

SATZUNG DER GEMEINDE WIECK a. DARSS

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "JAGDHAUS REICHSBAHN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (Merkmal) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Anhörung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck a. Darß vom 03.07.2006, folgend der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet „Jagdhäuser Reichsbahn“, ca. 500 m nordöstlich der Ortlage Wieck, südlich und östlich der Straße „Jagdhäuser Reichsbahn“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Planungsgebiet
Gemarkung Wieck, Flur 10 und 11
Vermessungsdatum: November/Dezember
1970 Fachm. Plänen 39

Leitungsrechte zugunsten
der Versorgungsbetriebe

Flur : 11

SO 3
GRZ 0,2
GF 95 m²
FH 12 m ü. HN

SO Sch 1
GRZ 0,3
GF 95 m²
FH 12 m ü. HN

SO 6
GRZ 0,2
GF 95 m²
FH 12 m ü. HN

SO 5
GRZ 0,2
GF 130 m²
FH 12 m ü. HN

SO 4
GRZ 0,3
GF 220 m²
FH 14,50 m ü. HN

SO E 2
GRZ 0,2
GF 95 m²
FH 12 m ü. HN

Leitungsrechte zugunsten
der Versorgungsbetriebe

Flur : 4

TEIL B: TEXT

- Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Das sonstige Sondergebiet „Schau-Manufaktur“ dient zu Zwecken der Herstellung, Präsentation und Vermarktung registrierter Nahrung- und Genussmittelspezialitäten.
Zulässig sind:
- Anlagen zur Aufbereitung, Veredlung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte
- Räume zur Vorführung von Herstellungsprozessen
- Räume zur Präsentation, Vermarktung sowie für den Verkauf von regionalen Nahrung- und Genussmittelspezialitäten
- betriebsnotwendige Lager und sonstige Nebenräume
- Behältergeräten mit bis zu 16 Betten
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Das Ferienhausbaugebiet dient zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Im sonstigen Sondergebiet Gartencafe sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu 80 Plätzen
- Geschäfte
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die der gastronomischen Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnenden zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Stellplatzflächen sind in einer durchsichtsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Resengraber, Betonrasensteine, Sockelplätze).
 - Auf der am Nordrand des Baugebietes SO 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 1,0 m hohe Trockenmauer zu errichten und mit rosa opus zu begrünen.
 - Auf der am östlichen Rand der Baugebiete SO 2 (Ferienhausbaugebiet) und SO 4 (Gartencafe) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind einmündige Gehölze aus nachfolgender Liste anzupflanzen. Die Pflanzung ist grundstücksseitig einzuhalten. Die Einpflanzung darf eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Anstelle der Einpflanzung ist die Errichtung einer Trockensteinmauer mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.
Pflanzenliste:

