

Satzung der Gemeinde Wiek / Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“

Teil A: Planzeichnung
Gemeinde Wiek
Gemarkung Wiek
Flur 1, Flurstücke 649 - 656
Maßstab 1 : 500



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenflächen
Die Maßnahmenfläche M 1 ist als eine naturnahe, landschaftsgerechte Eingrünung zu entwickeln und zu ergänzen. Der vorhandene Gehölzbestand der Maßnahmenfläche ist mit Ausnahme der Pappeln zu erhalten. Der Pappelbestand ist zu entnehmen und durch eine Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen u. g. Pflanzqualität zu ersetzen. Hierbei sind die kurvig gekennzeichneten Arten bei der Realisierung hinsichtlich der Mengenteile, besonders zu berücksichtigen. Auf den geschützten Flächenanteilen der Maßnahmenfläche M 1 sind geschlossene Gehölzplantagen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, 2xv, o.B. und Heister der Pflanzqualität 150/200, 2xv, o. B. zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5m².

Es gelten folgende Empfehlungen:

Heister:

Acer campestre	Feldahorn	Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula pendula	Sandbirke	Tilia cordata	Winterlinde
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche		

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Der durch die Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3xv., DB zu ersetzen.

Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Investoren geschlossen. Er regelt die Kostenfeststellung der Gemeinde, so daß eine Umlage durch die Gemeinde auf die einzelnen Grundstücke nicht erfolgt.

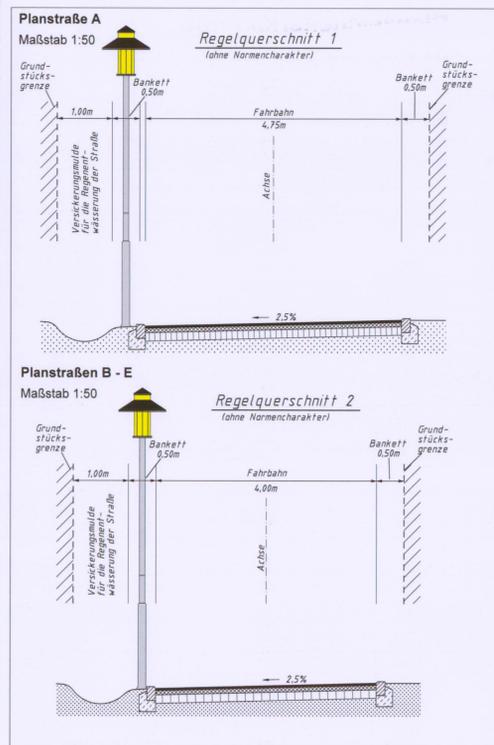
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.02.2004. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 12.02.2004 im Ort, Datum, Siegelabdruck.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.02.2004 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2004 ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2004 beschlossen. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 12.02.2004 während folgender Zeiten öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.02.2004 im Ort, Datum, Siegelabdruck.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 12.02.2004 bis 12.02.2004 während folgender Zeiten erneut öffentlich ausgestellt. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 12.02.2004 im Ort, Datum, Siegelabdruck.
- Der Bebauungsplan wurde am 12.02.2004 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2004 beschlossen. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. (Ort, Datum, Siegelabdruck)
- Der Bebauungsplan 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, ist am 12.02.2004 während folgender Zeiten öffentlich bekannt gemacht 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Falligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist am 12.02.2004 in Kraft getreten. (Ort, Datum, Siegelabdruck)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16 bis 21a BauVO)
Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 16 bis 21a BauVO)
max. 120m² / Baufenster
0,5
I
FH 7,0m
- Baugrenzen, Bauweise**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauVO)
o
E
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 u. Abs. 9 BauGB)
Mischverkehrsfläche
Mit Leitgeräten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 21 und Abs. 8 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 Buchstabe b) und Abs. 8 BauGB)
gründorientierte Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 Buchstabe b) und Abs. 8 BauGB)
Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind
zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 8 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Flurstücksgrenze (Darstellung ohne Normcharakter)
Flurstücknummer (Darstellung ohne Normcharakter)
Höhenspunkt (Darstellung ohne Normcharakter)
Gebäudebestand (Darstellung ohne Normcharakter)
künftig fortfallend (Darstellung ohne Normcharakter)
oberirdische Leitung (Darstellung ohne Normcharakter)
geplante Grundstücksgrenze (Darstellung ohne Normcharakter)



