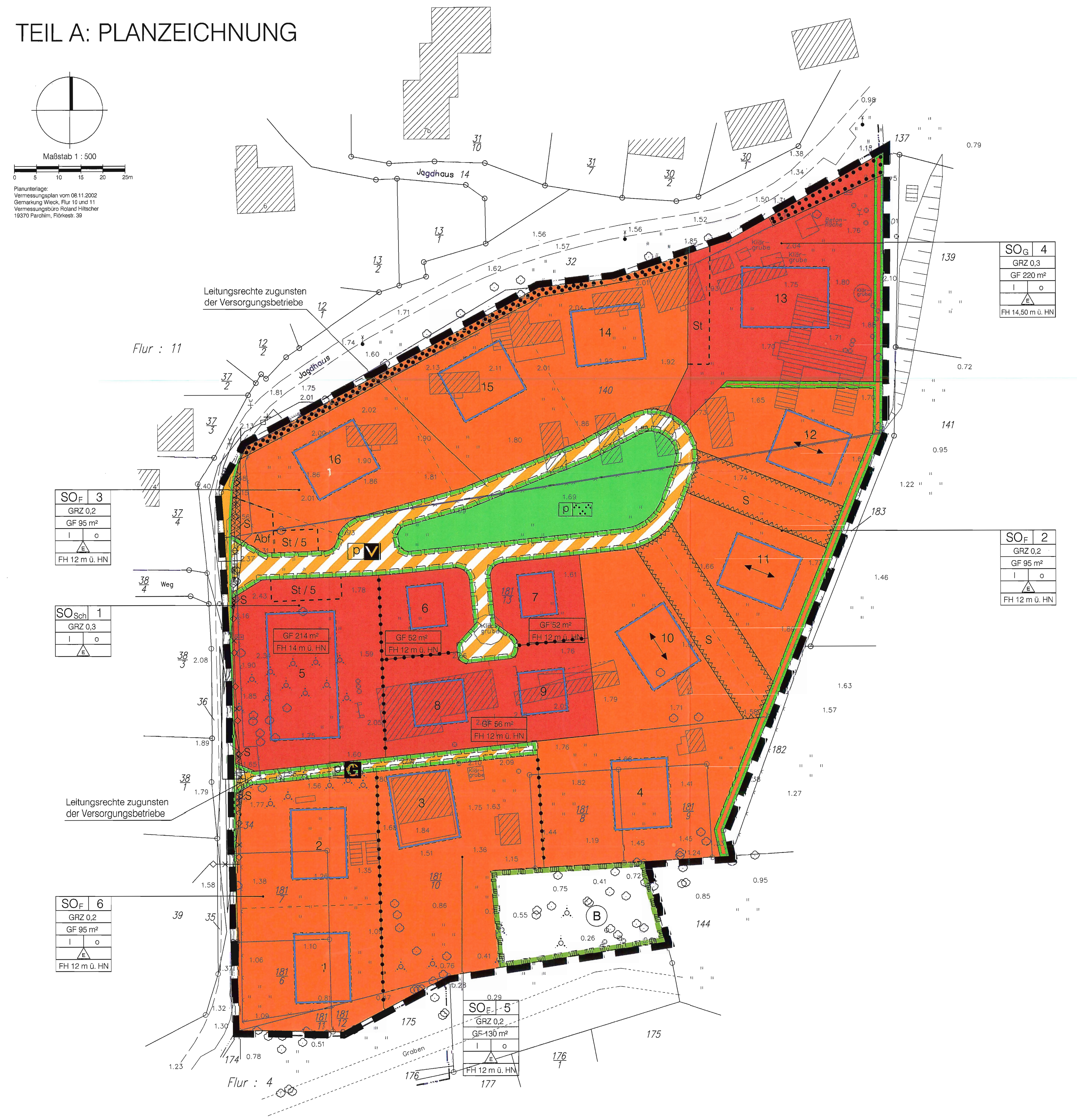
SATZUNG DER GEMEINDE WIECK a. DARSS

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "JAGDHAUS REICHSBAHN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wieck a. Darß vom 03.07.2006, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Sondergebiet „Jagdhaus Reichsbahn", ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Wieck, südlich und östlich der Straße „Jagdhaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Festsetzungen

1. <u>Art der Baulichen Nutzung</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Schaumanufaktur" dient zu Zwecken der Herstellung, Präsentation und Vermarktung regionaler Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten.

zulässig sind:
- Anlagen zur Aufbereitung, Veredlung und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte
- Räume zur Vorführung von Herstellungsprozessen
- Räume zur Präsentation, Verkostung sowie für den Verkauf von regionalen Nahrungs- und Genussmittelspezialitäten
- betriebsnotwendige Lager und sonstige Nebenräume
- Beherbergungseinrichtungen mit bis zu 16 Betten
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung sowie dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

1.3 Im sonstigen Sondergebiet Gartencafe sind zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften mit bis zu 80 Plätzen
- Gewächshäuser
- Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die der gastronomischen Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf

2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Entgegen § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist in allen Baugebieten eine Überschreitung der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechneten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen unzulässig.

