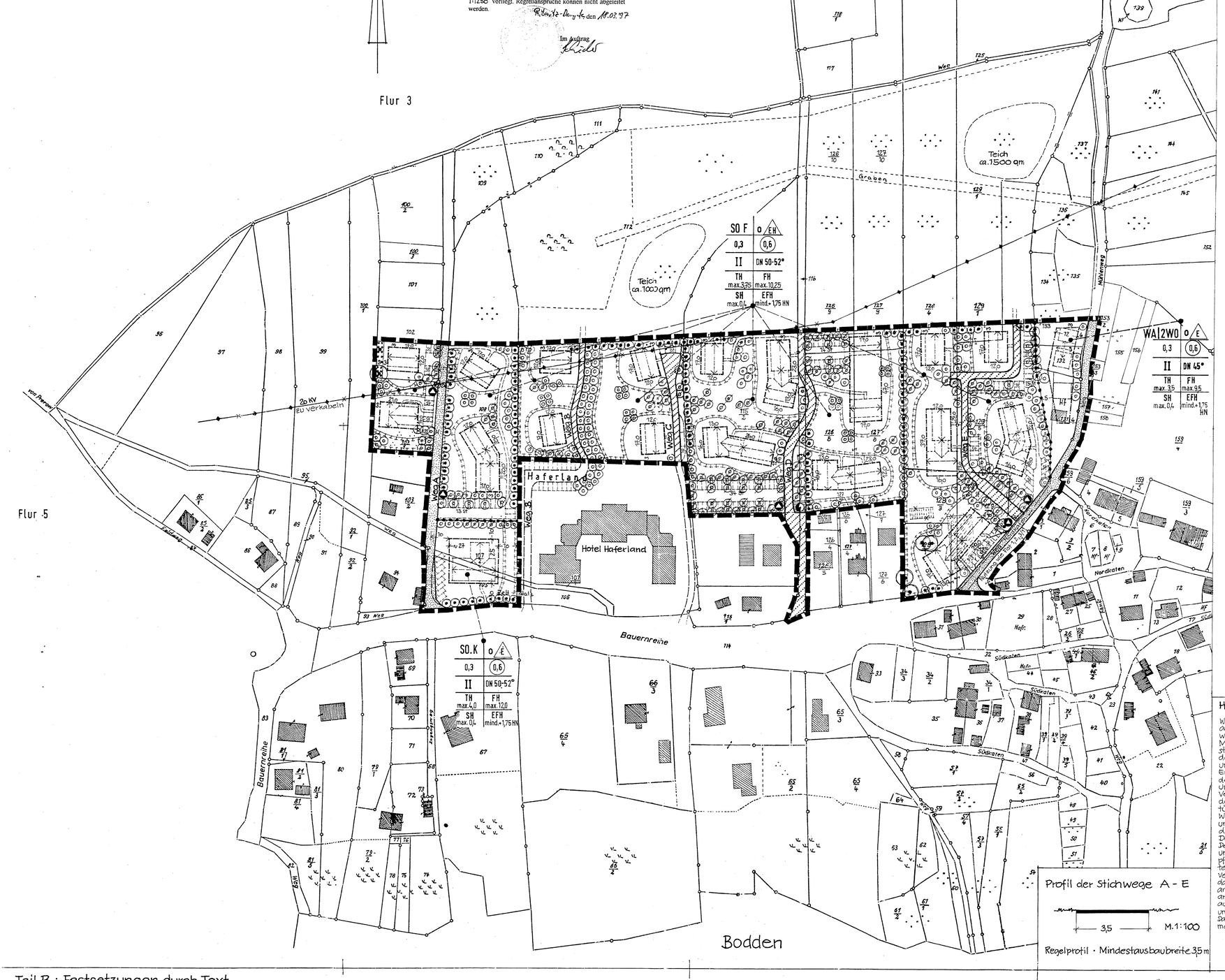
1:1250 Vervielf. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock-Warnemünde, den 18.02.97

Im Auftrag



Hinweise zu Bodendenkmälern:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DschG M-V (GVbl. M-V Nr 23 vom 28.12.93, S.975ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises NVP 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises NVP und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Badenstr. 16, 18439 Stralsund, 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 können und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerung der Baumaßnahme vermieden.

Profil der Stichwege A - E

Regelprofil · Mindestausbaubreite 3,5 m

Verfahrensvermerke:

1.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

3.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 06.12.95 bis 22.12.95 durchgeführt worden.

