TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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.
Unzulässige 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.
Unzulässige 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 Pflanzung 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
Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,6 m zu bepflanzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Gepflanzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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

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 Grünfläche)

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

Fläche A 2 (Graben)

Der vorhandene Graben ist in seinem Bestand zu sichern und zu einem naturnahen, offenen Graben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. In seinem westlichen Abschnitt ist der Graben dem neuen Verlauf anzupassen. Unter der Straße ist 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 naturnahe, extensiv genutzte Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu
gewährleisten.

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

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

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

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

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

II.1) Gestaltung

II.4.1) 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.4.2) Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig, Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.4.3) Einfriedungen

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

II.4.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet 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 239978O). 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. 975ff.) 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 Denkmalpflege 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 Bundesbodenschutzgesetzt und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

III.4) Hochwasserschutz

Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,3 m. ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenauflauf damit nicht vollständig berücksichtigt ist.

III.5) Bundeswasserstraße

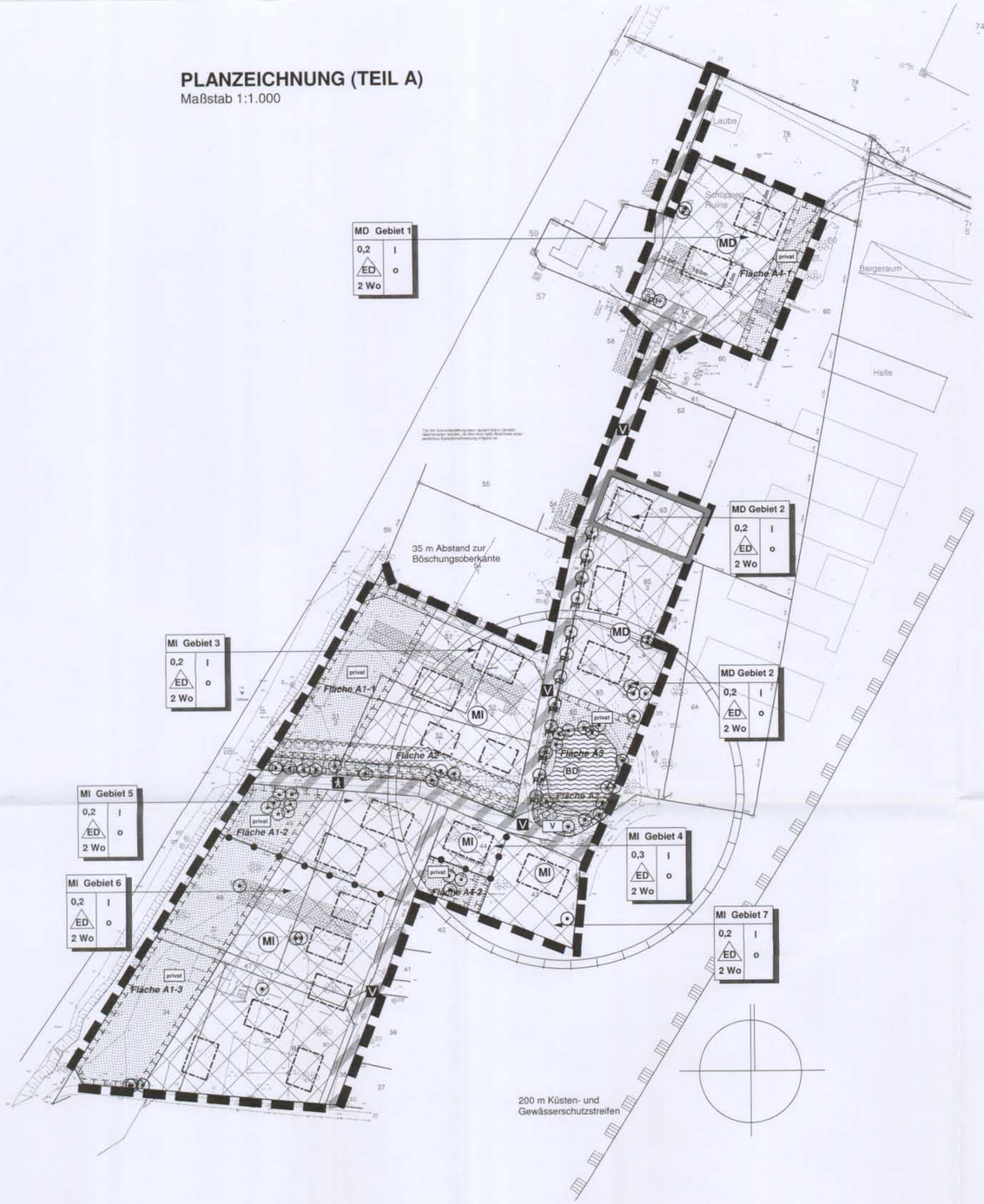
Das Blendungsprojekt der vorgesehenen Außenbeleuchtung ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund zur Prüfung vorzulegen.

