

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen / Ergänzungen in kursiv

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Abweichend von § 6(2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 15) BauNVO) Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

In den MI-Gebieten 3 und 5 sind darüberhinaus im EG folgende Nutzungen unzulässig (§17)Nr. 2 BauNVO): Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

SO Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet1
Zulässig sind:
- Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für das Angeln benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die dem Angeln nachgehenden Personen

SO Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet2
Zulässig sind:
- Hafenerwirtschaftsgebäude / Hafenamts
- Sanitäranlagen

SO Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet3
Zulässig sind:
- Gebäude der Schiffsausrüstung und des Schiffbaus, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe gleichzustellen sind
- Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für den Fischfang benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die mit dem Fischfang betrauten Personen öffentliche WC-Anlagen
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Gebäude für die Verarbeitung und den Direktverkauf der vor Ort gefangenen Fische, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe gleichzustellen sind.

2) Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen
2.1) Bauweise (§9 (1)2 BauGB)
im SO-Gebiet: Hafengebiet 3: Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Änderungen: Es sind Hausfronten bis max. 100 m zulässig
2.2) Überbaubarer Bereich
Die Versorgungsleitungen sind nicht überbaubar. Eine Verlegung ist zu Lasten des Veranlassers nach Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger in Einzelfällen möglich.

3) Freiflächen / Hochwasserschutz
3.1) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) 17)
Die gekennzeichneten Flächen sind auf 2,10 m ü.H.N., im MI-Gebiet Nr. 1 auf 2,70 m ü.H.N. aufzuschütten. Die seeseitigen Böschungen sind gegen Welleneinwirkung zu schützen.
3.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)
Sockelhöhe etc. Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung durch das STAUN eine geringere Höhenlage zugelassen werden, wenn die Anlagen Wirtschaftsbetrieben dienen, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind.

4) Gründungsmaßnahmen
4.1) Gründungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 25 BauGB)
Je vollendete 100 qm neu versiegelte Fläche sind 2 Stück standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste Anlage 8, als Hochstamm 16-18 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) oder als Solitärheister 300-350 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4.2) Gründungsmaßnahmen als Erhaltung (§9 (1) 25b BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 2 neue zu 1 abgehender Baum durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen (geeignete Maßnahmen siehe DIN 18920 Baumschutz). Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)
5.1) Ausrichtung (§86 (1) 1 LBauO M-V)
Der First ist über die Langsseite des Gebäudes zu führen. Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. Anbauten, die mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte), dürfen von der dargestellten Hauptfirstrichtung abweichen.
5.2) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)
im MI-Gebiet: Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Dächer von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 50 Grad auszuführen. Abweichend von Satz 2 sind Dächer mit unterschiedlichen Neigungen je Dachfläche zulässig (Mansard-Dächer), wenn der untere Abschnitt des Daches max. 60 Grad und der obere Abschnitt des Daches max. 10 Grad aufweist und die sichere Dachhöhe mind. 5 m und max. 10 m beträgt (gemessen in die Projektion in die Vertikale).
im MI-Gebiet Nr. 1: Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können ein flaches / flachgeneigtes Dach erhalten, wenn sie sich in der Höhe unterordnen (max. 1 Vollgeschoss) oder wenn bedingt durch eine nicht-orthogonale Grundfigur in anderer Art eine gestaffelte Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses vorgenommen wird (Stiftelgeschoss, Dachaufbauten, etc.).
im SO-Gebiet: Es sind nur flache / flach geneigte Dächer mit max. 20 Grad Neigung zulässig. Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche bis 150 qm können abweichend eine Dachneigung von bis zu 50 Grad erhalten.
5.3) Gärten / Dachneigungen (§86 (1) 1 LBauO M-V)
Gärten müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 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. 0,7 m einhalten. Die Gärten, die breiter als 8 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Ausnahmsweise können an der Straße abgewandten Seiten geringere als die in Satz 1 und 2 bezeichnete Maße zugelassen werden.
5.4) Gärten / Nebengebäude (§86 (1) 1 LBauO M-V)
im MI-Gebiet: Gärten ohne Außenmauern / Nebengebäude nach §14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 5.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 25-50 Grad auszuführen.
5.5) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)
im MI-Gebiet: Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.
5.6) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§86 (1) 4 LBauO M-V)
im MI-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig:
- Feldsteinmauern
- Feldsteinmauern (Gehölzhecke mit Sträuchern nach Anlage 8.1 d)
- Holzlatenzäune mit nur vertikaler Lattung bis 1,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche
Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen die Einfriedung mit einer Böschung der festgesetzten Aufschüttungen zusammenfallen würde bzw. in denen für die Bebauung nach 1.1 im Erdgeschoss Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.
5.7) Stellplätze und Zufahrten (§86 (1) 4 LBauO M-V)
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Cokopflaster, etc.)

6) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9(5) und 6) BauGB)
6.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG
Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.
6.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten
Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da sie dem Bemessungswasserstand entspricht, der Wellenaufbau aber noch nicht einbezogen ist. Angesichts möglicher Welleneinwirkungen an des seeseitigen Böschungen wird empfohlen, die Ausgestaltung mit dem STAUN abzustimmen.
6.3) Altlasten
Die im Plan gekennzeichneten Bereiche sind bei Tiefbauarbeiten mit dem Antreten von Bauschutt und Hausmüll zu rechnen. Bauarbeiten sind nach dem Stand der Technik unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und technischen Regeln (z.B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Arbeitsschutzbestimmung ZH1/183, etc.) durchzuführen; das Umweltamt des Landkreises ist über Funde zu informieren.
Die in der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche ist nicht lagegetreu; die genaue Ausdehnung nach Osten ist nicht bekannt.
6.4) Bodendenkmaler
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DtschG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 976f.) 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 Grundstücks Eigentümer 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 vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DtschG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3)).

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2004.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG über die Absicht, eine Änderung anzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 17.09.2004 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs am 24.08.2004 durchgeführt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

4) Die von der 2. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2004 den Entwurf der 2. Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung sowie der dazugehörigen Begründung vom 20.9.2004 bis zum 24.10.2004 während folgender Zeiten im Amt Wittow montags, mittwochs von 7.30 bis 12.00 und von 12.30 bis 14.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 und 12.30 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 7.30 bis 12.00 und 12.30 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 31.8.04 bis zum 25.10.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.12.04 geprüft und die 2. Änderung als Satzung beschlossen, die Begründung zum Plan wurde gebilligt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

8) Der katastralmäßige Bestand am 31.12.04 geometrische Darstellung entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den siehe Ursprungsplan

9) Die 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

10) 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.12.04 bis zum 28.12.04 ortsüblich 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 (§25 Abs. 2 BauGB) und auf Fälligkeit und Erlösche n von Entschädigungsansprüchen (§44BauGB) hingewiesen worden.

