

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)**

**I) Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.1.) Grundflächenzahl: Überschreitung (§ 19 (4) BauNVO)
- a) Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist zulässig
  - bei einer festgesetzten GRZ von 0,2 bis zu einer GRZ von 0,35
  - bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 bis zu einer GRZ von 0,4
  - bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 um bis zu 50%.

Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilweise übertragene Flächen.

Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachter Terrassen um eine GRZ von bis zu 0,1 überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes a) eingehalten wird.

1.1.2) Bezugspunkt Firsthöhe  
Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen orthogonal zur Mitte des jeweiligen Gebäudes. Bei von der Straße aus ansteigenden Grundstücken darf die Firsthöhe um das Maß des Geländeanstiegs erhöht werden.  
1.1.3) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
In Bauzone 4 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)  
1.2.1) abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)  
Gebäude sind mit seitlichem und rückwärtigem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei a22 maximal 22 m betragen.  
1.2.2) Baugrenze (§ 23 (3, 5) BauNVO)  
Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), sonstigen Nebenanlagen als Gebäude sowie mit baulichen Anlagen, die nach § 6 (6, 7) LBO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3,0 m einhalten.

1.2.3) Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)  
Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 450 qm, für Doppelhaushälften jeweils 350 qm aufweisen.

1.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.

**1.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude**

1.4.1) GRZ (§ 16 (6) BauNVO)  
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der als zulässig ausgewiesenen GRZ um 0,1 zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche (GR) durch die Maßnahme nicht erhöht wird.  
1.4.2) Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (6) BauNVO)  
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

1.4.3) Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) I  
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der in der abweichenden Bauweise festgesetzten maximalen Gebäudehöhe bis zu einer Länge von 32 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudehöhe nicht vergrößert wird. Abweichend hiervon kann bei Doppelhäusern eine Überschreitung bis 28 m zugelassen werden, sofern je Doppelhaushälfte eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m nicht überschritten wird.

**II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)**

II.1) Dachgestaltung  
Gebäude sind mit geeigneten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50 Grad als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach auszuführen. Für Dächer von Nebengebäuden sowie von Anbauten sind geringere Dachneigungen zulässig; die Dachneigung muss jedoch mindestens 10 Grad betragen. Der First ist über der Längsseite des Dachgrundrisses auszubilden.  
Gauben müssen zum First einen Abstand von min. 0,8 m, zur Trauf einen Abstand von 0,5 m sowie zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Längsrichtung). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 34 % der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

**II.2) Einfriedungen**

Grundstücke sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Zulässig sind Einfriedungen als

- Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m,
- Lattenzaun mit stehenden Stäben bis zu einer Höhe von max. 1,2 m,
- bepflanzte Steinwälle bis zu einer Höhe von max. 0,8 m.

**III) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise**

**III.1) Bodendenkmäler (§ 11 DSchG M-V)**

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 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 § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

**III.2) Denkmale (§ 7 DSchG M-V)**

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt:

- Hauptstraße 22 Wohnhaus.
- Trommelplatz 1 Wohnhaus.

Die Besetzung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

**III.3) Gemeindliche Satzungen**

Für den Planbereich gelten ergänzend folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuellen Fassung:

- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß,
- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB
- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung).

**III.4) Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)**

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen oder bei Umbau, Sanierung oder Abruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotswissen berührt sind und eine Ausnahme genehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.

Gemäß § 39 BNatSchG sind Baumfäll- und -pflegearbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabensraumes von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abruch von Gebäuden im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April durchgeführt werden.

Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

**III.5) Bundeswasserstraße / Beleuchtungsanlagen**

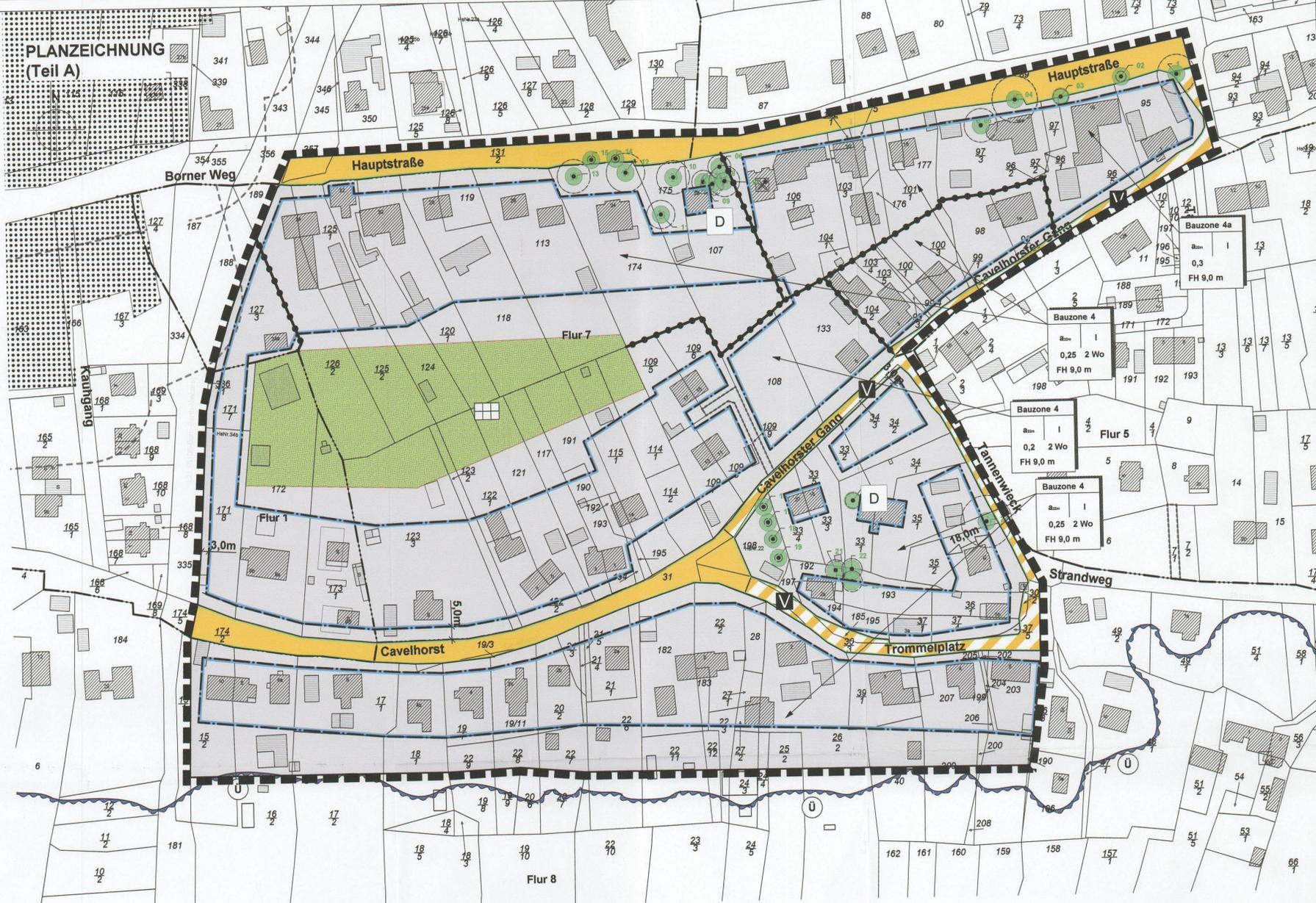
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffsfahrtschiffen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtröhren, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

**SATZUNG**

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 16 "Tannenwiek West".  
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, sowie nach § 86 der LBO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.02.2019 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 16 "Tannenwiek West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), ohne Umweltbericht erlassen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanZV**

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)**
- 02.05.01 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - 02.07.01 I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMAß
  - 02.08.01 FH 9,0 m FIRSTHÖHE ALS HOCHSTMAß, GEMESSEN ÜBER BEZUGSPUNKT (TEXT. FESTS. I.1.2)
  - 01.05.01 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (TEXT. FESTS. I.1.3)
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 UND 23 BAUNVO)**
- 03.03.00 a ABWEICHENDE BAUWEISE (TEXT. FESTS. I.2.1)
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- 6. VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)**
- 06.01.00 STRASSENVERKEHRSLÄCHE STRASSENBEZUGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - 06.02.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG ÖFFENTLICH
  - 06.03.00 VERKEHRSEBENRÜHIGTER BEREICH
- 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)**
- 09.01.01 PRIVATE GRÜNFLÄCHE: Nutz- und Erholungsgrün
- 10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 6a BAUGB)**
- 10.02.01 ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE (LAGE UNTERHALB BEMESSUNGSHOCHWASSER)
- 14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)**
- D EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND SONSTIGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 26 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)
  - ERHALTUNG BÄUME
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.05.00 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
  - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
  - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG



**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2012.
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG mit Schreiben vom 03.03.2018 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- 3) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2018 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2017 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- 5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, und der Begründung, vom 12.03.2018 bis zum 20.04.2018 während folgender Zeiten  
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 9:00 bis 12:00 Uhr  
Dienstag: 13:00 bis 18:00 Uhr  
Donnerstag: 13:00 bis 16:00 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 23.02.2018 bis zum 10.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 6) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nochmals mit Schreiben vom 30.01.2019 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

- 7) Die Öffentlichkeit ist nochmals nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 11.02.2019 bis zum 29.03.2019 während folgender Zeiten  
Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag: 9:00 bis 12:00 Uhr  
Dienstag: 13:00 bis 18:00 Uhr  
Donnerstag: 13:00 bis 16:00 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 25.01.2020 bis zum 9.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.01.2019 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2020 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 22.09.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- 10) Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 22.09.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:1250 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

- 11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt.  
Wieck, den 12.11.2020 Bürgermeister
- 12) Die Ausfertigung 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 12.11.2020 in ... als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 12.11.2020 bis zum 03.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.12.2020 in Kraft getreten.  
Wieck, den 30.11.2020 Bürgermeister

Bürgermeister, den 9.11.2020



rath hertell fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 78133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Wieck a. Darß**  
einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften  
nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht  
**Nr. 16**  
**"Tannenwiek West"**  
Satzungsfassung