lateinischer Name	deutscher Name	Pflanzqualität
Rosa canina	Hundsrose	ohne Ballen, STR 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	verpflanzt, ohne Ballen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	verpflanzt, ohne Ballen, 3 TR 60-100
Corylus avellana	Hasselnuss	verpflanzt, ohne Ballen, 4 TR 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	verpflanzt, ohne Ballen, 4 TR 100-150
 - Leitungsrechte**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Innere der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Belange der Begrünung, unterschiedliche Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 - örtliche Bauvorschriften**
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V
 - Grundstückseinfriedrungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
 - Dächer über Hauptgebäuden sind als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 52° zur Waagerechten haben. Dächer über Hauptgebäuden sind als Naturbetondeckung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3.
 - Dachgauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Die Breite der Gauben darf 2/3 der maßgebenden Traufhöhe (Schrittlinie der Oberkante der Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
 - Kennzeichnung**
 - Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in einem sturmführtgefährdeten Bereich. Die Oberkante Erdgeschossfußboden sollte mindestens in einer Höhe von 2,00 m über HN (1,75 m BtW + 0,25 m Wellenauflage) eingetragt werden.
 - Hinweis**
 - Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsziel in Höhe von 31.957 m² Flächen-äquivalent wird durch Wiedervernässung einer 17.000 m² großen Moorfläche bei Marlow (Flurstück 283/3, Flur 1 Gemarkung Marlow) ausgeglichen.
 - Das Plangebiet liegt in der Nähe einer Bundeswasserstraße. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtzeichen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen gefährden. Geplante Beleuchtungsanlagen die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2002. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis zum ... erfolgt.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die für die Planung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPdG beteiligt worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die Höhenlage ist 30 m Beteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.2003 durchgeführt worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die von der Planung beherrschte Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2003 und 08.11.2005 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2003 und 01.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 04.08.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich durch die Nachschicht vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.06.2003 bis zum 12.11.2003 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Der Kartellen (Bf) ist ein Geltungsbereich des B-Plans am ... wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der geographischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Pflanzung nur durchgeführt, die die rechtswirksame Baugrenze (AL) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Parchim, (Siegelabdruck) Hiltcher OVM
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans hinsichtlich der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, in der Zeit vom 12.12.2005 bis zum 10.01.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten eine öffentliche Auslegung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich durch die Nachschicht vorgebracht werden können, in der Zeit vom 18.11.2005 bis zum 12.11.2006 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2006 geteilt.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 03.07.2006 bis zum 18.07.2006 durch Aushang öffentlich 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. 1 BauGB) und auf die Möglichkeit und Erhöhen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2006 in Kraft getreten.
Wieck a. Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 -PlazV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58).

- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|-----------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) | | |
| SO | Sondergebiete, die der Erholung dienen | (§ 10 BauNVO) |
| F | Ferienhausbaugebiet | (§ 11 BauNVO) |
| SO | Sonstige Sondergebiete | (§ 11 BauNVO) |
| Sch | Schau-Manufaktur | |
| G | Gartencafe | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GF | Geschossfläche als Höchstmaß | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über HN | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | Offene Bauweise | |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | |
| --- | Baugrenze | |
| 16 | Nummer der überbaubaren Grundstücksfläche | |
| → | Firstrichtung | |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| □ | Straßenverkehrsflächen | |
| --- | Straßenbegrenzungslinie | |

- | | |
|---|---|
| --- | Straßenbegrenzungslinie |
| □ | Verkehrsfächen besondere Zweckbestimmung |
| D | private Verkehrsfläche |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich |
| G | Grundstückszufahrt |
| GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | |
| □ | Grünflächen |
| D | private Grünflächen |
| Zweckbestimmung: | |
| □ | Parkanlage mit Kleingewässer |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) | |
| □ | Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) |
| □ | Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| □ | Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) |
| Zweckbestimmung: | |
| St | Stellplätze |
| St / 5 | Stellplätze für die Vorhaben auf den mit gleicher Nummer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen |
| Abf | Abfallbehälter |

- | | |
|--|--|
| □ | Umgränzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| S | Schifffläche |
| □ | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| --- | Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) | |
| □ | Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts |
| □ | gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG-M-V) |
| III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | |
| --- | vorhandene Höhe nach HN |
| 6 | Nummer des Baugebietes |
| --- | vorhandene Flurstücksgrenze |
| --- | In Aussicht genommene Flurstücksgrenze |
| --- | Flurstücksbezeichnung |
| --- | vorhandene hochbauliche Anlage |
| --- | unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Mittelspannungsleitung 20 kV, unzuverlässig |

Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß

Landkreis Nordvorpommern
über den Bebauungsplan Nr. 7
für das Sondergebiet „Jagdhäuser Reichsbahn“
ca. 500 m nordöstlich der Ortlage Wieck, südlich und östlich der Straße „Jagdhäuser Reichsbahn“

Flurstücke 140, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9, 181/10 (teilweise),
181/11, 181/12 und 181/13 Flur 10, Gemarkung Wieck

