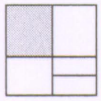
uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla

Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt

Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511

18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 5 "Kükenhagen"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzungsexemplar

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 2. Änderung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 4.3.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen" im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

1) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Kükenhagen" in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2004, einschließlich dem Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.10.08 (siehe Anlage).

2) Neufassung Teil B

Teil B wird wie folgt neu gefasst (*Änderungen und Ergänzungen in Kursiv).*

Textliche Festsetzungen

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 *i.V.m. § 9 (2) BauGB*)

2.1.1 *Die Sockelhöhe (definiert als Fußbodenhöhe des Erdgeschosses) ist auf mindestens 2,1 m bezogen auf HN festgesetzt. Die Festsetzung entfällt, wenn der Hochwasserschutz durch eine Küstenschutzanlage sichergestellt ist.*

2.1.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Garagen im Kellergeschoss nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz 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 35 m festgesetzt.

3.3 Definition der Höhen

3.3.1 Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen *ist, sofern nicht anders angegeben, 2,10 m HN.*

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 §§ 19, 22 und 23 BauNVO)

4.1 Abweichende Bauweise

4.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf auf dem Flurstück 645/1 der seitliche Grenzabstand eines Einzelhauses 3 m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.

4.1.2 Innerhalb des Sondergebiets Ferienhäuser SO 1 und SO 3 darf auf den Flurstücken Nr. 647, 645/1, 648 und 640 der seitliche Grenzabstand der Einzel- und Doppelhäuser 3 m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.

4.2 Ausnahmen von Festsetzungen bei Bestandsgebäuden im Reinen Wohngebiet

4.2.1 Im Reinen Wohngebiet sind Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen von bestehende Gebäuden abweichend von den Festsetzungen zur Sockelhöhe (TF 2.1.1), zur Bauweise, zur zulässigen Grundfläche und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie abweichend von den Örtlichen Bauvorschriften zuzulassen, sofern die Grundfläche und Kubatur des bestehenden Gebäudes nicht wesentlich verändert werden. Die Festsetzung findet keine Anwendung bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden.

5) Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 2 und 4, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)

5.1.1 Innerhalb der Sondergebiete Ferienhäuser SO 1, SO 2 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 2, 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 Waldfläche 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.

7.5) Niederschlagswasserentsorgung

7.5.1 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

(§ 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 und Hinweise

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 Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Überschwemmungsgefahr (StAUN)

Nach Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Plangebiet bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz hat jeder Vorhabenträger im eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimnmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.12.2008 bis 30.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.2008 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

3) Mit Beschluss vom 19.11.2008 wurde von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

4) Die Gemeindevertretung hat am 19.11.2008 den Entwurf der 2. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 18.12.2008 bis zum 22.01.2009 während folgender Zeiten

- montags, mittwochs, donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 7.30 bis 12.00 Uhr

beteiligt 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 02.12.2008 bis zum 30.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2009 geprüft.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeisterin

7) Die 2. Änderung wurde am 04.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeister

8) Die 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 27.3.09 Bürgermeister

9) Die 2. Änderung 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 ~~am _____ in _____~~, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2.4.2009 . bis zum 21.4.2009 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 2. Änderung ist mit Ablauf des 16.4.2009 in Kraft getreten.

Wiek, den 24.4.09 Bürgermeister

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung....9
1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen....9
1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung....9
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen....9
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan....9
1.4) Bestandsaufnahme....9
1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet....9
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet....9
1.4.3) Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten....9

2. Städtebauliche Planung....10
2.1) Nutzungskonzept....10
2.2) Erschließung....10
2.2.1) Erschließung....10
2.2.2) Ver- und Entsorgung....10

3. Auswirkungen....11
3.1) Abwägungsrelevante Belange....11
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt....11

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Umfang der Änderungen

Die 2. Änderung erstreckt sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5 „Kückenhagen" einschließlich der Erweiterungsflächen der 1. Änderung / Ergänzung.

Geändert werden ausschließlich Teil B (insb. Textliche Festsetzungen, die Nachrichtlichen Übernahmen werden aktualisiert und um Hinweise ergänzt). Die Planzeichnung behält unverändert ihre Gültigkeit.

Angesichts des geringen Umfangs der Änderung bleiben die Grundzüge der Planung unberührt, es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt.

1.2) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Ziel der Planung ist die Anpassung der Textlichen Festsetzungen in Bezug auf die geänderte Hochwassersituation sowie die Erleichterung der Weiternutzung bestehender Gebäude.

