

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a "Ortseingang". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 9.12.04 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8a "Ortseingang", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
 1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
 SO (Sondergebiet, das der Erholung dient nach §10 BauNVO), hier: Ferienhausgebiet
 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazu gehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
 - Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Ferienpensionen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
 - Anlagen zur Verwaltung der Ferienwohnungen sowie für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

2) Bauweise / Schutz vor Immissionen
 2.1) Bauweise (§9(1) Nr. 3 BauGB)
 a = Abweichende Bauweise. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis 60 m Länge zulässig sind.
 2.2) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1) Nr. 24 BauGB)
 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume ist für die der L 30 zugewandten Gebäudeseite entsprechend DIN 4109 nach Lärmpegelbereich III zu bemessen.

3) Grünordnungsmaßnahmen
 3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§9(1)25b BauGB)
Fläche A2: Die vorhandene Siedlungshecke ist in Richtung Straße durch ergänzende Pflanzung standortheimischer Arten weiter zu entwickeln. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege, abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
 Bei der Artenauswahl sind folgende Sorten zu bevorzugen: Feld-Ahorn (Acer campestre), Schwarz-Erle (Alnus glutinosa), Sand-Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Zweigflügler Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior), Stechpalme (Ilex aquifolium), Walnuss (Juglans regia), Gewöhnliche Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Apfel (Malus spec.), Vogel-Kirsche (Prunus mahaleb), Steinweisel (Prunus mahaleb), Traubenkirsche (Prunus padus), Birne (Pyrus communis), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeiner Faulbaum (Rhamnus frangula), Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum), Hunds-Rose (Rosa canina), Weiden (Salix spec.), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Trauben-Holunder (Sambucus racemosa), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Winter-Linde (Tilia cordata), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Wasser-Schneeball (Viburnum opulus)
 3.2) Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)
Fläche A1: Der gemäß Planeintrag gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Fläche A3: Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereiches, sind die baulichen Anlagen zu entfernen und ist eine standortgerechte Weise durch Ansaat auszubilden und dauerhaft zu pflegen. Auf dieser Weise sind 14 Obstbäume der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm der folgenden Sorten zu pflanzen: Malus sylvestris - Holz-Apfel, Pyrus communis - Wild-Birne, Juglans regia - Walnuss, Pyrus in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julbirne' oder 'Gellerts Butterbirne', Malus in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', 'Grahams Jubiläumsapfel', 'Gravensteiner', 'Pommerscher Krummstiel', 'Roter Winterstettiner' oder 'Lindine', Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklade', 'Hauszweitsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirsche'.
 Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege; abgestorbene Gehölze sind zu ersetzen.
Fläche A4: Auf der Fläche des gesetzlich festbeschriebenen Gewässer-randstreifens ist auf einer Breite von 7 m (ab Graben- bzw. Böschungsoberkante) eine freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Artenauswahl hat den für die Fläche A2 aufgeführten Arten zu entsprechen. Die vorhandene Einfriedung ist zurückzubauen. Eine Neuerrichtung der Grundstückseinfriedung entlang der grabenabgewandten Seite des Gewässer-randstreifens ist zulässig. Bestandteil der Maßnahme ist eine 3-jährige Entwicklungspflege.

