

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen sind in **fett kursiv** gesetzt, Streichungen als solche kenntlich gelassen.

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

I.1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO: Sondergebiete nach §10 BauNVO, Ferienhausgebiete

Das "Ferienhausgebiet am Bodden" dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, feriemäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind: Ferienhäuser, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Anlagen für sportliche und soziale Zwecke

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Bei der Ermittlung der GR ist die Grundfläche von in die Hauptanlage eingebauten Garagen wie die Grundfläche von Garagen zu behandeln (§ 19(4) BauNVO). Garagen in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der GF nicht zu berücksichtigen (§21(4) BauNVO).

I.2) Freiflächen / Hochwasserschutz

I.2.1) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9(5)BauGB)

Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 25a BauGB)

An den festgesetzten Standorten sind Bäume durch die Grundstückseigentümer gemäß Pflanzliste als Hochstamm bzw. Solitär zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eine Abweichung vom vorgesehenen Standort bis zu 5 m ist zulässig. Die zu pflanzenden Bäume müssen den Qualitäten und Bedingungen des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen und mind. 3 x verpflanzt sein und bei einem Hochstamm 16-18 cm aufweisen bzw. als Solitär 300-350 cm hoch sein.

- Baum A: Die gekennzeichneten Bäume sind vorzugsweise als Weiden (Salix alba), alternativ als Esche (Fraxinus) oder Erle (Alnus) zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch KFZ zu schützen. Die Pflanzflächen sind gegen Bodenverdichtung zu schützen und mit standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Die unbefestigte Fläche muss mind. 12 qm betragen.

I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) 25b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

I.3.4) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1) 20 BauGB)

- Die auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge sind im Plangebiet zu versickern, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.
- Abgrenzungen von rückwärtigen, den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind als freiwachsende Hecke aus Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

- Flächen A 1: struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzen mind. 70% der Fläche umfassen muss. Die Flächen sind auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Gehölzpflanzung ist durch einen mind. 1,6 m hohen Wildschutzzaun zu schützen.

- Fläche A 2: naturnahe und strukturreich gestaltete Wasser- und Feuchtzone. Die den Verkehrsflächen abgewandten Böschungen sind nach naturschutzfachlichen Kriterien als struktur- und artenreiche naturnahe Gehölzpflanzung in Verbindung mit Gras- und Staudenaussaaten feuchter bis nasser Standorte anzulegen, wobei der Anteil an naturnahen Gehölzpflanzungen mind. 50% der Fläche umfassen muss. Die Fläche ist auf Dauer nach naturschutzfachlichen Kriterien zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

I.3.5) Grünflächen (§9(1) 15 BauGB)

Die ausgewiesenen Grünflächen sind als struktur- und artenreiche Wiesen- und Rasenflächen oder als Staudenpflanzung anzulegen und zu 30% mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, auf Dauer zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Hierzu ist je 1qm zu beplanzender Fläche 1 Strauch und je 100qm 1 Baum zu pflanzen. Die Anlage von Wegen und Feuerwehrezufahrten mit einem versickerungsfähigen Belag ist zulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

II.1) Ausrichtung (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. Anbauten, die mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte), dürfen von der dargestellten Hauptfirstrichtung abweichen.

II.2) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer sind als Satteldach, Walmdach / Krüppelwalmdach auszuführen. Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Dächer von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 40 Grad auszuführen.

II.3) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) 1 LBauO M-V)

a) 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) einhalten.
b) Zu den seitlichen Kanten der Dachfläche müssen Gauben mit einer Ansichtfläche von mehr als 1,2 qm einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Fledermausgauben / Ochsenaugen bemisst sich der notwendige Abstand ab dem Punkt, an dem die Ansichthöhe der Gaubenfassade mehr als 0,5 m beträgt.

c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.

II.4) Garagen / Nebengebäude (§86 (1) 1, 6 LBauO M-V)

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen mindestens 3 m Abstand zu hinter der straßenseitigen Grundstückskante einhalten. Die Fläche der Hauptanlage zurück bleiben.

Garagen sowie sonstige Nebengebäude über 10 qm Grundfläche sind abweichend von Punkt II.2) mit einem geneigten Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen.

II.5) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.

II.6) Einfriedungen (§86 (1) 4 LBauO M-V)

- gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen: Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig: Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke mit Sträuchern nach Anlage 8.1)d), Holzlatenzäun mit nur vertikaler Lattung bis 1,8 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche

- gegenüber privaten Grundstücken: Die rückwärtigen Hecken können mit Zäunen bis max. zur Höhe der Hecken kombiniert werden, Stacheldraht ist unzulässig.