1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der den westlichen Bereich als Ferienhausgebiet sowie den östlichen als Wohnbaufläche ausweist. Die Planung kann nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle Flächennutzungen im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Bebauungskomplexes, der aus einer ehemaligen Geflügelzuchtanlage hervorgegangen ist. Während der nördliche Teil (Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest") weiterhin brach liegt, wurden im Plangebiet bereits einzelne neue Wohn- und Ferienhäuser errichtet.

Zudem bestehen im Plangebiet zahlreiche Wohngebäude, die bereits vor Jahren in die Baulichkeiten der ehemaligen Geflügelzuchtanlage eingebaut worden waren. Die Wohngebäude genießen Bestandsschutz, wurden aber in den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Die Aussagen der Begründung des Ursprungsplans zu Schutzgebieten in der näheren Umgebung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit. Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit Beschluss des Kabinetts der Landesregierung vom 29.01.2008 wurde der Wieker Bodden als SPA-Gebiet (Special Protected Area) Nr. DE 1446-401 festgelegt.

1.4.3) 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 über-

nimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die Änderungen erstrecken sich vor allem auf zwei Aspekte der textlichen Festsetzungen:

- Hinsichtlich der Höhenfestsetzungen werden die Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 übernommen, da sich eine Festsetzung mit absoluten Werten bezogen auf HN gegenüber einer Festsetzung jeweils bezogen auf Straßenoberkante angesichts der spezifischen Erschließungssituation im Gebiet als einfacher zu handhaben erwiesen hat. Der Bezug auf HN wurde bereits für den Bereich der 1. Änderung / Ergänzung des Plans realisiert.
  Gleichzeitig wird ergänzend auf die neue Berechnung der zu erwartenden Wasserstände bei schweren Sturmfluten hingewiesen, die eine Erhöhung der Sockelhöhe auf 2,5 m HN nahe legen.
- Die bestehenden, bereits vor Jahren durch Umbau der Gebäude der früheren Geflügelfarm entstandenen Wohngebäude sollten gemäß Ursprungsplan erhalten werden; entsprechend wurde die Erschließung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Der Bestand (deutlich über 100 m lange Reihenhauszeile in geschlossener Bauweise mit flach geneigtem Dach) widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans.
  Eine Anpassung der Festsetzungen an den Bestand wurde verworfen, da diese damit auch für eine Neubebauung anwendbar wären. Um den Erhalt der bestehenden Gebäude (einschließlich kleinerer Umbauten) dennoch zu erleichtern, werden für Erneuerungen, Änderungen und Nutzungsänderungen umfangreiche Ausnahmemöglichkeiten von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorgesehen. Die Begriffe Erneuerung, Änderungen und Nutzungsänderungen entsprechen den in § 1 (10) BauNVO für Fremdkörper verwendeten.

2.2) Erschließung

2.2.1) Erschließung

Verkehrliche Erschließung: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße der Jugend und wird im Inneren erschlossen über private Verkehrsflächen (gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).

2.2.2) Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung: Die Trinkwassererschließung für das Plangebiet ist gegeben. Anschlusspunkt ist Straße der Jugend.

Abwasserentsorgung: Das Plangebiet ist an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen.

Stromversorgung: Das Plangebiet ist erschlossen. Die innere Verteilung wird ergänzt.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Kap. 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentliche Belange einzugehen.

- *Die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung* durch Sicherung bestehender Wohngebäude.

Die privaten Belange (Eigentumsrechte) sind angemessen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Grundsatz der Gleichbehandlung zu beachten. Festsetzungen (als Einschränkung der Baufreiheit) können in vergleichbaren Situationen nicht willkürlich von einander abweichen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Durch die Änderung ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt. Es entstehen keine zusätzlichen Gebäude. Die angemessene Nutzung des Bestands ist vielmehr als Maßnahme der Innenentwicklung und damit als Beitrag zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu werten.