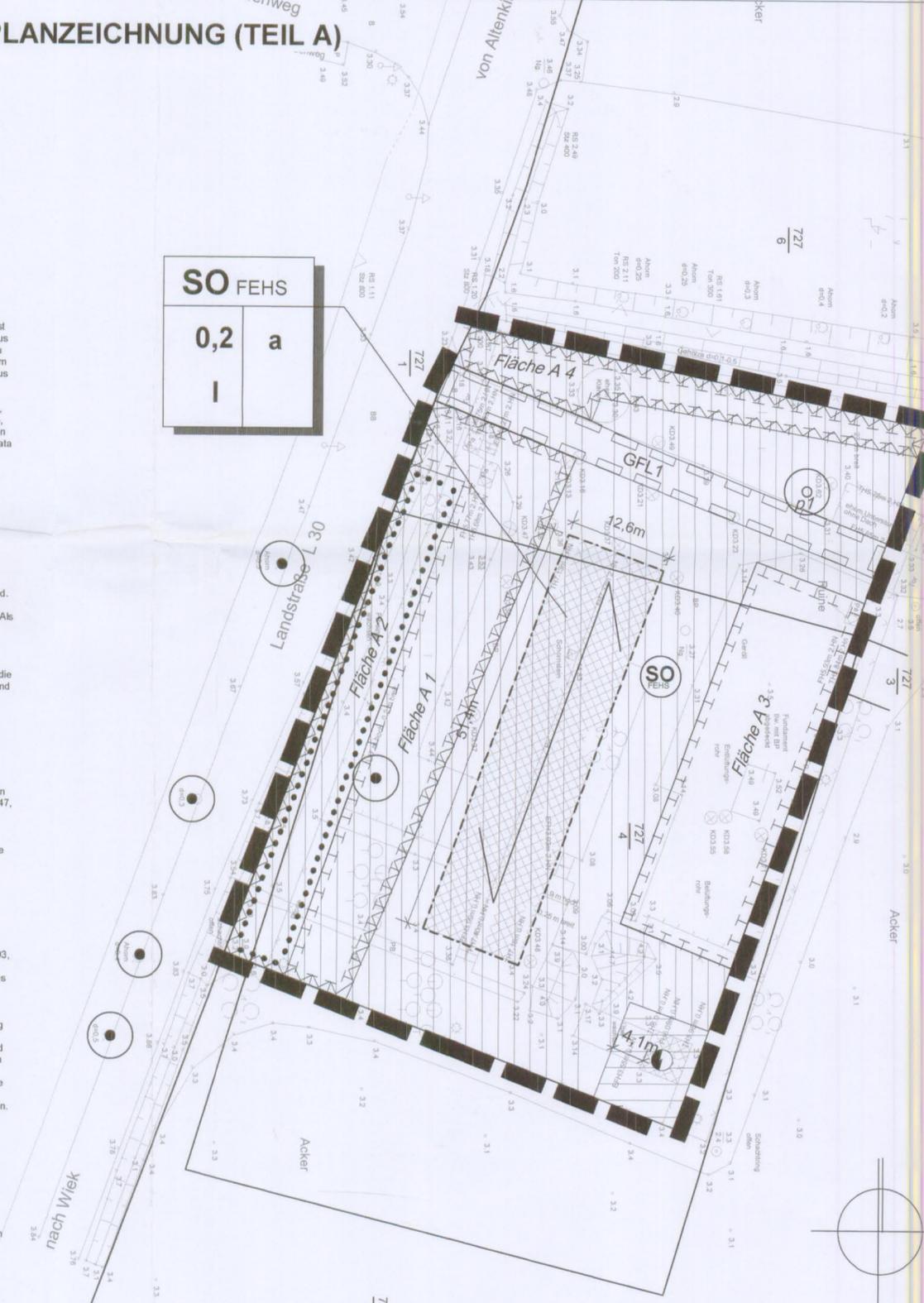
4) Gestaltung
 4.1) Stellung
 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend.
 4.2) Dachform / -material
 Dächer sind als geneigte mit einer Dachneigung bis 50 Grad zulässig. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Waln- bzw. Krüppelwalmdächer.
 4.3) Stäuben / Dacheinganschnitte
 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 zurückbleiben. Dacheinganschnitte sowie Dachbalkone sind unzulässig. Gauben dürfen max. 8 m lang, Schleppegauben max. 15 m lang sein.
 4.4) Werbeanlagen
 Werbeanlagen oberhalb des Erdgeschosses sowie selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) 46, 47, 48 LBauO M-BV.
 4.5) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen
 Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern, lebende Einfriedung (Gehölzhecke), Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung
 4.6) Stellplätze und Zufahrten
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.)
5) Nachrichtliche Übernahmen (6.1, 5.2) und Hinweise
 5.1) Bodendenkmäler
 Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DStG 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 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
 5.2) Abstandsbereich Landesstraße nach §31(1) StrVG-M-V
 In einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen bauliche Anlagen im Sinne der LBO M-V nicht errichtet werden.
 5.3) Uferstrandstreifen gem. § 81 (1) LWaG M-V
 Im Uferbereich ist auf einer Fläche von 7 m Breite von der Böschungsoberkante ab die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig.
 5.4) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften
 a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
 01.04.01 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN (§10 BAUNVO); hier: Ferienhausgebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
 02.05.00 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL
 02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
 03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE
 03.05.00 - - - BAUGRENZE

- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
 (§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 BAUGB)
 07.00.01 ZWECKBESTIMMUNG: ELEKTRIZITÄT
- 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)**
 13.01.00 13.1 UMGRENZUNG VON 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)
 ANPFLANZEN ERHALTUNG
 BÄUME

- 13.02.01 13.2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB)
 13.02.02 13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1 NR. 25b BAUGB)
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 15.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)
 15.05.00 GFL Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Wiek und des STAUN
 15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 hier: Abstandsbereich L 30 nach § 31(1) StrVG M-V und Uferbereich Gewässer II. Ordnung nach § 81(1,2) LWaG M-V
 15.13.00 FIRSTRICHTUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.6.04 bis zum 20.7.04 erfolgt.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, eine Änderung aufzustellen, informiert worden.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Vorhabenbezogener Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans am 18.05.2004 durchgeführt.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 4) Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2004 den Entwurf des Plans mit Begründung beschlossen / gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 20.04.04 bis zum 22.10.04 im Amt Wittow 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 Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2.11.04 bis zum 17.11.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wiek, den 25.10.04 Bürgermeisterin
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.8.04 geprüft.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 8) Der katastermäßige Bestand am 1.1.04 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen den
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde am 9.12.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
 Wiek, den 25.10.05 Bürgermeisterin
- 11) Die Erteilung der Genehmigung 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 2.11.05 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 2.11.05 bis zum 17.11.05 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§8 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan ist am 18.10.05 in Kraft getreten.
 Wiek, den 27.11.05 Bürgermeisterin



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
 Waldhornstr. 26; 76131 Karlsruhe
 www.uhligundpartner.de

Gemeinde Wiek / Rügen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 8a

"Ortseingang"

Satzung