Teil B Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen: Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21. August 1997 (BGBl. S. 2141 bis 1998 S. 137), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1998, Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 16.12.1991
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 14, 16, 18, 21 a BauVO)
SO - Sondergebiet Ferienhausbau (§ 10 BauVO, Abs. 2 und 4)
Das Ferienhausbaugebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig sind: - Ferienhäuser und - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Ferienhäuser (OKFFEG) ist auf 2,10m ü. HN festgelegt. (Auflage des STAU). Für die Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,10m ü. HN vorgeschrieben.
 - Hinweise, Nachrichtliche Übernahme:**
 - Sturmfußschutz:**
Die Anordnung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 2,10m ü. HN, was dem Bemessungshochwasserstand ohne Beachtung des örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes entspricht, bietet eine relative Sicherheit bei Sturmfluten, jedoch keine absolute. Die Bauherren sollten darüber informiert werden.
 - Forderung zur Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen**
Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land M-V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.
 - Haftung des Landes bei Sturmflutschäden**
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
 - GRUNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bodenbelag auf Wegen und Stellplätzen
Wegen innerorts nicht überbauten Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.
 - Entsorgung des Niederschlagswassers**
Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude ist jeweils auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten.
 - Anpflanzung von Bäumen**
Im Bereich der Maßnahmenfläche M 1 sind als Ersatz für den Verlust des geschützten Baumbestandes 8 heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3xv., DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist eine Aufschüttung im gesamten Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50m) unzulässig!

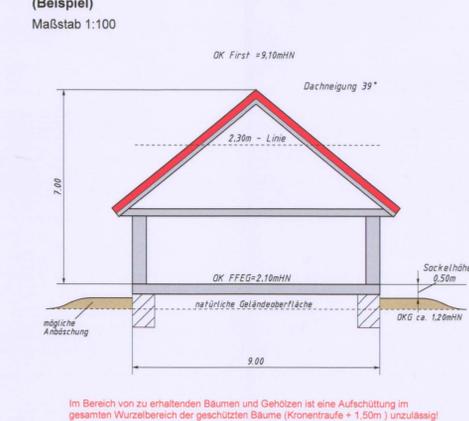
III. Sonstige Festsetzungen

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
 - Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 1,20m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Die Einfriedungsarten zu straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind auf senkrechte Staketenzäune, Findlingsmauern oder heimische Hecken begrenzt. Die Einfriedungen zu den Nachbargrenzen kann in abweichender Form erfolgen, auch z. B. mit Maschendrahtzäunen. Stachelraheinfriedungen sind unzulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück dauerhaft unterzubringen.
 - Als Befestigung für die zeitweiligen Mülltonnensammelplätze sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterkerle zu verwenden. Durch die anliegenden Grundstücksgrenztümer sind zu den Mülltonnensammelplätzen Abgrenzungen wie z. B. durch Zäune, Hecken usw. zu schaffen.
 - Privat erforderliche Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.

IV. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Dachform, Dachneigung, Dachfarben**
 - Im Plangebiet sind Flachdächer unzulässig. Die geneigten Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zu errichten.
 - Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind als Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farben außer blau (RAL 5000 - 5024) und grün (RAL 6000 - 6034) zulässig.
 - Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen**
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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 und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
 - Auf Grund der Untersuchung des Schwellenwertes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich.
- Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter IV. Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldbuße geahndet.

GEBÄUDESCHNITT: (Beispiel)



Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist eine Aufschüttung im gesamten Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronentraufe + 1,50m) unzulässig!

Präambel:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“ der Gemeinde Wiek mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des OLG-VertrAGd v. 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850) sowie nach § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612, zuletzt geändert durch 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 16.12.2003 (GVBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde vom 12.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen

Wiek den 29.6.2006

Gemeinde Wiek Landkreis Rügen



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „Feriendorf am Storchennest“

Stand: 13. Juni 2006

INGENIEURTEAM NORD GBR
- Vermessung * Architektur -
18435 Stralsund, Hainholzstraße 6a
Tel.-Nr.: 03831/3682-0 * FAX 03831/3682-23