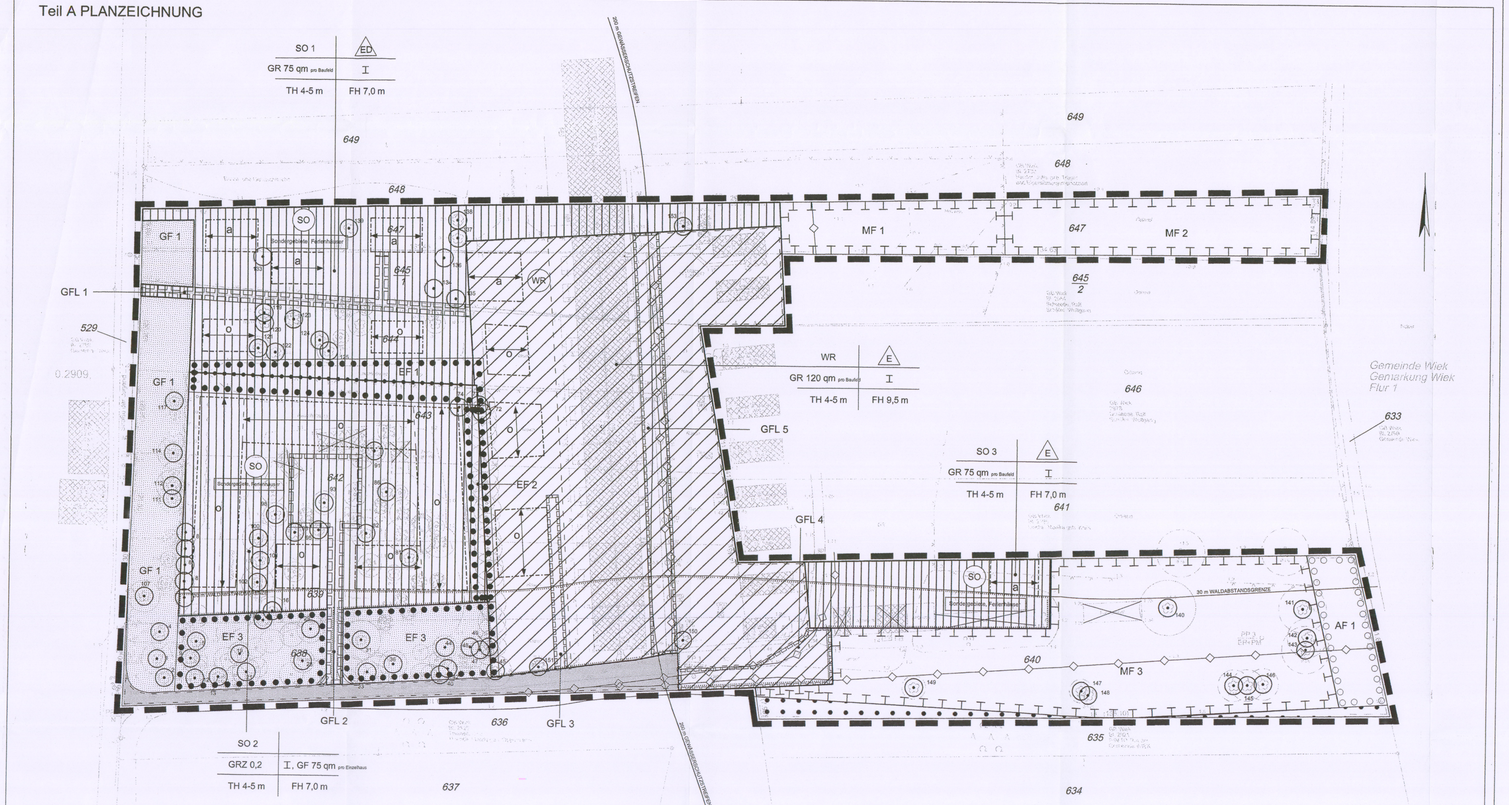
Gemeinde Wiek, Januar 2009
ausgefertigt: 27.3.2009

GEMEINDE WIEK
LANDKREIS RÜGEN

Harder
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr.5 "Kükenhagen"

Teil A PLANZEICHNUNG



Teil A PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1 Art der baulichen Nutzung		
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1-11 BauNVO		
WR	Reine Wohngebiete (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 3 BauNVO
SO	Sondergebiete, Ferienhäuser (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)	§ 10 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
z.B. GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GF 75 qm	Geschossfläche	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
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
z.B. FH 7,0 m	maximale Firsthöhe in m (siehe Planteil B, Pkt. 3.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3 Bauweise, Baulinien; Baugrenzen sowie Stellung baulicher Anlagen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO		
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Planteil B, Pkt. 4.1)	§ 22 Abs.4 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Flächen mit Ausschluss von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (siehe Planteil B, Nachrichtl. Übernahme)	§ 23 Abs. 5 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB		
	Straßenverkehrsflächen (siehe Planteil B, Pkt. 7.2.2)	
5 Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsreglungen, 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		
	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
MF	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
AF	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Siehe Planteil B, Pkt. 7.2)	§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB
EF	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
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs.1 Nr. 25 b) BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs.1 Nr. 18 b) BauGB
6 Sonstige Planzeichen		
SI	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

