TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen in ***kursiv fett***, Streichungen als solche sichtbar

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art ***und Maß*** der baulichen Nutzung

SO: Sonstige Sondergebiete, hier AUSSTELLUNGSZENTRUM MIT BEHERBERGUNG (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet "Ausstellungszentrum mit Beherbergung" dient dem Tourismus, insbesondere der Freizeitgestaltung durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen einschließlich der dazugehörenden gastronomischen Einrichtungen, sowie ergänzender Beherbergung und Sporteinrichtungen.

Zulässig sind im Teilbereich A:
- Ausstellungsgebäude einschließlich dazugehörender Einrichtungen für die Betreuung der Besucher, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Betätigung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung,
- ***Nebenanlagen nach § 14 BauNVO einschließlich Anlagen zur Hobby- und Kleintierhaltung,***
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Zulässig sind im Teilbereich B:
- Ausstellungsgebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung einschließlich der ***Hobbytier- und*** Pferdehaltung,
- Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Ausnahmsweise sind im gesamten Gebiet zulässig:
- die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von bestehenden Wohngebäuden,
- die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung denkmalgeschützter Gebäude zu Wohn- und Ferienwohngebäuden mit Ausnahme früherer Scheunen und Stallgebäude.

I.1.2) Trauf- / Firsthöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe darf mit einzelnen Baukörpern mit untergeordnetem Charakter, deren Grundfläche weniger als 15% der Grundfläche des Gebäudes, aber höchstens 70 qm beträgt, überschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe darf nur mit einzelnen Bauteilen wie z.B. Kaminen, Antennen oder Masten überschritten werden.

I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(für Teilbereich A) **a** = abweichende Bauweise: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen

Bestandteil aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt je Baumstandort 12m². Abweichungen bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig.

I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt werden, sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen.

I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

A 1 Pflanzung von 6 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Salix alba "Tristis" (Hänge-Weide) am Teich.

A 2 Pflanzung von 6 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).

A 3 Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm. Es sind Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

A 4 Pflanzung Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Winter-Linde (Tilia cordata).

A 5 Pflanzung von 8 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, Baumart Obstgehölze in Sorten.

A 6 Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 10-12 cm (Obstbäume). Es sind Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

A 7 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Ross-Kastanie (Aesculus hippocastanum).

A 8 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Winter-Linde (Tilia cordata).

A 9 Pflanzung von 22 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, Baumart Obstgehölze in Sorten.

A 10 Pflanzung von 30 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumarten gem. Gartendenkmalpflegerischer Zielstellung.

Pflanzenliste 1

Laubbäume: Acer campestre (Feld-Ahorn) , Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Betula pendula (Hänge-Birke),Corylus colurna (Baum-Hasel),Crataegus laevigata (Eingriffl. Weißdorn),Crataegus monogyna (Zweigriffl. Weißdorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Quercus petraea (Stein-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

Obstbäume: Juglans regia (Walnuss), Malus sylvestris (Holz-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne), Malus in Sorten (Apfel), Pyrus in Sorten (Birne), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus domestica (Haus-Pflaume)

I.3.3) Maßnahmen zum Schutz von Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Anlage weiterer Aufwallungen (Erdwälle) zur Abgrenzung des Plangebiets bzw. einzelner Teilbereiche desselben ist unzulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)

II.1) Dächer

Dächer von Gebäuden (Hauptanlagen) in Bereichen, für die First- und Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt sind, sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (1, 2) und Hinweise

III.1) Bodendenkmäler

Eine Veränderung oder Beseitigung des in der *Planzeichnung ausgewiesenen Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmig*t werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahme anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden außerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen Bodendenkmals 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

III.2) Denkmalschutz

Nach § 7 DSchG M-V sind die Beseitigung, Veränderung und Nutzungsänderung von Denkmalen und Maßnahmen in der Umgebung von Denkmalen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, genehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Genehmigung obliegt der unteren Denkmalschutzbehörde. Vor der Entscheidung hat die untere Denkmalschutzbehörde die Denkmalfachbehörde zu hören. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die Denkmalfachbehörde zugestimmt hat.