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 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 06.07.2009 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 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin

4) Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2009 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 folgenden Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 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 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 09.09.2009 geprüft.

Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin

7) Der katastermäßige Bestand am 2.9.09 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den Stelle Vermessungsstelle

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 ausgefertigt.

Wiek, den 10.9.09 Bürgermeisterin

10) Die Austertigung 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

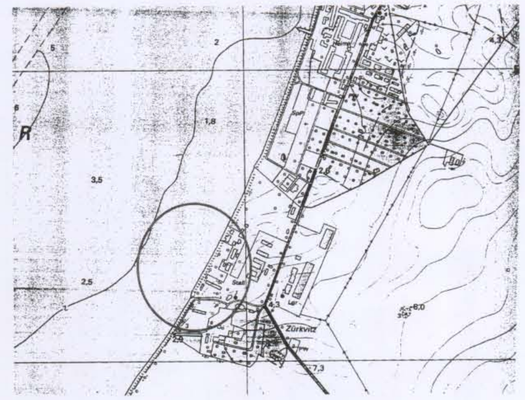
Aushang in der Zeit vom 10.9.09 bis zum 2.9.10 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB hingewiesen worden. Die Änderung und Ergänzung ist mit Ablauf des 2.9.09 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 Zürkvitz" 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 ErschaftssteuerreformG vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3018), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.9.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvitz", 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, Landschaftsarchitektin

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 Zürkvitz"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a ohne Umweltbericht

Satzungsfassung

Fassung vom 30.04.2009, Stand 31.08.2009 Maßstab 1: 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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 Büregebäude, 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.
Unzulässige 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.
Unzulässige sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§1(5)BauNVO).

I.2) Hochwasserschutz / bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (6) 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 Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
P1 - Einzelbäume entlang der inneren Erschließungsstraße
Auf den festgesetzen 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 Sträuchern mit einer Höhe von max. 0,6 m zu bepflanzen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Gepflanzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
I.3.2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
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 Grünfläche)
Innerhalb der durch Planeintrag umgrenzten Bereiche ist eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung anzulegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten. Vorhandene markante Baum- und Strauchgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu integrieren. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen ist zulässig: die Neigung darf 5% nicht überschreiten. Vorhandene Bau- und Fundamentreste von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sowie
Müllablagerungen sind zu entfernen.
Fläche A 2 (Graben)
Der vorhandene Graben ist in seinem Bestand zu sichern und zu einem naturnahen, offenen Graben zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. In seinem westlichen Abschnitt ist der Graben dem neuen Verlauf anzupassen. Unter der Straße ist er als offener Graben zu führen und zur Schaffung einer Biotopverbindung an den vorhandenen Teich anzuschließen. Der Durchlassquerschnitt des Grabens unter der Straße (a-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 gefühlten standortheimischen Pflanzenarten vorgeschrieben.
Fläche A 4 (extensive Wiese)
Innerhalb der durch Planeintrag umgrenzten Bereiche ist eine naturnahe, extensiv genutzte Wiese mit Gruppen aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten.
I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonieren oder Asphaltierung sind unzulässig.
I.3.4) Pflanzliste zu I.3.1, I.3.2 und I.3.3
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Juglans regia (Walnuss), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus spec. (Apfel), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes spec. (Johannisbeere), Rosa canie (Hunds-Rose), Salix spec. (Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambususcacemosa (Trauben-Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