Bürgermeister-in

4.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bürgermeister-in

5.
Die Gemeindevertretung hat am 15.02.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

6.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.03.96 bis zum 06.04.96 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 16⁰⁰ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt und durch Aushang in der Zeit vom 23.02.96 bis zum 06.04.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

8.
Die von der Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.07.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

9.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.96 bis zum 06.08.96 erneut während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 16⁰⁰ nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt und durch Aushang in der Zeit vom 27.06.96 bis zum 28.08.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

16.
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.12.97 Az: 6.4.30 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bürgermeister-in

17.
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.1.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 29.4.98 Az: 6.4.30 bestätigt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

18.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

19.
Die Erteilung der Genehmigung 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 ..... im Amtsblatt und in der Zeit vom 03.03.98 bis zum 03.03.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Über Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.03.98 in Kraft getreten.

4.6.98 — Bürgermeister-in

Verfahrensvermerke zweite Beteiligung:

Die Gemeindevertretung hat am 11.06.96 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

9.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.07.96 bis zum 06.08.96 erneut während folgender Zeiten (Tage, Stunden) 9⁰⁰ bis 12⁰⁰ und 13⁰⁰ bis 16⁰⁰ nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... im Amtsblatt und durch Aushang in der Zeit vom 27.06.96 bis zum 28.08.96 ortsüblich bekanntgemacht worden.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

Verfahrensvermerke einfache Änderung und neuer Satzungsbeschluß:

12.
Die Gemeindevertretung hat am 03.06.97 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 19.12.96 beschlossen. Gleichzeitig hat die Gemeindevertretung die Änderung gegenüber der zweiten Auslegung (Stand 10.06.96) als Entwurf mit dem Stand Mai 1997 beschlossen.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

13.
Die von der Änderung betroffenen Eigentümer und Träger öffentlicher Belange sind ~~nach § 3 (3) Satz 3 in Verbindung mit § 13 (1) Satz 2 BauGB~~ mit Schreiben vom 06.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.97 aufgefordert worden.

Bürgermeister-in

14.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der betroffenen Eigentümer sowie die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange am 11.09.97 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

15.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde von der Gemeindevertretung am 11.09.97 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung mit Beschluß vom 11.09.97 gebilligt.

12 MAI 1998 — Bürgermeister-in

Teil B: Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA|2WO) §4 BauNVO

Im WA|2WO-Gebiet sind je Gebäude nur maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind für Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.2 Sondergebiet Ferienwohnen (SO.F) §10(4) BauNVO

Es dient zwecken der Erholung, dem feriemäßigen Wohnen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zu Freizeitgestaltungen, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
1. Ferienwohnungen
2. Einrichtungen, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer der Ferienwohnungen dienen
3. Wohnungen für Betreiber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
4. Anlagen für sportliche Zwecke, sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
5. Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen
6. Stellplätze für Pkw für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Garagen sind nicht zulässig
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
8. Sonstige, dem Ferienwohnen dienende, nicht störende Gewerbebetriebe.

1.3 Sondergebiet Kurmittelhaus (SO.K) §10(4) BauNVO

Es dient zwecken der Erholung sowie zugehörigen Anlagen der gesundheitlichen Betreuung und Freizeitgestaltung. Zulässig sind:
1. Anlagen für gesundheitliche Betreuung, für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie Sauna und Schwimmbad
2. Beherbergung und Ferienwohnen
3. Wohnungen für Betreiber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
4. Räume für freie Berufe, soweit sie zugelassenen Nutzung dienen
5. Stellplätze für PKW für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Garagen sind nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen §14 BauNVO

In den Sondergebieten Ferienwohnen (SO.F) und Kurmittelhaus (SO.K) sind untergeordnete Nebenanlagen nach §14 (1) nur zulässig als Abstellräume für Geräte und Fahrräder als Einzelgebäude oder Anbauten mit Einzelgrundflächen von max. 15,0 qm, Traufhöhen von max. 2,30 m und Dachneigungen von max. 10°. Die Dächer sind zu begrünen.
Im Sondergebiet Ferienwohnen (SO.F) sind Antennenanlagen nur zulässig als Gemeinschaftsanlagen.
Sichtbare Einzelantennen sind nicht zulässig.

1.5 Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB

Für die Sondergebiete Ferienwohnen (SO.F) und Kurmittelhaus (SO.K) wird festgesetzt, daß für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von
- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 Wohnungseigentumsgesetz)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§30 Wohnungseigentumsgesetz)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§31 Wohneigentumsgesetz)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Baugesetzbuch unterliegt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächen

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Baugrundflächen einschließlich der nach §19(1) zu BauGB mit Planzeichen 15.1 im Planteil A festgesetzten Flächen für das Anlegen und den Erhalt von extensiven Wiesenflächen.