Nutzungsart	SO; WR	E	Bauweise
Grundfläche	GR 120 qm	GF 75 qm	Geschossfläche
Grundflächenzahl	GRZ 0,2	I	Zahl der Vollgeschosse
Traufhöhe	TH 4-5 m	FH 7,0 m	maximale Firsthöhe

Darstellung ohne Normcharakter

- Hauptversorgungsleitung
- 642, 645/1 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze

Vorhandener eingemessener Bestand:

- Gebäude
- Gebäude, zum Abriss bestimmt
- Zaun
- Treppe
- Laubbäume
- Nadelbäume
- Bäume kartiert, nicht eingemessen
- Wege; Straßen
- Straßenlampe
- Schacht (OKD= Oberkante Schachtdeckel)
- Mischwald

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 der Zweckbestimmung Ferienhäuser
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 1 und § 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 Hochwassersicherung
§ 9 (5) BauGB
2.1.1 Die Sockelhöhe ist auf 2,1 m bezogen auf HN festgesetzt. Die Sockelhöhe entspricht der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die Festsetzung entfällt, wenn der Hochwasserschutz vom STAUN sichergestellt werden sollte.
2.1.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Garagen im Kellergeschoß nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz vom 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 belasteten 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 35 m festgesetzt.
3.3 Definition der Höhen
3.3.1 Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen ist 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 Gebäudefront.
3.3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußeren 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, § 19 und §§ 22 und 23 BauNVO
4.1 Abweichende Bauweise
4.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf auf dem Flurstück 645/1 der seitliche Grenzabstand eines Einzelhauses 3 m 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 und 640 der seitliche Grenzabstand der Einzel- und Doppelhäuser 3 m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.

5 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO
5.1.1 Innerhalb der Sondergebiete Ferienhäuser SO 1, SO 2 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 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 gehen zu gunsten 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 zu gunsten 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 zu gunsten 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 Waldfläche im Süden ist ein 3 m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.
7.1.4 Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie die Wendealage für das Müllfahrzeug dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden.
Befestigungen mit Betonunterboden, 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 angefangener 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 4 m 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 4 m betragen.
7.3.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 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

§ 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 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.
2.2 Innerhalb der Baugebiete sind je angefangener 150 m² 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 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 Denkmalpflege 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 vor Gefahren vor 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
(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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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 7.8.2002 erfolgt.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1), Satz 1 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 23.7.2003 durchgeführt.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.6.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Mit Schreiben vom 30.7.2003 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mit geteilt und erneut die Gelegenheit zu einer Stellungnahme bei nunmehr veränderten Planung gegeben.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 30.6.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

6. 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 24.4.03 ... bis zum 19.5.03 ... während folgender Zeiten - im Amt Wittow 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 schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 31.7.03 ... bis zum 2.9.03 ... orts üblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

7. Zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurden die Betroffenen mit Schreiben vom 6.7.2004 beteiligt.

Wiek, den 24.4.2004 Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 7.12.2003 und am 19.5.04 geprüft.

Wiek, den 19.5.04 Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 11.03 sowie die geometrische Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster. (Amt Wittow Bergen)

Wiek, den Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.5.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.5.04 gebilligt.

Wiek, den 19.5.04 Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 19.5.04 Bürgermeister

12. 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 ... in ...~~, ... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.5.04 ... bis zum 3.6.04 ... ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 3.6.2004 in Kraft getreten.

Wiek, den 7.6.2004 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 (GVOB. M-V S.388) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen. Die vorsätzliche und 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,- 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.

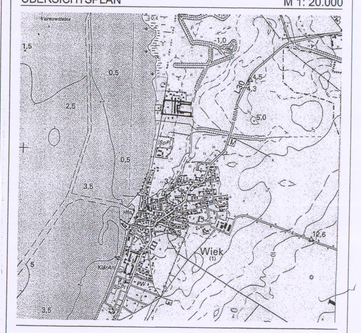
HINWEISE

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990.
2. Die UVP-Vorprüfung und der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 ist Bestandteil der Begründung; ebenso die Ausgleichsbilanzierung.
3. Mutterboden ist während der Bauphase in geeigneter Weise zu lagern und im Baugebiet wiederzuverwenden (§ 202 BauGB).
4. Die Eintragung der vorhandenen Bäume und der Flurstücksgrenzen erfolgte aus den Vermessungs- und Katasterunterlagen. Hinsichtlich möglicher Lageungenauigkeiten 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.
Ingrid Lankeau
Badenstraße 9
18439 Stralsund
Tel 03831 - 70 34 43
Fax 03831 - 70 34 44
stralsund@buerobblau.de

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 Geltungsbereichs 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 Gebäudefront.