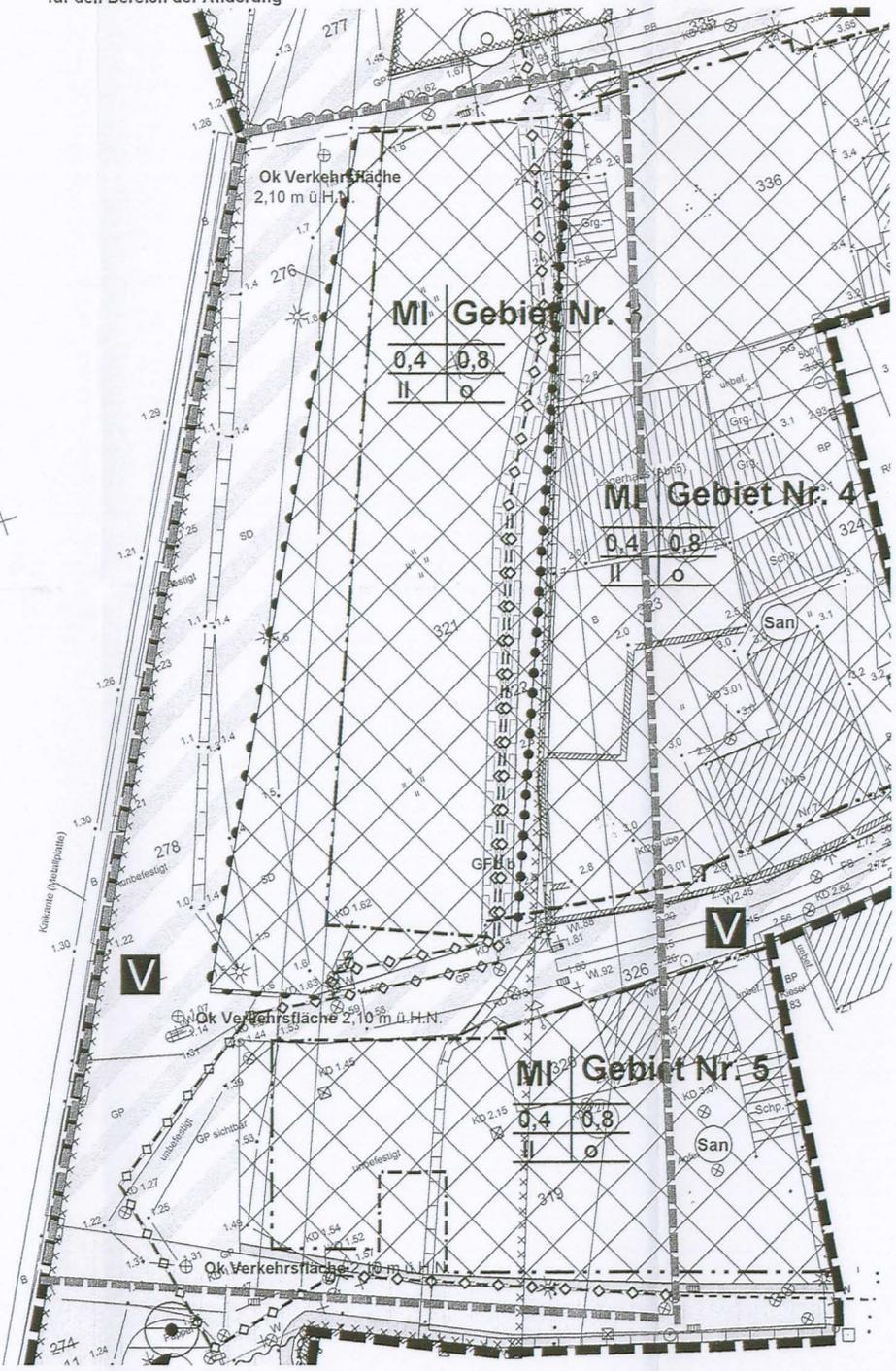
Die 2. Änderung zum Bebauungsplan ist am 27.12.04 in Kraft getreten.

Wiek, den 28.12.04 Bürgermeisterin

8) Anlagen
8.1) Gehölzlisten
a) Obstbäume / Wildobst:
Pirus i.S. Birne
Pirus communis Birne
Malus i.S. Apfel
Prunus avium Vogelkirsche
Prunus i.S. Kirsche/Pflaume
Prunus padus Traubenkirsche
Sorbus aucuparia i.S. Eberesche
Corylus avellana Haselnuß
Juglans Walnuß
div Beerensträucher
b) Großbäume
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Betula pendula Birke
Fraxinus excelsior Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Pirus communis Holzbirne
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus glabra Ulme
c) Bäume und Großsträucher
Acer campestre Feldahorn
Alnus glutinosa Roterle
Cornus alba Hainbuche
Ilex aquifolium Stechhülse
Malus i.S. Apfel
Prunus padus Traubenkirsche
Pirus i.S. Birne
Salix alba Silberweide
Salix caprea Salweide
Sorbus aucuparia Eberesche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Weißdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
d) Sträucher
Cornus sanguinea Hartriegel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schliehe
Rosa spinosa Hundrose
Viburnum opulus Schneeball
Juniperus communis Wacholder
Taxus baccata Eibe

# PLANZEICHNUNG / TEIL A

für den Bereich der Änderung



# LEGENDE gemäß PlanzV

im Bereich der Änderung

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §§ 1-11 BAUNVO)
01.02.02 MI MISCHGEBIET nach § 6 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §16 BAUNVO)
02.01.00 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HOCHSTMASS
02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00 III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
03.01.00 o OFFENE BAUWEISE
03.05.00 - - - BAUGRENZE
03.04.00 - - - Baulinie
6. VERKEHRSFLÄCHEN
06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.03 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
6.4 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
06.04.03 - - - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
15. SONSTIGE PLANZEICHNEN
15.10.00 HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS.2 BAUGB)
z.B. Ok (Oberkante) Verkehrsfläche 2,10 m ü.H.N.
15.12.00 UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENE FLÄCHEN, DIE DEN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN UMGRENZUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“.
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Artikel 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 468), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVObI. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 "Hafenrandbebauung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith, Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe

Gemeinde Wiek
2. Änderung
Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften
"Hafenrandbebauung"
Satzung
Fassung vom 23.11.2004 Maßstab 1: 500