

Textliche Festsetzungen (Teil B)

(Änderungen und Ergänzungen in Kursiv)

1) Art der baulichen Nutzung
1.1) Reine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 3 BauNVO)
1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
1.2) Sondergebiete mit Zweckbestimmung Ferienhäuser (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
1.2.1 Zulässig sind: Ferienhäuser, Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung, die nicht wesentlich störend sind.
1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für die zum Betrieb der Ferienhäuser gehörigen Personen.
2) Hochwasserschutzsicherung (§ 9 (5) BauGB)
2.1.1 Die Sockelhöhe ist auf 2,1m bezogen auf HN festgesetzt. Die Sockelhöhe entspricht der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die Festsetzung entfällt, wenn der Hochwasserschutz des StAUN sichergestellt werden sollte.
2.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen im Kellergeschoss nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz des StAUN sichergestellt ist.
3) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§16-20 BauNVO)
3.1 Berechnung und Überschreitung der Grundfläche
3.1.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht in die zulässige Grundfläche mit einzubeziehen, sondern dürfen zusätzlich befestigt werden.
3.2 Begrenzung der Gebäudelängen
3.2.1 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist die maximale Gebäudelänge mit 35m festgesetzt.
3.3 Definition der Höhen
3.3.1 Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen ist, sofern nicht anders angegeben, jeweils die Höhe im Straßenniveau der zugehörigen vorhandenen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudfront.
3.3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
4) Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
4.1 Abweichende Bauweise
4.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf auf dem Flurstück 645/1, 648 der seitliche Grenzabstand eines Einzelhauses 3m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.
4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser SO 1 und SO 3 darf auf den Flurstücken Nr. 647, 645/1, 648 und 640 der seitliche Grenzabstand der Einzel- und Doppelhäuser 3m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.
5) Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 2 und 4, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)
5.1.1 Innerhalb der Sondergebiete Ferienhäuser SO 1, SO2 und SO 3 ist maximal ein Stellplatz oder eine Garage pro Ferienwohnung zulässig.
5.1.2 Zwischen der Grünfläche GF 1 und den überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 bzw. deren geradlinigen Verlängerung sind keine Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
6) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
6.1.1 Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 1, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden.
6.1.2 Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 4 gehen zusätzlich zugunsten der Müllentsorgung. Sie umfassen die Befugnis des Wendens mit dem Müllfahrzeug.
6.1.3 Die Leitungsrechte der belasteten Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 gehen zugunsten der Versorgungsträger. Sie umfassen die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
7) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a, § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 13 LNatG M-V)
7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.1.1 Die Fläche MF 1, in welcher sich Teile eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes befinden, ist der Sukzession zu überlassen.
7.1.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 2 und MF 3 sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres.
7.1.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 3 ist die vorhandene Bebauung und Versiegelung zu entfernen. Zur Fläche im Süden ist ein 3m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.
7.1.4 Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie die Wendeanlage für das Müllfahrzeug dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.
7.1.5 Innerhalb der Verkehrsfläche beträgt die maximal zulässige Straßenbreite mit Ausnahme des Wendehammers 4 m.
7.2 Anpflanzungen
7.2.1 Innerhalb der Fläche AF 1 sind insgesamt 5 standortheimische Heister der Mindestqualität Höhe 150/175 und pro 10 qm angefangene Fläche 5 standortheimische Sträucher der Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 zu pflanzen.
7.2.2 Innerhalb der Fläche GF 1 sind pro angefangene 200 qm Grünfläche zwei großkronige standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 zu pflanzen.
7.2.3 Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 150 qm überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