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 Sondergebiets 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 2, 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 Waldfläche 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 Denkmalpflege 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 Eigenen 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)

01.02.02 WR — REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)

01.02.02 SO — Sondergebiete, Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 GR 75qm — GRUNDFLÄCHE (Siehe Planteil B, Pkt. 3.1)
02.07.00 I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß
02.08.00 TH 6,0 - 7,0 m HN — minimale 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)

03.01.00 o — OFFENE BAUWEISE
03.01.00 a — ABWEICHENDE BAUWEISE (siehe Planteil B, Pkt. 4.1)
03.05.00 — BAUGRENZE
03.01.01 E — nur Einzelhäuser zulässig
03.01.04 ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. GRÜNFLÄCHEN

13.01.00 — PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BAUGB)

13. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.01.00 MF — 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)

13.02.02 — Bäume Erhaltung

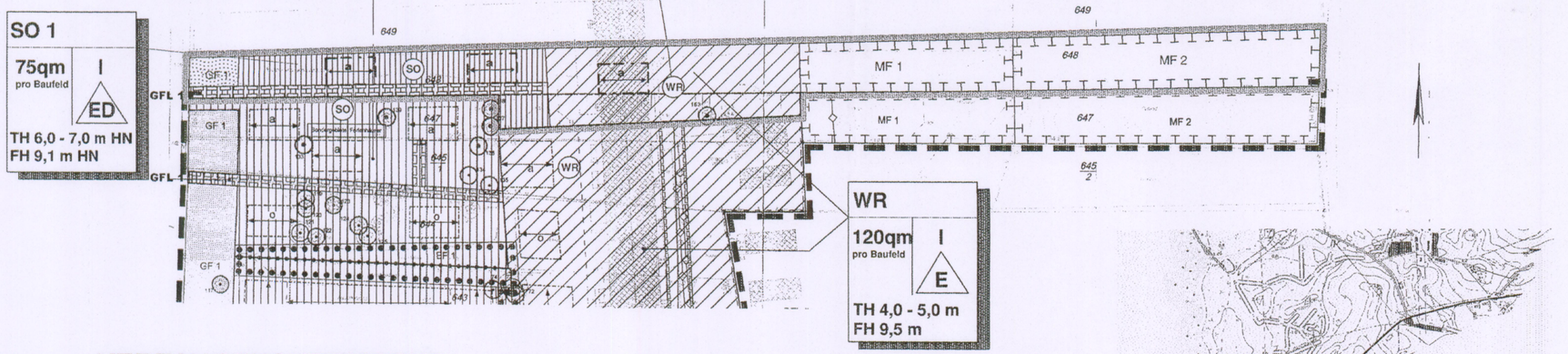
15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

15.13.00 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS 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. 21BauGB)

Planzeichnung (Teil A)



SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen" im vereinfachten Verfahren.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 1.10.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.4.08. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 6.5.08 bis 23.5.08 ortsüblich bekannt gemacht.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

2) Die von der Planung berührten Behörden, Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.3.2008 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 23.4.08 den Entwurf der 2. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 2.6.2008 bis zum 4.7.08 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs, donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, - dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, - freitags 7.30 bis 12.00 Uhr
beteiligt 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 15.5.2008 bis zum 5.6.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 1.10.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 16.10.08 mitgeteilt.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

6) Die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 1.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

7) Die 1. Änderung und Ergänzung wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister

8) Die 1. 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 am _____ in _____, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 21.10.08 bis zum 6.11.08 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 2. Änderung ist mit Ablauf des 4.11.08 in Kraft getreten.

Wiek, den 11.11.08 Bürgermeister

Übersichtsplan unmaßstäblich

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, 19439 Stralsund

Gemeinde Wiek / Rügen

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften

Nr. 5 "Kükenhagen"

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung

Fassung vom 08.07.2008

Maßstab 1: 1.000

Anlage 2