TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Vorhaben- und Erschließungsplan
(TEIL B)

I) FESTSETZUNGEN (§ 12 (3) BauGB)
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hotelgebiet
Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Landhotels mit max. 150 Betten und der dazugehörigen Sport-, Freizeit- und Wellnessanlagen.

Zulässig sind:
- Hotel,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Stellplätze und Garagen.

I.1.2) Stellplätze / Garagen (§ 23 (5) BauNVO))
Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen / Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

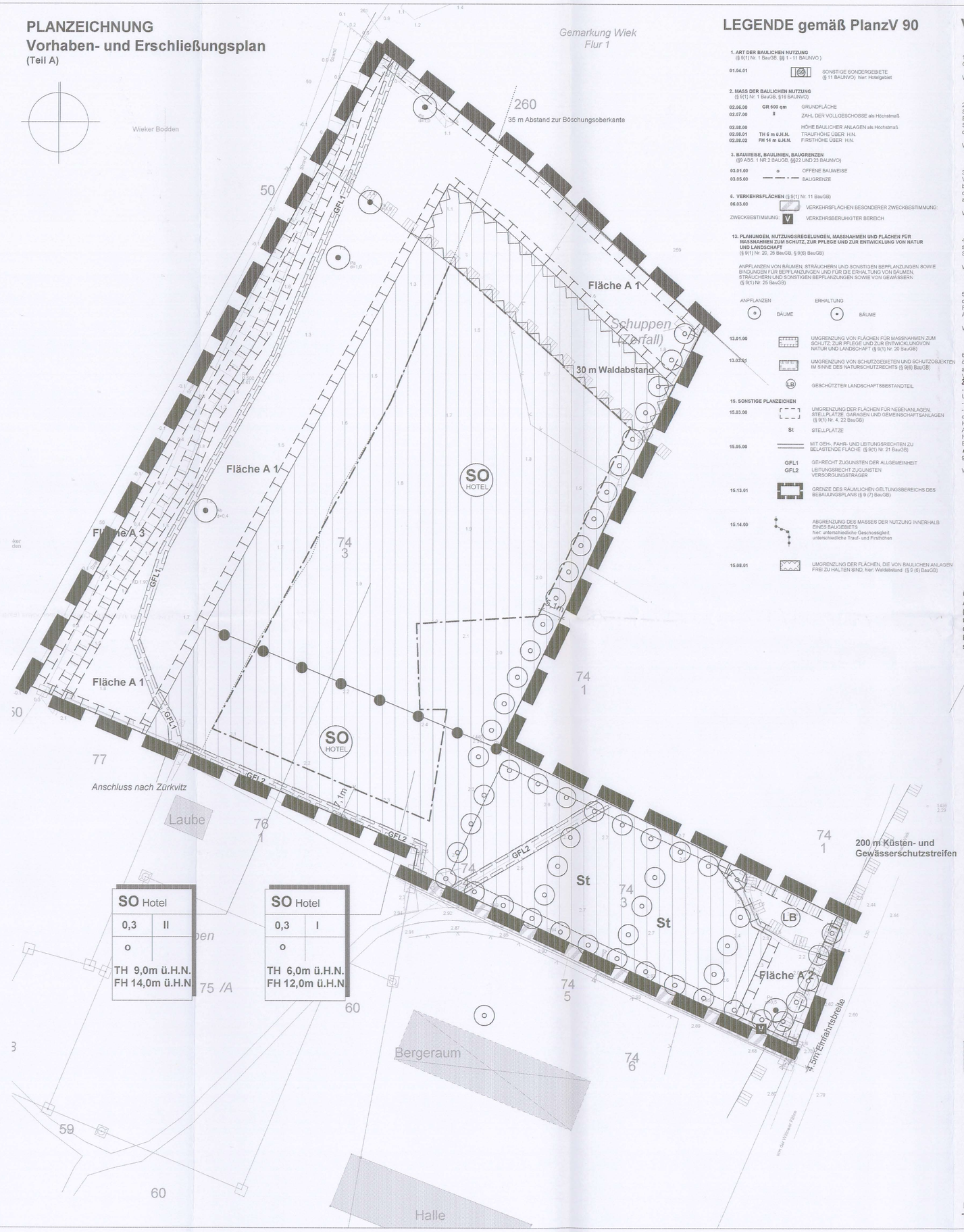
I.2) Hochwasserschutz / bauliche Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)
I.2.1 Erdgeschosshöhe
Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,30 m ü.H.N. aufweisen.