7.3 Erhaltung von Gehölzen
7.3.1 Innerhalb der Erhaltungsfläche EF 1 ist der Gehölzbestand zu einem heimischen Laubbaumbestand mit einem Abstand von höchstens 4m zwischen den Bäumen zu entwickeln.
7.3.2 Innerhalb der Erhaltungsfläche EF 2 ist eine flächenhafte Baumpflanzung dauerhaft zu erhalten. Der Nadelholzbestand ist im Zuge der Pflege in einen Laubholzbestand mit standortheimischen Gehölzen umzuwandeln. Der Baumabstand darf maximal 4m betragen.
7.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist der in der Plangrundlage standortgenau festgesetzte Baumbestand zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches nicht standortgenau zu ersetzen.
7.3.4 Alle zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Gehölze einschließlich der Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als standortheimischer Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.
7.4 Sammelausgleich
7.4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 1 bis 3 sowie die Fläche zur Anpflanzung AF 1 dienen zu 98% als Sammelausgleichsfläche dem nicht auf den privaten Grundstücksflächen möglichen Eingriffsausgleich der Baugebiete. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche. Zu 2 % dienen die Sammelausgleichsflächen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung.
8) Niederschlagswasserentsorgung
8.1.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden und Rigolen, welche naturnah zu gestalten sind, zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften

(ohne Änderungen übernommen)

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)

1) Dachform, Dachneigung und Dachfarbe
1.1 Innerhalb der Flächen mit festgesetzter Hauptfirstrichtung ist das Satteldach die zulässige Dachform.
1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis einschließlich 45°.
1.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die zulässige Dachfarbe rot bis rotbraun.
2) Begrünung im Baugebiet
2.1 Garagen und Carports sowie fensterlose Außenwandflächen größer als 20m² sowie Wandflächen von Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
2.2 Innerhalb der Baugebiete sind je angefangener 150m² überbaubare Grundstücksfläche 5 größer als 2 m hoch werdende standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3) Warenautomaten
3.1 Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmalschutz (§ 11 DschG M-V)
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundstückseigentümer. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
Schutz von Biotopen (§ 20 LNatG M-V)
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Feldgehölzes führen können, sind nicht zulässig.
Waldabstand (§ 20 LWaldG)
Zur Sicherung von Gefahren vor Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstands zu einer unbilligen Härte führen würde.
Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 19 (1) LNatG M-V)
An Gewässern ... dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200m land- und seewärts der Mittelwasserlinie einzuhalten.
Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 89 (3) LWaG M-V)
1) Bauliche Anlagen dürfen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden ... 2. in einer Entfernung bis zu zweihundert Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen ...
2) Absatz 1 gilt nicht ... 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden.
3) Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

Hinweise

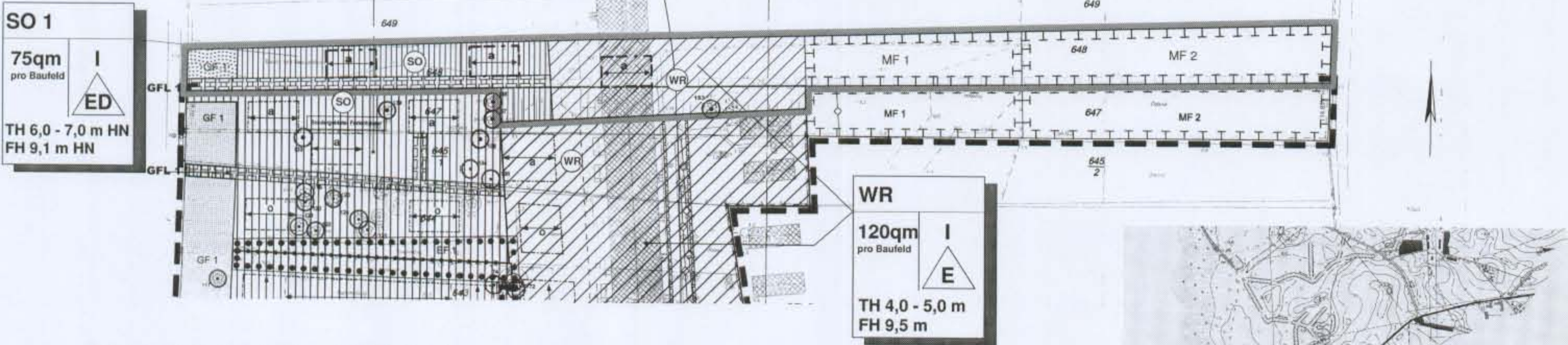
Artenschutzrechtliche Belange
Bei der beabsichtigten Rodung der Gehölze sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Die Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (15.03. bis 30.09.) Vor Beginn der Arbeiten ist eine Sichtkontrolle vorzunehmen.
Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten
Nach Neuberechnung der Wasserstände 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,49 m HN zu rechnen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz sind durch den Vorhabenträger im Eignenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