III.3) Anbauverbot Landesstraße

An der Landesstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der LBauO M-V *außerhalb der fest*gesetzten Ortsdurchfahreten in einer Entfernung von bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden (§ 31(1) StrWG M-V).

III.4) Altlasten

Am südlichen Giebel des Gebäudes der zukünftigen Kunstschule *(Flurstück 62/2)* befand sich eine ehemals landwirtschaftliche genutzte Tankstelle. Diese wurde nach bisheriger Kenntnis saniert. Da jedoch keine Dokumentation der Sanierung vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei bei den Tiefbauarbeiten in diesem Bereich Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen). Ist dies der Fall, ist der Aushubboden *gem. den Technischen R*egeln der LAGA zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.

III.5) Artenschutz

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich u.a. um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehenem Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

SATZUNG der Gemeinde Wiek

über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr.10 "Parchow" im vereinfachten Verfahren.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.6.2012 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Parchow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

Die 1. Änderung erstreckt sich auf die Textlichen Festsetzungen (Teil B) bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (PlanZ 15.13.01) sowie zusätzlich auf zwei Teilflächen der Planzeichnung (Teil A) (PlanZ 15.13.02).

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.2.2012, bekanntge- macht durch Aushang vom 19.3.2012 bis 13.4.2012.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

2) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.3.2012 nach § 4 (2) zur Stellungnahme aufgefordert.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

3) Die Gemeindevertretung hat am 22.2.2012 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

4) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 10.4.2012 bis zum 11.5.2012 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
- freitags 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 19.3.2012 bis zum 13.4.2012ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.6.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

6) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 20.6.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am 2.7. sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 2.7.12 Dipl.-Ing. Krawutschke ÖbVI

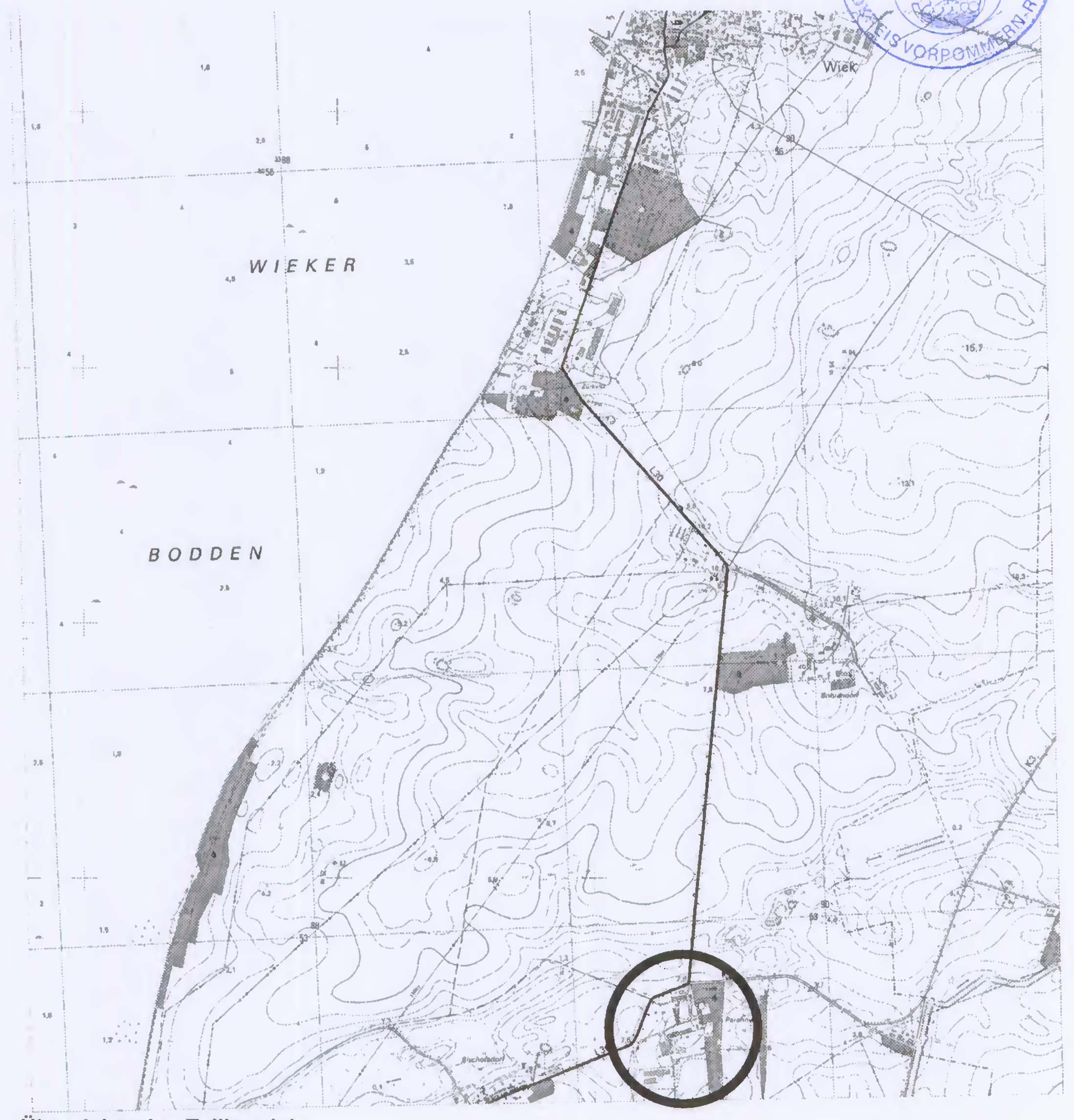
7) Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 27.6.12 Bürgermeisterin