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) Gauben
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den Giebelwänden einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.
II.1.3) Einfriedungen
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind ausschließlich zulässig:
- Feldsteinmauern mit mind. 0,6 m Höhe
- Holzlattenzaun mit nur vertikaler Lattung in einer Höhe von 0,9 m bis 1,4 m Höhe
- lebende Einfriedungen (Laubgehölzhecke) mit mind. 1,2 m Höhe (auch als abgepflanzter Stabgitterzaun).

II.1.4) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V. Ausgenommen sind hiervon Werbeanlagen, die sich auf eine im Plangebiet 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. 975ff.) 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 Denkmalpflege 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 Bundesbodenschutzgesetzt und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.
III.4) Hochwasserschutz
Die festgesetzte Erdgeschosshöhe von 2,3 m ü.H.N. ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da der Wellenauflauf 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 § 61(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.

LEGENDE gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.02.02 (MI) MISCHGEBIETE (§ 6 BAUNVO)
01.02.01 (MD) DORFGEBIETE (§ 5 BAUNVO)
01.05.01 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 BAUGRENZE
03.01.04 ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.02.00 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:
06.03.03 V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
06.03.03 FUSSGÄNGERBEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

07.00.00
ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00
ZWECKBESTIMMUNG: V VERKEHRSGRÜN; privat PRIVATE GÄRTEN

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)

10.01.00 WASSERFLÄCHE
10.02.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

13.01.00

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN: BÄUME; ERHALTUNG

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ

14.02.00 BD UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB): hier: BODENDENKMAL

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

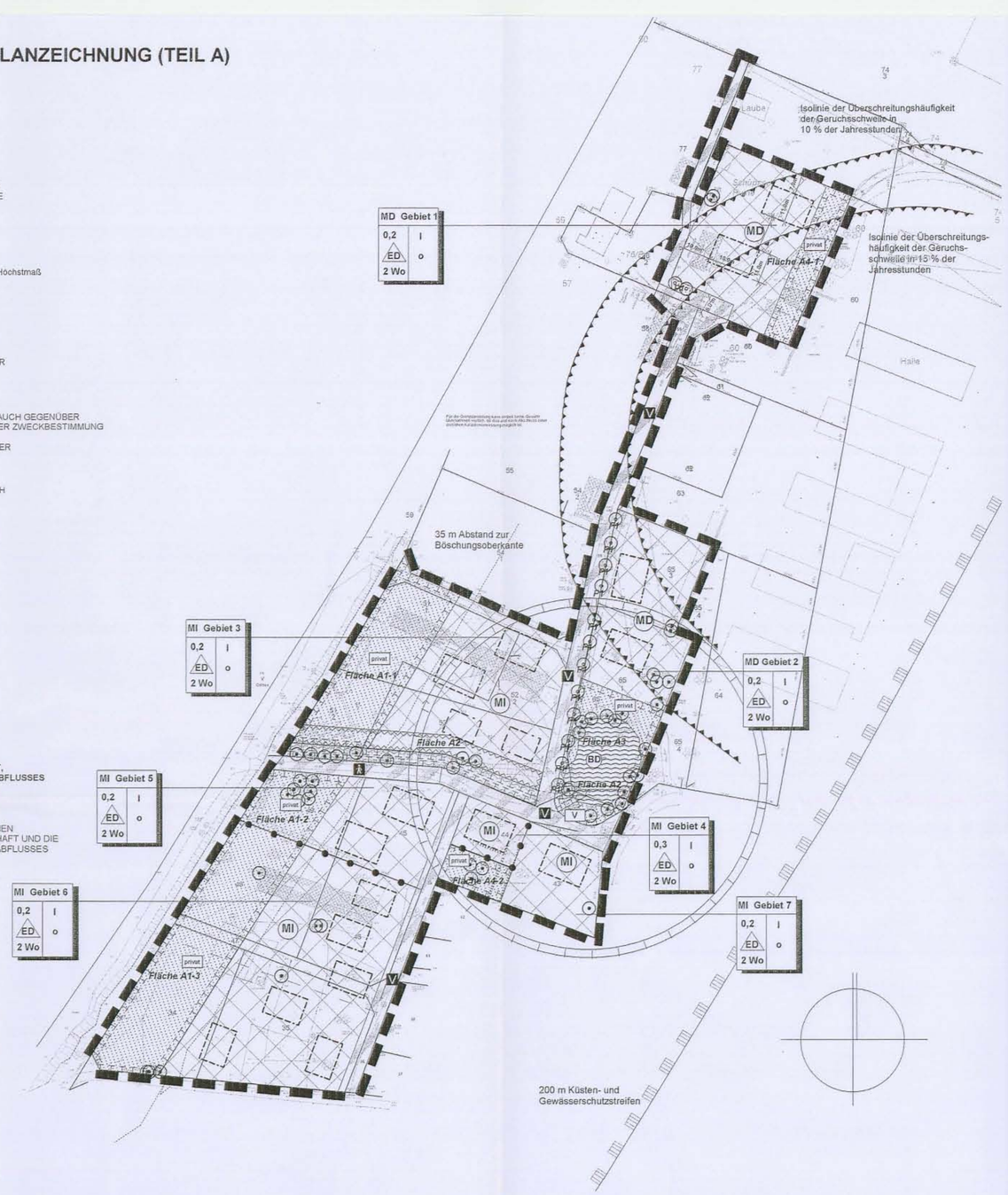
15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND, HIER: UFERBEREICH ZUM GEWÄSSER 2. ORDNUNG (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