für die im Planbereich verwendeten Planzeichen

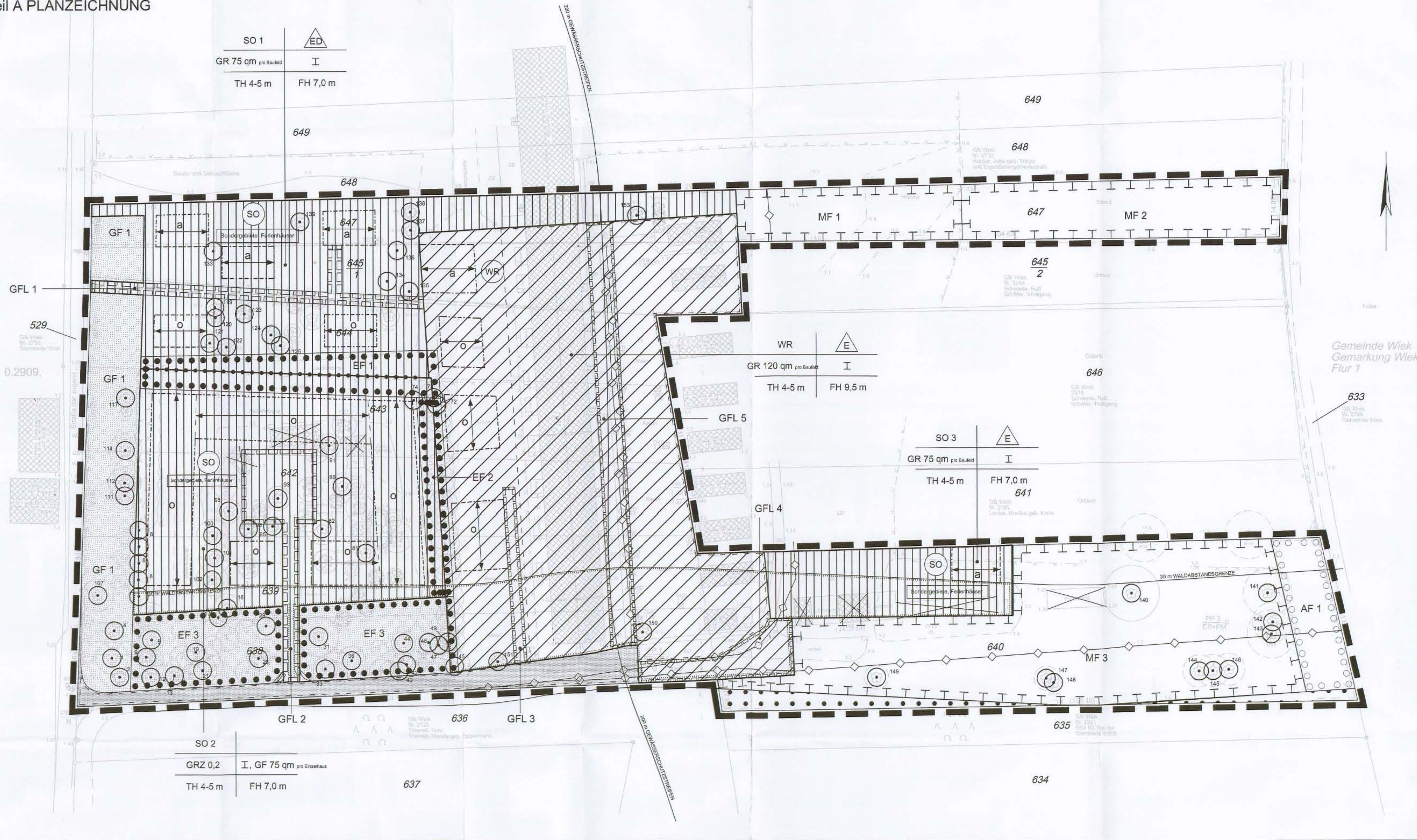
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)	2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
01.02.02 REINE WOHN- GEBIETE (§ 3 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)	02.05.00 GR 75qm GRUNDFLÄCHE (Siehe Planteil B, Pkt. 3.1)
01.02.02 Sondergebiete, Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)	02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmass
	02.08.00 TH 6,0 - 7,0 m HN maximale bis maximale Traufhöhe über HN
	02.08.00 FH 9,1 m HN maximale Firsthöhe über HN
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§22 UND 23 BauNVO)	5. GRÜNFLÄCHEN
03.01.00 OFFENE BAUWEISE	13.01.00 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
03.01.00 ABWEICHENDE BAUWEISE (siehe Planteil B, Pkt. 4.1)	
03.05.00 BAUGRENZE	
03.01.01 nur Einzelhäuser zulässig	13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (siehe Planteil B, Pkt. 7.1, § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
03.01.04 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	13.02.02 Bäume Erhaltung
15. SONSTIGE PLANZEICHEN	
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)	
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (1. ÄNDERUNG) (§ 9 (7) BauGB)	
15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (siehe Planteil B, Pkt. 6, § 9 (1) Nr. 21 BauGB)	

