. Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Fläche von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, mit Gehölzen der Pflanzliste "Kletterpflanzen" ~~des GOP~~ zu begrünen.

8.12. Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze, bzw. der Baulinie sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen.
Einfriedungen, sowie befestigte Arbeits- und Lagerflächen und Stellplätze sind hier nicht zulässig.
Die sonstigen nicht befestigten Grundstücksflächen sind ~~ebenfalls~~ zu begrünen.

8.13. Die Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme des Gebäudes anzulegen. Die Frist kann ~~bei Vorliegen besonderer Gründe~~ um 1 Jahr verlängert werden.

gestrichen II. Beschluß Nr. 46-08/95

8.14. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

8.15. Pro Grundstück sind je 100 qm versiegelter Fläche 2 Obstbäume (Halb- bzw. Hochstamm) und ein Laubbaum der Gehölzliste Grünflächen ~~des GOP~~ zu pflanzen.

8.16. Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune oder Mauern (Einfriedungen) und Werbeanlagen nicht zulässig. Die Abgrenzung ist nur in Form von lebenden Hecken (Ligustrum vulgare, Carpinus betulus und Fagus sylvatica) zulässig.

9. **Stellplätze für Abfallbehälter**
Müll- und Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, Pergolen u.a.) und ~~geeigneten~~ immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster) ausreichend abzuschirmen.

gestrichen II. Beschluß Nr. 46-08/95

10. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

10.1. Öffentliche Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für Gehölzanpflanzungen sind Arten der Pflanzlisten "Grünflächen", "Uferstreifen" und "Schutzpflanzung" ~~aus dem GOP~~ zu verwenden.

~~10.2. Schaffung einer ca. 5-7 m breiten freiwachsenden Hecke mit 3-5 m breiten vorgelagerten Kraut- und Wiesensaum als Abpflanzung des Geländes der Getreide-AG.~~

~~10.3. Anlage einer einreihigen Alleebepflanzung entlang der Plattenstraße und Unterhaltung der Bäume.~~

~~10.4. Anlage einer Alleebepflanzung wahlweise entlang der LIO 30 vom Ortseingang Wiek in Richtung Wieker Dreieck oder entlang des Weges Breege - Kuhs.~~

10.5. Die ~~im Grünordnungsplan~~ dargestellten Gräben und Regenrückhaltebecken sind in naturnaher Bauweise anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.

~~10.6. Für die angrenzende Feuchtwiese wird ein Pachtvertrag zur extensiven Bewirtschaftung vergeben.~~

gestrichen II. Beschluß Nr. 40-07/95 Pkt. 2;3

11. **Anschluß der Grundstücke an die Kanalisation**
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die fertiggestellte Zentrale Kanalisation.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 16.7.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck der amtlichen Bekanntmachung erfolgt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

3. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.5.93 durchgeführt worden.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.1.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 5.8.94

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 27.10.93 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 17.8.94 bis zum 2.9.94 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 9.8.94 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 14.12.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek — Stempel des Kataster-Amtes (Kataster- u. Vermessungsamt Rügen, Arkona ... ☎ 2 21 37, 18528 Bergen) — Im Auftrag (Unterschrift)

8. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.11.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.11.94 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 10.11.94 gebilligt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek 14.11.94 — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom .... Az: .... bestätigt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

12. Die Bebauungplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung 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, sind in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Amt Wittow, Gemeinde Wiek — (Siegelabdruck) — (Unterschrift) Bürgermeister

Zusätzliche textliche Festsetzungen lt. Beitrittsbeschluß Nr: 40 - 07 / 95 im Teil B (Text)

1.4. Zur Sicherung der schrittweisen Bebauung an der Ortslage Wiek beginnend, werden folgende Bauabschnitte festgesetzt:
Bauabschnitt 1 : Bauteppiche 1 bis 5
Bauabschnitt 2 : Bauteppiche 6 bis 8
Bauabschnitt 3 : Bauteppiche 9 bis 11

4.3. Stellplätze dürfen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen angelegt werden,

4.4. für je 5 Stellplätze wird die Pflanzung eines Baumes der Pflanzliste "Verkehrsflächen" angesetzt. Die Pflanzung der Bäume hat auf mindestens 10 qm großen Grünstreifen zu erfolgen. *(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)*

geändert II. Beschluß 46-08/95

5.4. Der Umgang mit Wasserschadstoffen sowie die Verarbeitung wasserschädlicher Baustoffe ist verboten.

~~5.6. Die Fahrbahn und die Gehwege der Wohnstraße sind in einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.~~ } *gestrichen II. Beschluß Nr. 46-08/95*

7.3. Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrenen, befestigten Flächen ist in Zisternen aufzufangen und für die Gartenbewässerung o.ä. zu verwenden oder der Versickerung auf dem Grundstück bzw. dem Regenrückhaltebecken /Graben zuzuführen.

7.4. Zur Anlage der Schutzpflanzung (Lärm- und Sichtschutz) sind Gehölze einzeln oder in Gruppen, je qm ein Strauch, pro 100 qm 20 leichte Heister bzw. 1 Baum der Pflanzliste "Lärmschutz" zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. ~~Stellenweise sollte die Ansiedelung von Saumgehölzen der natürlichen Sukkzession überlassen werden.~~ } *gestrichen II. Beschluß Nr. 46-08/95*

8.10. Alle Fenster der Häuser die der LIO 30 zugewandt sind (Randzone), müssen als Lärmschutzfenster ausgeführt sein.

10.3. Der von Schilf und anderen Pflanzen gebildete Röhrichtgürtel um das Regenrückhaltebecken und entlang des Grabens sind ~~sporadisch~~ x_1 zu mähen, bei Rückschnitt der Ufergehölze ist dieser nur abschnittsweise durchzuführen. *(x_1 = 1x jährlich)* } *geändert II. Beschluß Nr. 46-08/95*

Zusätzliche Hinweise lt. Beitrittsbeschluß Nr: 40 - 07 / 95

Sollten bei Gründungsarbeiten Anzeichen einer Boden- und Grundwasserbeeinträchtigung (wie unnatürliche Bodenverfärbung und Geruch) festgestellt werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bergen, Abt. Abfallwirtschaft/Altlasten anzuzeigen.
Die beim Umbau und Gründungsarbeiten anfallenden Reststoffe sind gem. § 1 AbfAIG M/V einer Wiederverwertung zuzuführen.
Anfallender Bodenaushub, für den keine eigene Wiederverwertung vorhanden ist, ist dem Wasser- und Bodenverband Rügen mitzuteilen.