II.7) Stellplätze und Zufahrten (§86(14) LBauO M-V)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.).

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5 und 6) BauGB)

III.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.

IV) HINWEISE

IV.1) Ordnungswidrigkeiten

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.

IV.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Im Küstengebiet des Standortes ist gemäß Neuberechnung möglicher Hochwasserstände bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49mHN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen. Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese nicht mehr dem Bemessungshochwasserstand entspricht ~~der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist~~. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Sturmflutschäden.

IV.3) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten 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 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 zufällig Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalschutz spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

IV.4) Belange der Schifffahrt

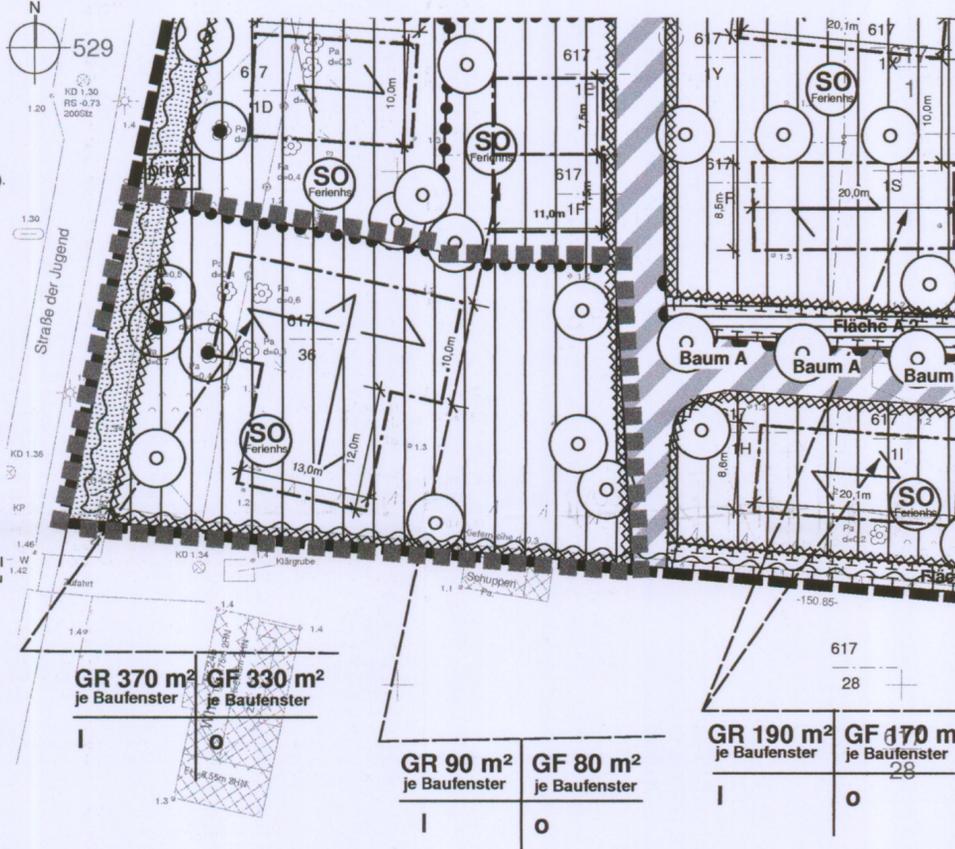
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter oder Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

IV.5) Grünordnungsmaßnahmen

Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind innerhalb 1 Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme sowie nach Nutzungsbeginn der Gebäude durchzuführen. Für Gehölzpflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren vorzusehen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



IV.6) Pflanzliste

Malus i.S. Apfel / Prunus avium Vogelkirsche / Prunus i.S. Kirsche / Prunus padus Traubenkirsche / Prunus mahaleb Steinweichsel / Juglans regia Walnuß / Acer campestre Feldahorn / Acer platanoides Spitzahorn / Acer pseudoplatanus Bergahorn / Betula pendula Sandbirke / Celastrus orbiculatus Baumwürger / Fraxinus excelsior Esche / Quercus robur Stieleiche / Quercus petraea Traubeneiche / Tilia cordata Winterlinde / Ulmus carpiniifolia Feldulme / Ulmus laevis Flatterulme / Acer campestre Feldahorn / Alnus glutinosa Schwarzerle / Alnus incana Grauerle / Fagus sylvatica Rotbuche / Pinus sylvestris Gemeine Kiefer / Amelanchier lamarckii Kupferfelsenbirne / Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne / Carpinus betulus Hainbuche / Ilex aquifolium Stechhülse / Prunus padus Traubenkirsche / Salix alba Silberweide / Salix caprea Salweide / Sorbus aucuparia Vogelbeere / Corylus avellana Haselnuß / Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn / Crataegus laevigata Zweigriffiger Weißdorn / Cytisus scoparius Besenginster / Cornus sanguinea Roter Hartriegel / Cornus mas Kornelkirsche / Euonymus europaeus Pfaffenhütchen / Hedera helix Gewöhnlicher Efeu / Hippophae rhamnoides Sanddorn / Ligustrum vulgare Liguster / Rhamnus frangula Gemeiner Faulbaum / Ribes Johannisbeere / Sambucus nigra Schwarzer Holunder / Sambucus racemosa Traubenholunder / Symphoricarpos Schneebeere / Syringa vulgaris Flieder / Lonicera xylosteum Heckenkirsche / Lonicera Geißblatt / Prunus spinosa Schlehe / Rosa Rose / Viburnum opulus Wasserschneeball / Viburnum lantana Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