Planzeichnung (Teil A)



Bebauungsplan Nr.5 "Kükenhagen"

Teil A PLANZEICHNUNG



Teil A PLANZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1 Art der baulichen Nutzung					
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1-11 BauNVO					
	Reine Wohngebiete (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 3 BauNVO		nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Sondergebiete, Ferienhäuser (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)	§ 10 BauNVO		Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung					
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO					
z.B. GR 160qm	Grundfläche (siehe Planteil B, Pkt. 3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO		Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
z.B. GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO		Flächen mit Ausschluss von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (siehe Planteil B, Nachrichtl. Übernahme)	§ 23 Abs. 5 BauNVO
z.B. GF 75 qm	Geschossfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO	4 Verkehrsflächen		
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		
z.B. TH 4,0 - 5,0 m	minimale bis maximale Traufhöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 3.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO		Straßenverkehrsflächen (siehe Planteil B, Pkt. 7.2.2)	
z.B. FH 7,0 m	maximale Firsthöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 3.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO	5 Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 BauGB					
3 Bauweise, Baulinien; Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen					
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO					
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO		Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	abweichende Bauweise (siehe Planteil B, Pkt. 4.1)	§ 22 Abs.4 BauNVO		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Planteil B, Pkt. 7.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
				Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Planteil B, Pkt. 7.2)	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB
				Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Planteil B, Pkt. 7.3)	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB
6 Sonstige Planzeichen					
	Flächen für Wald	§ 9 Abs.1 Nr. 18 b) BauGB		Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (siehe Planteil B, Pkt. 5.1.2 und 7.2.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
				Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Planteil B, Pkt. 6)	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
				Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
				Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (siehe Planteil B, Pkt. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
				Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Reine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 und § 3 BauNVO
 - Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.
 - Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 und § 10 BauNVO
 - Zulässig sind: Ferienhäuser, Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung, die nicht wesentlich störend sind
 - Ausnahme: können zugelassen werden: Wohnungen, für die zum Betrieb der Ferienhäuser gehörigen Personen.
- Hochwassersicherung**
 - Die Sockelhöhe ist auf 2,1 m bezogen auf NN festgesetzt. Die Sockelhöhe entspricht der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die Festsetzung entfällt, wenn der Hochwasserschutz vom SALIN sichergestellt werden sollte.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen im Keller-geschoß nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz vom SALIN sichergestellt ist.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Reine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16-20 BauNVO
 - Berechnung und Überschreitung der Grundfläche
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind nicht in die zulässige Grundfläche mit einzubeziehen, sondern dürfen zusätzlich befestigt werden.
- Begrenzung der Gebäudelängen**
 - Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist die maximale Gebäudelänge mit 35 m festgesetzt.
 - Definition der Höhen
 - Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen ist jeweils die Höhe im Straßen-niveau der zugehörigen vorhandenen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert, um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebädefront.
 - Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußeren Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.
- Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen**
 - Abweichende Bauweise
 - Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf auf dem Flurstück 645/1 der seitliche Grenzabstand eines Einzelhauses 3 m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.
 - Innerhalb des Sondergebietes Ferienhäuser SO 1 und SO 3 darf auf den Flurstücken Nr. 647, 645/1 und 640 der seitliche Grenzabstand der Einzel- und Doppelhäuser 3 m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen**
 - Reine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB; § 12 BauNVO; § 14 BauNVO
 - Innerhalb der Sondergebiete Ferienhäuser SO 1, SO 2 und SO 3 ist maximal ein Stellplatz oder eine Garage pro Ferienwohnung zulässig.
 - Zwischen der Grundfläche GF 1 und den überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 bzw. deren geradlinigen Verlängerung sind keine Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
 - Reine Wohngebiete
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GF 1, GF 2, GF 3, GF 4 und GF 5 gehen zu Gunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden.
 - Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GF 4 gehen zusätzlich zu Gunsten der Müllentsorgung. Sie umfassen die Befugnis des Wendens mit dem Müllfahrzeug.
 - Die Leitungsrechte der belasteten Flächen GF 1, GF 2, GF 3, GF 4 und GF 5 gehen zu Gunsten der Versorgungsträger. Sie umfassen die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 13 LNatG M-V
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Die Fläche MF 1, in welcher sich Teile eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes befinden, ist der Sukzession zu überlassen.
 - Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 2 und MF 3 sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres.
 - Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 3 ist die vorhandene Bebauung und Versiegelung zu entfernen. Zur Waldfäche im Süden ist ein 3 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.
 - Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie die Wendeleiste für das Müllfahrzeug dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung, Betonierung oder Asphaltierungen sind unzulässig.
 - Innerhalb der Verkehrsfläche beträgt die maximal zulässige Straßenbreite mit Ausnahme des Wendehammers 4 m.
 - Anpflanzungen
 - Innerhalb der Fläche AF 1 sind insgesamt 5 standortheimische Heister der Mindestqualität Höhe 150/175 und pro 10 qm angelfangene Fläche 5 standortheimische Sträucher der Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 zu pflanzen.
 - Innerhalb der Fläche GF 1 sind angelfangene 200 qm Grundfläche zwei groß-kronige standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stamm-umfang 16/18 zu pflanzen.
 - Innerhalb der Baugebiete ist je angelfangener 150 qm überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbau, Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.
 - Erhaltung von Gehölzen
 - Innerhalb der Erhaltungsfäche EF 1 ist der Gehölzbestand zu einem heimischen Laubbaubestand mit einem Abstand von höchstens 4 m zwischen den Bäumen zu entwickeln.
 - Innerhalb der Erhaltungsfäche EF 2 ist eine flächenhafte Baumpflanzung dauerhaft zu erhalten. Der Nadelholzbestand ist im Zuge der Pflege in einen Laubbaubestand mit standortheimischen Gehölzen umzuwandeln. Der Baumabstand darf maximal 4 m betragen.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist der in der Planungsdarstellung festgesetzte Baumbestand zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches nicht standortgenau zu ersetzen.
 - Alle zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Gehölze einschließlich der Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als standortheimischer Laubbau der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. Sammelausgleich
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 1 bis 3 sowie die Fläche zur Anpflanzung AF 1 dienen zu 99 % als Sammelausgleichsfläche dem nicht auf den privaten Grundstücksflächen möglichen Eingriffs ausgleich der Bepflanzung. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche. Zu 2 % dienen die Sammelausgleichsflächen dem Eingriffs-ausgleich der öffentlichen Erschließung.
- Niederschlagswasserentsorgung**
 - Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden und Rinnen, welche naturnah zu gestalten sind, zu erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachform, Dachneigung und Dachfarbe**
 - Innerhalb der Flächen mit festgesetzter Hauptfirstrichtung ist das Satteldach die zulässige Dachform.
 - Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis einschließlich 45°.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die zulässige Dachfarbe rot bis rotbraun.
- Begründung im Baugebiet**
 - Garagen und Carports sowie fensterlose Außenwandflächen größer als 20 m² sowie Wandflächen von Nebenanlagen sind zu 80 % ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Innerhalb der Baugebiete sind je angelfangener 150 m² überbaubare Grund-stücksfläche 5 größer als 2 m hoch werdende standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Warenautomaten**
 - Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bodendenkmalschutz**
§ 11 DSchG M-V
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundeigentümer.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.
- Schutz von Biotopen**
§ 20 LNatG M-V
Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Feldgehölzes führen können, sind nicht zulässig.
- Waldbestand**
§ 20 LNatG M-V
Zur Sicherung vor Gefahren von Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wald ein Abstand von 50 m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstandes zu einer unbilligen Härte führen würde.
- Küsten- und Gewässerschutzstreifen**
§ 19 Abs. 1 LNatG M-V
An Gewässern ... dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.
- § 89 Abs. 3 LWaG M-V
An Gewässern ... dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Geländestreifen) bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200m land- und seewärts von der Mittelwasserlinie einzuhalten.
- (2) Absatz 1 gilt nicht ... 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden.
(3) Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.7.2002 bis zum 1.8.2002 erfolgt.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPBG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch die Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der dazugehörigen Begründung am 27.7.2002 durchgeführt.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.7.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Mit Schreiben vom 27.7.2002 wurde das Ergebnis der Prüfungen und Bedenken mitgeteilt und erneut die Gelegenheit zu einer Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange gegeben.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 30.7.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 27.7.2002 bis zum 1.8.2002 während folgender Zeiten - im Amt Witton montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 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 den Aushang in der Zeit vom 27.7.2002 bis zum 1.8.2002, orts-üblich bekannt gegeben worden.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurden die Betroffenen mit Schreiben vom 6.8.2002 beteiligt.
Wiek, den 27.7.2002 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.8.2002 und am 1.9.2002 geprüft.
Wiek, den 1.9.2002 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.9.2002 ist durch die geographische Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster. (siehe Katasterauszug)
Wiek, den 1.9.2002 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 1.9.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 1.9.2002 gebilligt.
Wiek, den 1.9.2002 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
Wiek, den 1.9.2002 Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 1.9.2002 bis zum 3.6.2004 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) und weitere auf Fälligkeit und Erdschwen von Einspruchsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 1.9.2002 in Kraft getreten.
Wiek, den 1.9.2002 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