Gehölzliste: nebenstehend

Pflanzlisten:

Verkehrsflächen

Bäume: Berg-Ahorn, Feld-Ulme, Rot-Dorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Winter-Linde — Acer pseudoplatanus, Ulmus carpinifolia, Crataegus laevigata, Acer platanoides, Quercus robur, Tilia cordata

Sträucher: Apfel-Rose, Efeu, Felsenbirne, Flieder, Gem. Heckenkirsche, Hunds-Rose, Kornel-Kirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Spiere, Spiere — Rosa rugosa, Hedera helix, Amelanchier lamarckii, Syringa vulgaris, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Cornus mas, Ligustrum vulgare, Cornus sanguineum, [illegible], [illegible]

Grünflächen

Bäume: Berg-Ahorn, Buche, Eberesche, Eibe, Esche, Hainbuche, Winter-Linde, Spitz-Ahorn, Stechpalme, Stiel-Eiche, Ulme, Vogel-Kirsche — Acer pseudoplatanus, Fagus sylvatica, Sorbus aucuparia, Taxus baccata, Fraxinus excelsior, Carpinus betulus, Tilia cordata, Acer platanoides, Ilex aquifolium, Quercus robur, Ulmus glabra, Prunus avium

Sträucher: Apfel-Rose, Breitblättriges Pfaffenhütchen, Brombeere, Europ. Pfaffenhütchen, Felsenbirne, Flieder, Gem. Heckenkirsche, Gem. Schneeball, Gemeiner Seidelbast, Hunds-Rose, Kornelkirsche, Liguster, Pulverholz, Rot-Dorn, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Spiere, Spiere, Weiß-Dorn — [illegible]

Uferstreifen

Bäume: Berg-Ahorn, Esche, Schwarz-Erle, Stiel-Eiche, Flatter-Ulme, Vogel-Kirsche, Silber-Weide — Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Alnus glutinosa, Quercus robur, Ulmus laevis, Prunus avium, Salix alba

Sträucher: Asch-Weide, Bruch-Weide, Faulbaum, Feld-Ahorn, Gem. Schneeball, Hanf-Weide, Haselnuß, Mandel-Weide, Ohr-Weide, Pfaffenhütchen, Schlehe, Schwarzer Holunder — Salix cinerea, Salix fragilis, Frangula alnus, Acer campestre, Viburnum opulus, Salix viminalis, Corylus avellana, Salix triandra, Salix aurita, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Sambucus nigra

Schutzpflanzung

Bäume: Berg-Ahorn, Eberesche, Esche, Feld-Ulme, Hain-Buche, Sand-Birke, Silber-Weide, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Winter-Linde — Acer pseudoplatanus, Sorbus aucuparia, Fraxinus excelsior, Ulmus carpinifolia, Carpinus betulus, Betula pendula, Salix alba, Acer platanoides, Quercus robur, Prunus avium, Tilia cordata

Sträucher: Feld-Ahorn, Gem. Schneeball, Haselnuss, Hunds-Rose, Kornel-Kirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Roter Hartriegel, Schlehe, Schwarzer Holunder, Weiß-Dorn, Wolliger Schneeball — Acer campestre, Viburnum opulus, Corylus avellana, Rosa canina, Cornus mas, Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Cornus sanguineum, Prunus spinosa, Sambucus nigra, Crataegus monogyna, Viburnum lantana

Kletterpflanzen

Efeu, Hecken-Kirsche, Kletter-Rose, Knöterich, Pfeifenwinde, Waldrebe, Wein — Hedera helix, Lonicera spec., Rosa spec., Polygonum aubertii, Aristolochia durior, Clematis vitalba, Parthenocissus tricuspidata

Obstbäume

Apfel-, Birne-, Pflaumen-, Kirschensorten ... [illegible]

[illegible]

Gemeinde Wiek auf Rügen
Blatt 5585.1,2,7,8
Freigegeben am ....
Bürgermeister ....
Blattübersicht

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

Fahnenmast	Hydrant		Wohnbebauung Öffentliche Gebäude		
Kanaldeckel	Verteilerkasten		Industriebebauung Gewerbliche Bebauung		
Betonmast	Wasserschieber		Anbauten und Gebäude mit untergeordneter Nutzung		
Holzmast	Poller				
Laterne	Grenzstein				
Stahlgittermast	Straßenablauf				

INGENIEURCONTOR BREMEN
Dr.-Ing. J. Winter
USE AKSCHEN 60 - 2800 BREMEN 21 - TEL. 0421/614047 - FAX 0421/611155
Projekt Nr.
Datum 15.03.1992

gezeichnet	Brugman, Ahammer	geändert
bearbeitet	Weidler	geändert
geprüft		geändert
gesehen	Dr. Winter	geändert

Wiek auf Rügen
Gemeindeverwaltung
Projekt: Wiek auf Rügen
Lageplan
Maßstab 1:1000 — Blatt 5585.1-8