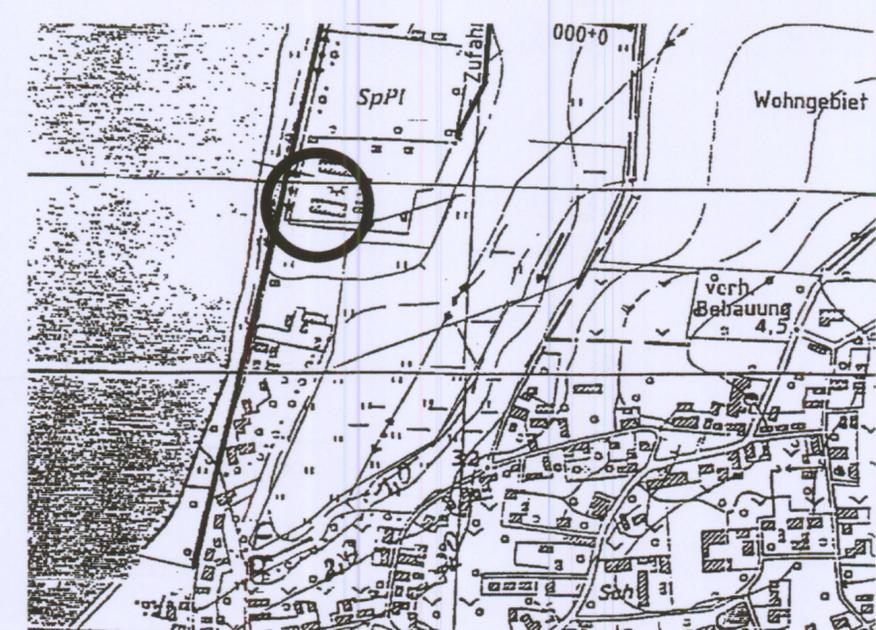
- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2009, bekannt gemacht durch Aushang vom 11.01.2010 bis 26.01.2010.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan zu ändern, mit Schreiben vom 15.01.2010 informiert worden.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 3) Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde per Beschluss vom 16.12.2009 aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung abgesehen.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 16.12.2009 den Entwurf der 4. Änderung sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 15.02.2010 bis zum 18.03.2010 während folgender Zeiten im Amt Nord-Rügen montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 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 gehörlig oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.01.2010 bis zum 15.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31.03.2010 geprüft.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeisterin *[Signature]*
- 8) Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 9) Die 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung und zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeister *[Signature]*
- 10) Die 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Wiek, den 12.4.10 Bürgermeisterin *[Signature]*
- 11) Der Beschluss über die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 13.04.2010 bis zum 05.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Die 4. Änderung ist mit Ablauf des 27.04.2010 in Kraft getreten.
Wiek, den 6.5.10 Bürgermeisterin *[Signature]*

LEGENDE gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB; §§ 1 - 11 BAUNVO)	SO	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§ 10 BAUNVO) hier: Ferienhausgebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)	GF 500m ² GR 500m ²	GESCHOSSFLÄCHE GRUNDFLÄCHE
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 BAUGB)	—	STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
6.02.00	—	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:	P V	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 15 BAUGB)	privat	PRIVATE GRÜNANLAGE
10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§9 ABS.1 NR.16 BAUGB)	0	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
10.02.00	0	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
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)	o o	ANPFLANZEN BÄUME ERHALTUNG BÄUME
15. SONSTIGE PLANZEICHEN	—	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
15.11.00	—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.00	—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
15.14.00	—	FIRSTAUSRICHTUNG
15.13.02	—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften „Ferienhausgebiet am Bodden“.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2010 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.



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

Gemeinde Wiek / Rügen 4. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 3 mit örtlichen Bauvorschriften "Ferienhausgebiet am Bodden"

Satzungsfassung