I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- *Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes:*
Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten werden Einzelbäume der Arten Carpinus betulus (Hainbuche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt 6 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen.
Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
- *Pflanzgebote für Einzelbäume zur Randeingrünung:*
Auf den durch Planeintrag besonders gekennzeichneten Standorten werden Einzelbäume der Art Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.
I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt 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.
I.3.4) Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- *Ausgleichsfläche A1:*
Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereiches ist eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten (siehe Pflanzliste) und extensiver Nutzung anzulegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5% nicht überschreiten.
- *Ausgleichsfläche A2:*
Innerhalb des durch Planeintrag umgrentzen Bereichs ist eine standortgerechte Wiese durch Einsaat auszubilden und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Pflanzung von heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) ist zulässig.
- *Ausgleichsfläche A3:*
Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs ist der Bestand (Frischwiese) dauerhaft extensiv zu pflegen.
Pflanzliste:
Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus incana (Grau-Erle), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Euonymus europaea (Pfaffenhütchen), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche), Ilex aquifolium (Stechpalme), Juglans regia (Walnuss), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Malus spec. (Apfel), Pinus sylvestris (Gemeine Kiefer), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Rhamnus frangula (Gemeiner Faulbaum), Ribes spec. (Johannisbeere), Rosa cania (Hunds-Rose), Salix spec. (Weiden), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambussuracemosa (Trauben-Holunder), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Syringa vulgaris (Flieder), Tilia cordata (Winter-Linde), Ulmus carpinifolia (Feld-Ulme), Ulmus laevis (Flatter-Ulme), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

I.4) Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)
I.4.1) Dachform / -material
Dächer von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad, Dächer von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad auszuführen. Abweichend hiervon können eingeschossige Gebäudeteile ein begrüntes Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 15 cm erhalten.
I.4.2) Gauben / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 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. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurück bleiben.
I.4.3) Werbeanlagen
Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1, II.2) UND HINWEISE (II.3, II.4, II.5, II.6)
II.1) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasserstand entspricht, der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Sturmflutschäden.
II.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.
II.3) Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten weitere 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.
II.4) Wasser- und Schiffahrtsamt
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leutreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

PLANZEICHNUNG
Vorhaben- und Erschließungsplan
(Teil A)



LEGENDE gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.04.01 — SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Hotelgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §16 BAUNVO)

02.06.00 — GR 500 qm — GRUNDFLÄCHE
02.07.00 — II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.08.00 — HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
02.08.01 — TH 6 m ü.H.N. — TRAUFHÖHE ÜBER H.N.
02.08.02 — FH 14 m ü.H.N. — FIRSTHÖHE ÜBER H.N.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§§ A35, 1 NR.2 BAUGB, §§23 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 — o — OFFENE BAUWEISE
03.05.00 — BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
06.03.00 — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
ZWECKBESTIMMUNG: V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB, § 9(6) BauGB)

ANPFLANZEN UND BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
(§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

ANPFLANZEN — BÄUME
ERHALTUNG — BÄUME

13.01.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNGVON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
13.02.01 — UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9(6) BauGB)
LB — GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBESTANDTEIL

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
15.03.00 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB)
St — STELLPLÄTZE
15.05.00 — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
GFL1 — GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
GFL2 — LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN VERSORGUNGSTRÄGER
15.13.01 — GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
15.14.00 — ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS hier: unterschiedliche Geschossigkeit, unterschiedliche Traufe und Firsthöhen
15.08.01 — UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND, hier: Waldabstand (§ 9 (6) BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2003

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 07.11.2003 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung, am 30.06.2003 durchgeführt.

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 4.8.03 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2003 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Auslegung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung vom 27.10.03 bis zum 28.11.03 während folgender Zeiten
- montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr,
- dienstags von 7.30 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 Bekanntgemachung durch Aushang in der Zeit vom 8.10.03 bis zum 10.11.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.05.2004 und nach Gesetzesänderung (LWaldG M-V) erneut am 8.2.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 6.2.05 mitgeteilt.

Wiek, den 7.4.05 Bürgermeisterin

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

Bergen den 11.4.05 Vermessungsamt

9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 8.2.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den 7.4.05 Bürgermeisterin

10) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung wird hiermit ausgefertigt.

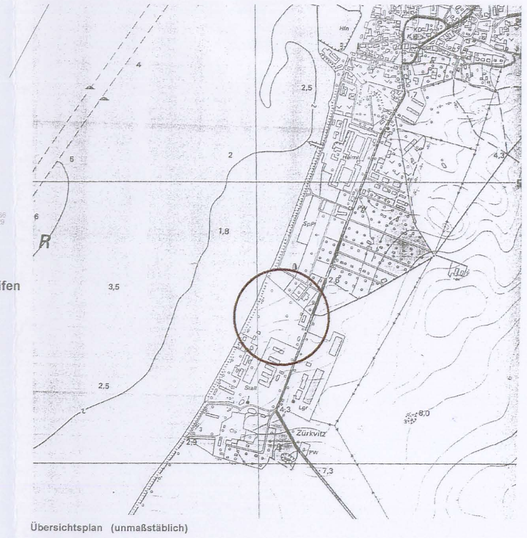
Wiek, den 15.2.05 Bürgermeisterin

11) Die Ausfertigung des Vorhabenbezogenen 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 7 ..... in ..... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 7.3.05 bis zum 22.3.05 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.
Der Bebauungsplan ist am 22.3.05 in Kraft getreten.

Wiek, den 7.4.05 Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5a "Landhotel Zürkvitz".
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Art. 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5a "Landhotel Zürkvitz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Vorhaben- und Erschließungsplans erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
www.uhligundpartner.de
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
0721 37 85 64 / 0172 96 83 511

Gemeinde Wiek
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5a /2003

"Landhotel Zürkvitz"
Satzung

Fassung vom 03.01.2005 — Maßstab 1: 500