3. <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Stellplatzflächen sind in einer durchsickerungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster).

3.2 Auf der am Nordrand des Baugebietes SOF 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine 1,0 m hohe Trockenmauer zu errichten und mit rosa spec. zu begrünen.

3.3 Auf der am östlichen Rand der Baugebiete SOF 2 (Ferienhausgebiet) und SOG (Gartencafe) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind einheimische Gehölze aus nachfolgender Liste anzupflanzen. Die Pflanzung ist grundstücksseitig einzuzäunen. Die Einzäunung darf eine Höhe von 1,o m nicht überschreiten. Anstelle der Einzäunung ist die Errichtung einer Trockensteinmauer mit einer Höhe von bis zu 1,0 m zulässig.

Pflanzenliste:

lateinischer Name	deutscher Name	Pflanzqualität
Rosa canina	Hundsrose	ohne ballen, 3TR 60-100
Rubus, fruticosus	Brombeere	verpflanzt, ohne Ballen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	verpflanzt, ohne Ballen, 3 TR 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	verpflanzt, ohne Ballen, 4 TR 60-100
Salix caprea	Sal-Weide	verpflanzt, ohne Ballen, 4 TR 100-150

4. <u>Leitungsrechte</u>
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

4.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5. <u>örtliche Bauvorschriften</u>
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBauO M-V

5.1 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

5.2 Dächer über Hauptgebäuden sind als Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 52° zur Waagerechten haben. Dächer über Hauptgebäude sind als Natur-Rohrdächer auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nr. 3.

5.3 Dachgauben dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Die Breite der Gauben darf 2/3 der maßgebenden Trauflinie (Schnittlinie der Oberflächen von Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.

Kennzeichnung

6. <u>Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</u>
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1BauGB)

6.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in einem sturmflutgefährdeten Bereich. Die Oberkante Erdgeschossfußboden sollte mindestens in einer Höhe von 2,00 m über HN (1,75 m BHW + 0,25 m Wellenauflauf) eingeordnet werden.

Hinweis

A Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit in Höhe von 31.957 m² Flächenäquivalent wird durch Wiedervernässung einer 17.000 m² großen Moorfläche bei Marlow (Flurstück 283/3, Flur 1 Gemarkung Marlow) ausgeglichen.

B Das Plangebiet liegt in der Nähe einer Bundeswasserstraße. Es dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom .... bis zum .... erfolgt.

Wieck a.Darß, 03. JUL. 2006 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Wieck a.Darß, 03. JUL. 2006 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.2003 durchgeführt worden.

Wieck a.Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2003 und 08.11.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wieck a.Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2003 und 01.11.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Wieck a.Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.07.2003 bis zum 04.08.2003 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 19.06.2003 bis zum 05.08.2003 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wieck a.Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 06.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:5.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, 12.07.2006 Hiltscher ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.07.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wieck a.Darß 03. JUL. 2006 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 05.12.2005 bis zum 10.01.2006 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 18.11.2005 bis zum 10.01.2006 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wieck a.Darß, 03. JUL. 2006 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.07.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.07.2006 gebilligt.

Wieck a.Darß, (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Wieck a.Darß, 03. JUL. 2006 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 03.07.2006 bis zum 18.07.2006 durch Aushang 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.07.2006 in Kraft getreten.

Wieck a.Darß, 18.7.06 (Siegelabdruck) Heck Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- F — Ferienhausgebiet
- SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Sch — Schaumanufaktur
- G — Gartencafe

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GF — Geschossfläche als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß über HN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 16 — Nummer der überbaubaren Grundstücksfläche
- Firstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- p — private Verkehrsfläche

Zweckbestimmung:

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- G — Grundstückszufahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage mit Kleingewässer

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St — Stellplätze
- St / 5 — Stellplätze für die Vorhaben auf den mit gleicher Nummer gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen
- Abf — Abfallbehälter
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- S — Sichtfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1.51 — vorhandene Höhe nach HN
- 6 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
- 181/10 — Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlage
- unterirdische Hauptversorgungsleitung, hier: Mittelspannungsleitung 20 kV, umzuverlegen

Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 7

für das Sondergebiet "Jagdhaus Reichsbahn"
ca. 500m nordöstlich der Ortslage Wieck, südlich und östlich der Straße "Jagdhaus"

Flurstücke 140, 181/6, 181/7, 181/8, 181/9,181/10 (teilweise), 181/11,181/12 und 181/13 Flur 10, Gemarkung Wieck

Übersichtsplan M 1 : 10 000

Wieck a. Darß, 03.07.2006 Heck Bürgermeister

Dipl.- Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-d
bsd • Barnstorfer Weg 50 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59
bsd Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Dipl.-Ing. Wilfried Millahn