

PLANZEICHENERKLÄRUNG
gemäß PlanZV

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §16 BAUNVO)		
02.05.01	0,2	GRUNDFLÄCHENZAH
02.07.01	I	ZAH
02.08.01	FH 9,0 m	FIRSTHÖHE als Höchstmaß, gemessen über Bezugspunkt (Textl. Fests. I.1.3)
01.05.00	2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAH

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 (Textl. Fests. I.2.1)
03.05.00		BAUGRENZE

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

06.01.00		STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, mit STRASSENBEREICHENSGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.02.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
06.03.00		VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	P	PARKEPLATZ
	V	VERKEHRSBERUHRTER BEREICH

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

09.01.01		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE, Parkanlage
09.01.02		PRIVATE GRÜNFLÄCHE: Gärten

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 6a BauGB)

10.02.01		ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE (Lage unterhalb Bemessungshochwasser)
----------	--	--

12. LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

		WALD gemäß § 2 LwaldG M-V mit 30m WALDABSTAND
--	--	---

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)		
---	--	--

ERHALTUNG BÄUME

13.03.00	KGS	hier: 150m Küsten- und Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchG M-V)
----------	-----	--

14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

	D	EINZELANLAGEN, die dem Denkmalschutz unterliegen
--	---	--

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB) hier: Geh-, Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
----------	--	--

15.08.00		UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BAUGB), vgl. Text. Fests. I.2.3
----------	--	---

15.13.00		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
----------	--	---

15.14.00		ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
----------	--	---

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2012.

Wick, den 16.11.17 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG mit Schreiben vom 20.10.2016 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Wick, den 16.11.17 Bürgermeister

3) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2015 sowie erneut mit Schreiben vom 30.08.2016 nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wick, den 16.11.17 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2015 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Wick, den 16.11.17 Bürgermeister

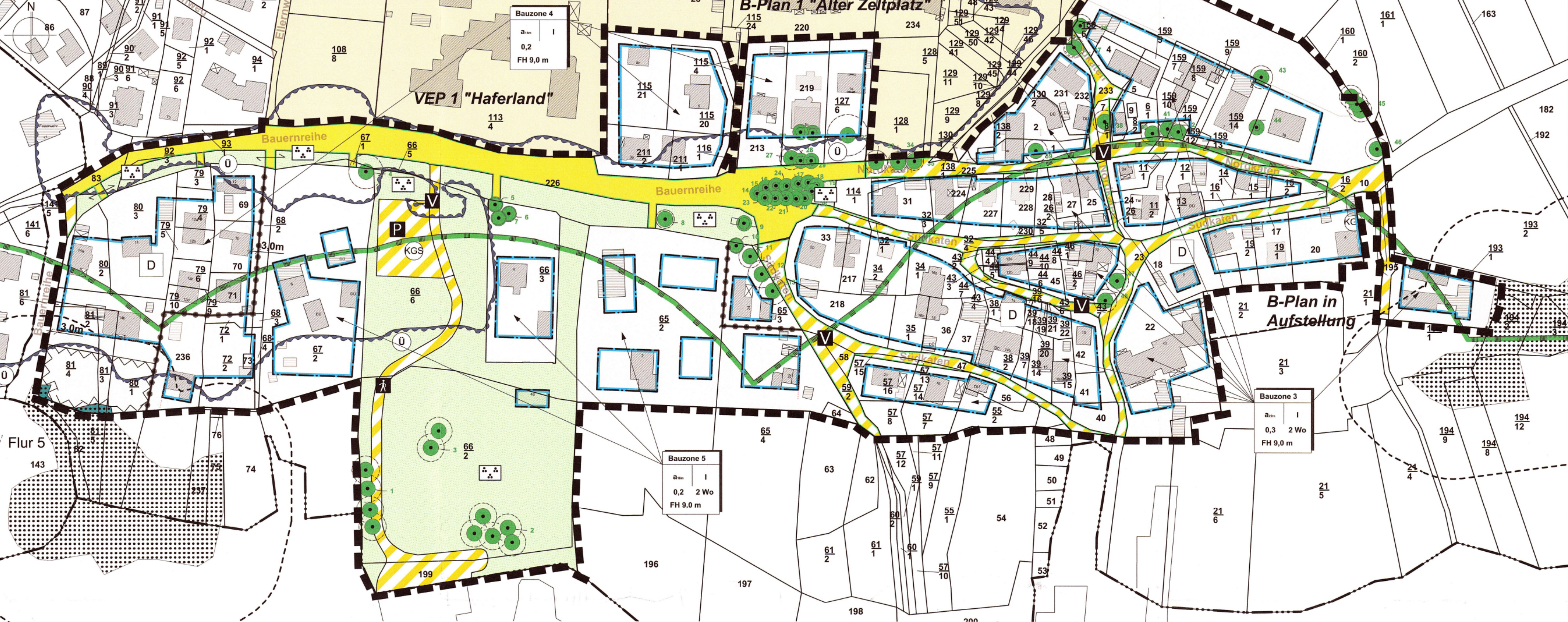
5) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung, vom 23.04.2015 bis zum 28.05.2015 während folgender Zeiten