15.12.00 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR: 24 und ABS. 4 BAUGB)

15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETE (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.05.2004

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG von der Aufstellung eines Bebauungsplan aufzustellen benachrichtigt worden. Mit Schreiben vom 23.06.2004 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung der Ziele, Zwecke des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen und der Begründung, am 18.05.2004 durchgeführt.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

4) Die von der Planung berührten öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2004 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 21.06.2004 bis zum 23.07.2004 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 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 Aushang in der Zeit vom 03.06.2004 bis zum 23.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 02.09.2004 mitgeteilt.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

8) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist nach Erweiterung des Plangebiets erneut durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 20.09.2004 bis zum 22.10.2004 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 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 Aushang in der Zeit vom 13.09.2004 bis zum 29.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 11.5.05 Bürgermeisterin

9) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 04.05.2005 mitgeteilt.

Wiek, den 11.3.05 Bürgermeisterin

10) Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den Stelle Vermessungswesen

11) Der Plan, bestehend aus der Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 06.06.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den 9.6.05 Bürgermeisterin

12) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

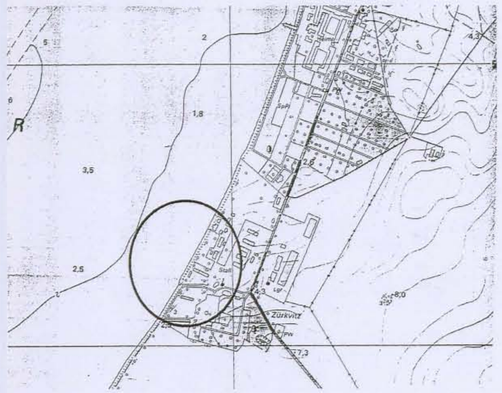
Wiek, den 9.6.05 Bürgermeisterin

13) Die Ausfertigung 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 27.06.2005 bis zum 11.07.2005 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 11.07.2005 in Kraft getreten.

Wiek, den 20.7.05

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvitz". Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 "Ortslage Zürkvitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof.Dr.Ing. Günther Uhlig , Dr.Ing. Frank-Bertolt Rath Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Wiek / Rügen
Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 7
"Ortslage Zürkvitz"

Satzung

Fassung vom 31.01.2005 Maßstab 1: 1000