8) Die Ausfertigung der 1. Änderung 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 ______ in ______,~~ als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 3.7.2012 bis zum 20.7.2012 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Ablauf des 17.7.2012 in Kraft getreten.

Wiek, den 22.7.12 Bürgermeisterin



Übersichtsplan Teilbereich

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.02	SO Ausstellungszentrum A / B	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO): Ausstellungszentrum mit Beherbergung Teilbereich A oder B

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

02.06.00	z.B.	GR 350qm	GRUNDFLÄCHE
02.08.01	z.B.	TH 9,5m HN	TRAUFHÖHE als Höchstmaß über HN
02.08.01	z.B.	TH 7,0 bis 9,0m HN	TRAUFHÖHE als Mindest- und Höchstmaß über HN
02.08.02	z.B.	FH 15,0m HN	FIRSTHÖHE als Höchstmaß über HN
02.08.02	z.B.	TH 17,6 bis 17,8m HN	FIRSTHÖHE als Mindest- und Höchstmaß über HN
02.07.01	z.B.	I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.03.00	a	ABWEICHENDE BAUWEISE (TF I.2)
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01	E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

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

06.01.00		VERKEHRSFLÄCHE
06.02.00		STRASSENBEGRENZUNGSLINIE (auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung)
06.03.00	V	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (öffentlich)
	P	PARKPLATZ (privat)

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.00.00		ZWECKBESTIMMUNG: Parkanlage (privat)
	V	Verkehrsgrün (öffentlich)

10. WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

10.01.00	WASSERFLÄCHEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

13.02.02	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZENUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB)
	hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN
	hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN
13.03.00	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BauGB), hier: - Biotope nach § 19 LNatG M-V (eng) - 7m Gewässerschutzstreifen (weit)
St	STORCHENNEST, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME EINES SCHUTZOBJEKTES GEM. § 42 BNatSchG.

14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

14.02.00	D	UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN, hier: Gesamtanlage Baudenkmal Gut Parchow, gleichzeitig Bodendenkmal
14.03.00	D	EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN mit: GRENZE GARTENDENKMAL

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.08.00	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND. (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
15.13.01	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE DER 1. ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BauGB)
15.13.02	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DER IN DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) VORGENOMMENEN ÄNDERUNGEN (§ 9 ABS. 7 BauGB)
15.05.00	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB) GFL 1: Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger GFL 3: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Einwohner von Parchow
15.14.00	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN od. ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
15.16.00	VERMESSUNGSMARKE DES LANDES MV (§ 9 ABS 6 BauGB / § 7 VermKatG MV)

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

Gemeinde Wiek
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 10 "Parchow"
Satzung

Fassung vom 17.02. 2012, Stand 14.05.2012 Maßstab 1:1000