Über den Bebauungsplan Nr. 5 "Kükenhagen" mit örtlichen Bauvorschriften. Aufgrund §§ 10 und 172 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06.05.1998 (GVBl. M-V S. 388) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.9.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen. Die vor-sätzliche und fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrig-keit 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,- EURO geahndet werden kann.

FLURSTÜCKE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke Nr. 638, 639, 640, 642, 643, 644, 645/1 und 647, alle Flur 1, Gemarkung Wiek.

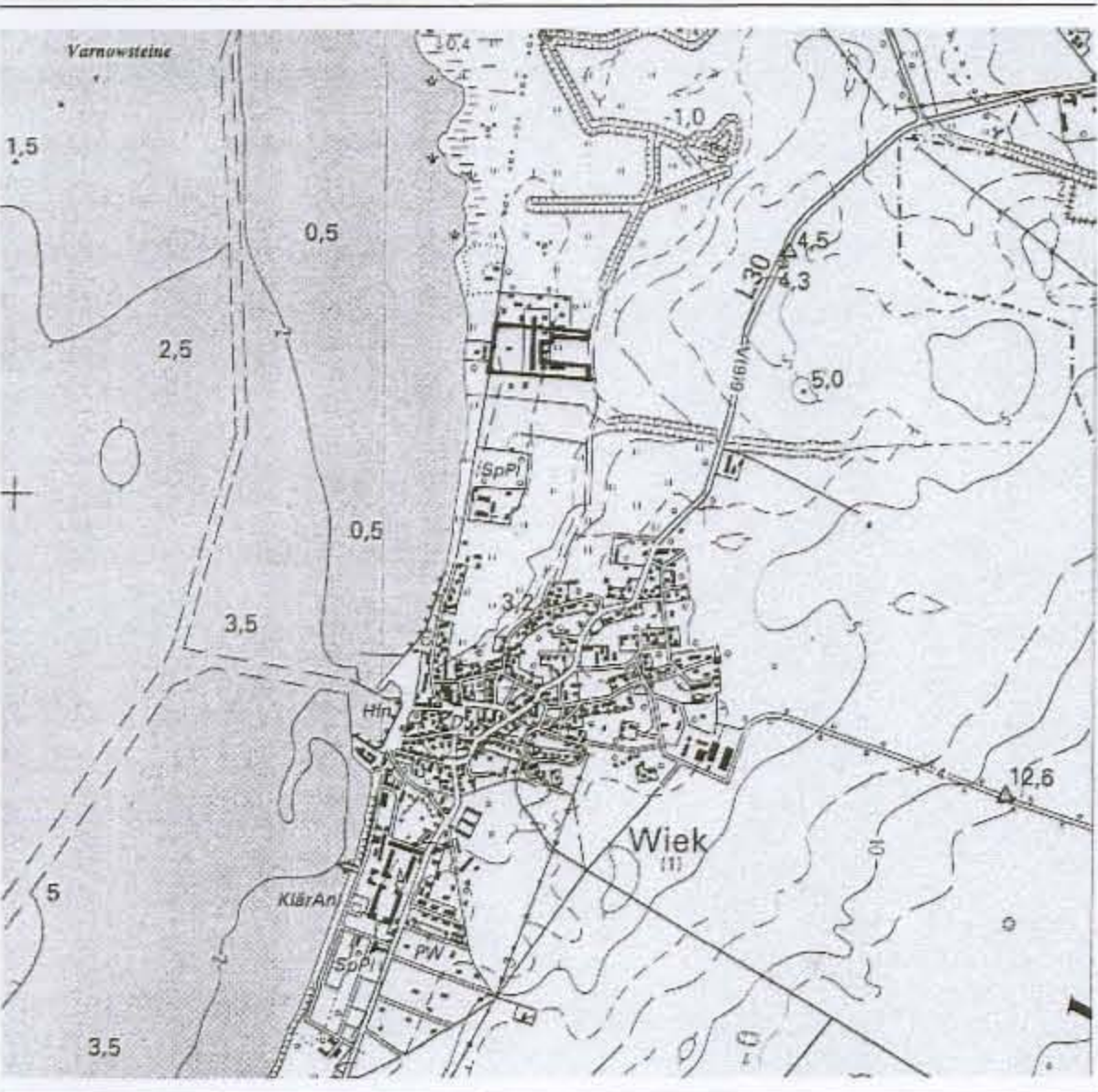
HINWEISE

- Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, und die Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 16.12.1990.
- Die LVP-Vorprüfung und der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 ist Bestandteil der Begründung; ebenso die Ausgleichsfinanzierung.
- Muttermorden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu legen und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
- Die Eintragung der vorhandenen Bäume und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageunauigkeiten können bei auftretenden Schäden deshalb keine Regressansprüche geltend gemacht werden.

GEMEINDE WIEK

Bebauungsplan Nr.5 "Kükenhagen" mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN M 1:20.000



SATZUNGSFASSUNG

Maßstab 1:500
Datum 12.03.2004

BÜRO BLAU
Beratung und Planung für Stadt und Landschaft

Dipl.-Ing.
Ingolf Landwehr
Baldernstraße 9
19439 Stralsund
Tel. 03831 - 70 34 43
Fax 03831 - 70 34 44
stralsund@bueroblau.de