SATZUNG DER GEMEINDE WIECK A. DARSS

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung Nr. 18 "Wohnungsbau östlich der Prerower Straße".
Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.05.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung Nr. 18 "Wohnungsbau östlich der Prerower Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
I. 1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe.

Alle sonstigen unter § 4 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um höchstens 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

I.2) Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Nebenanlagen im Sinne des §14BauNVO, die als Gebäude anzusprechen sind oder von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand von mindestens 4,0 m zur anliegenden Verkehrsfläche einhalten.

I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen
I.3.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Pflanzung von Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von einem Einzelbaum je Baugrundstück an den in der Planzeichnung angegebenen Standorten in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der folgenden Arten:
Acer campestre (Feld-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Crataegus laevigata* (Eingriffliger Weißdorn), *Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett'* (Echter Rot-Dorn), *Crataegus monogyna* (Zweigriffliger Weißdorn), *Malus sylvestris* (Holz- Apfel), *Prunus avium* (Vogel- Kirsche), *Pyrus pyraster* (Wild- Birne), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus x intermedia* (Schwedische Mehlbeere), *Sorbus torminalis* (Elsbeere), *Ulmus glabra* (Berg-Ulme).
Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)
II.1) Dachform / -material
Dächer sind mit einer Dachneigung von 42 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.
Als Dacheindeckung sind zulässig in
WA1: Reet,
WA2: Reet, nicht-glasierte Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.
II.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig; Loggien in Dachgauben sind zulässig.
II.3) Einfriedungen
Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind
- Einfriedungen aus lebenden Materialien als Laubgehölzhecken bis zu einer Hohe von 1,8 m,
- Einfriedungen mit bepflanzten Steinwällen bis zu einer Höhe von max. 0,8m (Steinwall).

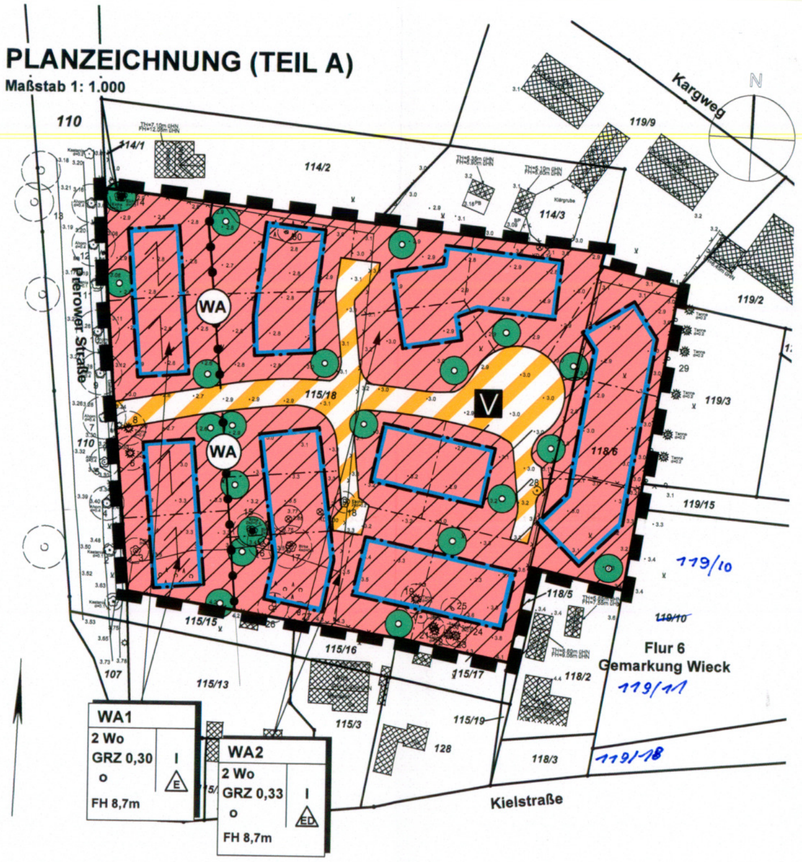
II.4) Ordnungswidrigkeit
Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000, - EUR geahndet werden kann.

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 und 2) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE
III.1) 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 zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
III.2) Ortsrecht
Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:
- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung)
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß

in der jeweils aktuellen Fassung.
III.3) Artenschutz
Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
III.4) Altlasten
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG
gem. Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 4 BAUNVO)

01.01.02 WA — Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

01.05.00 2WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB): 2 Wohneinheiten

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

02.05.00 GRZ 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmass

02.07.00 I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

02.08.00 z.B.: FH 9,0 m — max. Firsthöhe in Metern über Höhe der erschließenden Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Fahrbahn lotrecht zur Straßenachse) als Höchstmass

3. Bauweise, Baugrenzen
(§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o — Offene Bauweise

03.01.01 E — Nur Einzelhäuser zulässig

03.01.03 ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

03.05.00 — Baugrenze

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

06.03.00 V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

13.02.00 — Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Geplante Flurstücksgrenze

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom14.02.2012, bekannt gemacht durch Aushang vom 15.05.2012 bis 15.06.2012.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Schreiben vom 26.06.2012 informiert worden.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 26.06.2012 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 29.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplans , bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 16.07.2012 bis zum 16.08.2012 während folgender Zeiten montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr, dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr und donnerstags 13.00 bis 16.00 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 vom 26.06.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 22.7.13 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 26.7.13 ÖbVI Krawutschke

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 21.05.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

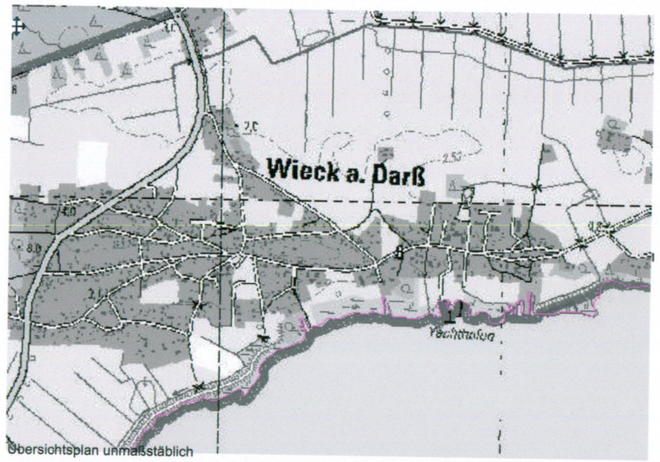
Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

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

Wieck a. Darß, den 22.7.13 Bürgermeister

10) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie 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 durch Aushang in der Zeit vom 22.7.13 bis zum 21.8.13 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 21.8.13 in Kraft getreten.

Wieck a. Darß, den 22.8.13 Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Wieck a. Darß
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Nr. 18
"Wohnungsbau östlich derPrerower Straße"
Satzungsfassung

Fassung vom 21.03.2012, Stand 27.11.2012 Maßstab 1: 1000