3.0 Gestaltung der baulichen Anlagen §86 LBauO M-V

3.1 Dächer, Dacheindeckungen

Hauptgebäude in den Sondergebieten SO.F und SO.K:
Satteldächer 30 - 52° mit Krüppelwalmgiebeln. Dacheindeckungen mit Natur-Rohr.
Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA:
Satteldächer 45° mit Krüppelwalmgiebeln. Dacheindeckungen mit Dachpfannen dunkelbraun oder grau, unglasiert.

3.2 Fassaden

Fassaden der Haupt- und Nebengebäude im gesamten Plangebiet: Außenwandputz weiß oder nach grau gebrochene Weißtöne, Verblendmauerwerk oder Fachwerk. Giebelflächen in den Dachgeschossen wahlweise mit senkrechter Schalung.

4.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

auf den Privatwegen gelten für Nutzer, Anlieger und Ver- und Entsorger, für die Allgemeinheit nur Gehrechte.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) 20 v.25 BauGB

Die Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind 30% als Gehölzflächen, 40% als Wiesenflächen und 20% als Rasenflächen anzulegen.
In den Wiesenflächen sind die notwendigen Versickerungsmulden auszubilden. In den Gehölzflächen ist pro 100 qm Pflanzung 1 Lesestein- oder Totholzhaufen von mindestens 3 cm Größe anzulegen.

In den mit dem Planzeichen 13.1 im Planteil A festgesetzten extensiven Wiesenflächen ist der vorhandene Baumbestand bis auf die Pappeln zu erhalten. Es sind folgende Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen:
- Mahd 1x im Jahr, nicht vor dem 01. August
- Kein Einsatz von Düngemitteln und Bioziden
- Das Mähgut ist nach Trocknung aufzunehmen und zu beseitigen

Bierpflanzungen sind nur zulässig in den für Rasenflächen vorgesehenen 20% der zu begrünenden Grundstücksfreiflächen. Die restlichen Begrünungsmaßnahmen sind naturnah anzulegen und extensiv zu nutzen.

Zur Anlage von naturnahen Gehölzbeständen ist je qm ein einheimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Stellenweise soll die Ansiedlung von Saumgehölzen der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Der vorhandene Baumbestand ist gemäß Plantell A zu erhalten und während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.

Zur Abgrenzung von Grundstücksbereichen sind nur Hecken aus heimischen standortgerechten Arten zulässig. Unterbrechungen für Zufahrten und Fußwege sind zulässig.

6.0 Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist in wechselfeuchten Mulden oder Rinnen aufzufangen und der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen der Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. In diesem Fall sind wasserdurchlässige Baustoffe zu verwenden.

Fahrbahnen und Stellplätze dürfen nur mit wassergebundener Decke ausgeführt werden. Fußwege sind, unversiegelt, d.h. wasserdurchlässig auszubauen.

Mindestens alle 4 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Im Bereich der Stellplätze und entlang der Anliegerwege werden den Angaben im Plantel A entsprechend gepflanzt:

Arten:

Betula pendula	Birken
Quercus robur	Stieleiche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogelkirsche

(Qualität: Hochstamm, STU 18/20 cm, 3-4 xv.)

Für Hecken, 0,8 m breit, sind überwiegend heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden:

Arten:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Ilex aquifolia	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster

(Qualität: Sträucher 2xv, 60-100 cm, 5 Stck. pro m/2-reihig gepflanzt.)

Für die Bepflanzung der Gehölzflächen der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

Arten:

Betula pendula	Birke
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolia	Stechpalme
Juniperus communis	Wacholder
Rosa pimpinellifolia	Dünen-Rose
Pinus sylvestris	Kiefer
Syringa vulgaris	Flieder

(Qualität: Sträucher; 2xv, 60-100 cm, 1 Stck. pro qm)
(Qualität Bäume: Hochstamm STU 18/20 cm, 3-4 xv.)

Für die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit Obstbäumen sind traditionelle Apfel-, Birnen-, Pflaumen- und Kirschsorten als Hochstamm zu verwenden:

Arten:

Apfel	· Goldparmäne, Prinzenapfel, Roter Boskoop, Gravensteiner
Birnen	· Williams Christbirne, Clapps Liebling
Pflaumen	· Cäcilienpflaume, Hauszwetsche, Wangenheim
Kirschen	· Große Schwarze Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Hedelfinger Riesenkirsche

(Qualität: Hochstamm STU 14/16 cm, 3 xv.)

Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen.

Außerhalb des Plangebietes, nördlich angrenzend, werden auf den Flurstücken 112 und 129/1 der Flur 4 zwei Teiche mit 1000 qm und 1500 qm als Ausgleichsmaßnahme angelegt.

Die Ersatzmaßnahmen sind durch städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Wieck und den Grundstückseigentümern sowie den Bauwilligen zu sichern.

Planzeichenerklärung (Planz V 90 vom 18.Dez.1990 BGBl. 1991 I S.58)

Art und Maß der baulichen Nutzung §9(1) BauGB

WA | 2WO	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO, max. 2 Wohnungen je Gebäude
SO.F	Sondergebiet Ferienwohnungen §10(4) BauNVO
SO.K	Sondergebiet Kurmittelhaus §10(BauNVO
0,3	Grundflächenzahl §16(2)1 BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl §16(2)2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das zweite Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss §16(2)3 BauNVO
TH z.B. max.0,0	Traufhöhe maximal 0,0 m Über Erdgeschossfußboden §16(2)4 BauNVO
FH z.B. max.0,0	Firsthöhe maximal 0,0 m Über Erdgeschossfußboden §16(2)4 BauNVO
SH z.B. max.0,0	Sockelhöhe maximal 0,0 m Über Erschließungsweg §16(2)4 BauNVO
EFH mind.+1,75 HN	Erdgeschossfußboden mindestens 1,75 m Über HN §16(2)4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB

O	offene Bauweise §22(1) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig §22(2) BauNVO
EH	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig §22(2) BauNVO
0,0	Baugrenzen mit Maßangaben §23(1-3) BauNVO
	vorgeschriebene Firstrichtung
z.B. DN 00°	vorgeschriebene Dachneigung

Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Wegeflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

ST Stellplätze

Flächen für Ver- und Entsorgung §9(1)12+14 BauGB

Trafo-Station

Sammelplätze mit Umwehrung für Hausmüll-Gefäße

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1)20+25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltende Bäume

anzupflanzende Bäume

Flächen für das Anlegen und den Erhalt von extensiven Wiesenflächen §9(1)20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Baugebieten §9(7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Gebäudestellungen

Flurstücksgrenzen

115 115/2 Flurstücksnummern

20 kV Freileitung

baulicher Bestand

Abbruch

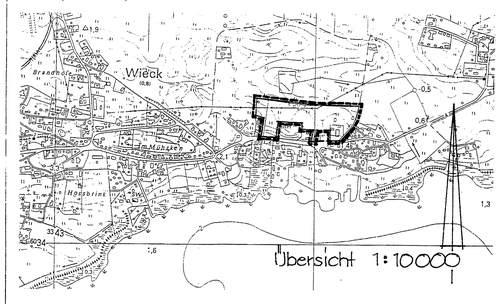
Erklärung Planzeichenschema

Art des Baugebietes	SO	o △	Bauweise
Grundflächenzahl	0,3	(0,6)	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	DN 50°	vorgeschriebene Dachneigung
Traufhöhe	TH max.0,0	FH max.0,0	Firsthöhe
Sockelhöhe	SH max.0,0	EFH mind.1,75 HN	Erdgeschossfußbodenhöhe

Satzung über einen Bebauungsplan

Satzung der Gemeinde Wieck (Darß) über den Bebauungsplan Nr 1, „Alter Zeltplatz" für das Gebiet begrenzt im Süden von der Bauernreihe, ausgenommen die bebauten Grundstücke, im Westen vom Weg Flurstück 104 bei Pfefferkorn, sowie westlich davon am Nordrand eine etwa 35x55 m große Fläche, im Norden von den Verlängerungen der nördlichen Grundstücksgrenze des Hotels „Haferland" und im Osten vom Höhlenweg und Nordkaten.

Aufgrund des § 10 und nach § 22 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2253), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) in Verbindung mit § 1 der Landesverordnung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssicherungsverordnung - FremsiVO) vom 17. Juli 85 (GVOBl. M-V S. 345) sowie nach § 86 der landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V GL Nr. 2130-3) beschließt die Gemeinde Wieck a. Darß den Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Zeltplatz", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B als Satzung.
Entwurf Stand September 1997.



Gemeinde Wieck Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Zeltplatz"

Entwurf Stand	Januar 98
Entwurf Stand	September 97
Entwurf Stand	Mai 97
geändert nach Abwägung:	07.10.96
geändert: Plangebiet,	10.06.96