- montags 9 bis 12 Uhr
- dienstags 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
- donnerstags 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr
- freitags 9 bis 12.00 Uhr

durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 05.04.2015 bis zum 23.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wick, den 16.11.17 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG
(Teil A)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

- I.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 - I.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 0,3 oder höher um bis zu 50%.
 - Eine weitere Überschreitung über das angegebene Maß hinaus ist unzulässig. Dies gilt auch für teilversiegelte Flächen.
 - b) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche mit den Grundflächen nicht überdachten Terrassen um eine GRZ von bis zu 0,1 überschritten werden, sofern die Gesamt-GRZ im Sinne des Absatzes a) eingehalten wird.
 - I.1.2) Erdgeschossfußbodenhöhe
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) von Neubauten muss eine Höhenlage von 1,90 m NHN (entspricht 1,75 m HH) aufweisen. Aufenthaltsräume im Untergeschoss (Höhenlage unterhalb 1,90 m NHN) sind unzulässig.
 - I.1.3) Bezugspunkt Firsthöhe
Bezugspunkt ist die Mitte der befestigten Verkehrsfläche (Fahrbahn), gemessen orthogonal zur Mitte des jeweiligen Gebäudes.
 - I.1.4) Überschreitung Firsthöhe
Für Gebäude mit einer Eindeckung in Rohr / Reed kann die festgesetzte Firsthöhe um bis zu 0,5 m überschritten werden.
 - I.1.5) höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
In Bauzone 3 und 5 sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - I.2) Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 i.V.m. Nr. 2a BauGB)
 - I.2.1) abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO)
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei a18 18 m Länge, a22 22 m Länge betragen.
 - I.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) LBAuO M-V in den Abstandslinien zulässig sind, ist nur zulässig, sofern diese einen Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie von mindestens 5,0 m einhalten.
 - I.2.3) Mindestgrundstücksgröße (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 500 qm, für Doppelhaushälften jeweils 350 qm aufweisen.
 - I.3) Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 4,0m zulässig. Auf einem Grundstück ist jeweils nur eine Zufahrt zulässig.
 - I.4) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 16(6) BauNVO)
 - I.4.1) GRZ
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der in der abweichenden Bauweise festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird.
 - I.4.2) Zahl der Vollgeschosse
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.
 - I.4.3) Bauweise
Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der in der abweichenden Bauweise festgesetzten maximalen Gebäudelänge bis zu einer Länge von 50 m zugelassen werden, sofern die derzeitige Gebäudelänge nicht vergrößert wird.
 - I.5) Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
In der öffentlichen Grünfläche Parkanlage ist an der durch Baufenster angegebenen Stelle zur Versorgung der Hafen- und Strandnutzung ein eingeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche ohne nicht überdachte Terrassen von bis zu 110 qm zulässig.
 - I.6) Flächen für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
Für Bauernreihe 2, 4, 6; Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind in einem Bereich von 5 m Tiefe entlang der nördlichen Grundstücksbegrenzung unzulässig.

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

- II.1) Dachgestaltung
Gebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 42° bis 50 Grad als Sattel-, Warm- 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 Organg einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten (jeweils gemessen in der Projektion in die Lotrechte). Die Summe der Breiten aller auf einer geneigten Dachfläche eingebauten Gauben darf 3/4 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) Bodenkriterien (§ 11 DöSchG M-V)
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DöSchG 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 §10 DöSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- III.2) Denkmale (§ 7 DöSchG M-V)
Im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt:
- Bauernreihe Kriegerdenkmal 1914/18
- Bauernreihe 14 Wohnhaus von 1814
- Südkaten 8 Wohnhaus (Mitte 19. Jh. mit Scheune)
- Südkaten 14 Wohnhaus
Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7(1) DöSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DöSchG 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 Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß vom 25.02.2003,
- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB vom 10.05.2012,
- Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 10.09.2007.
- III.4) Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vogel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind folgende Zeiten einzuhalten: Baumfäll- und -pflegearbeiten gem. BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig; Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des potentiellen Teilhabens von Fledermäusen sollten Arbeiten zur Entkernung bzw. zum Abbruch 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) Anlagen
Werden bei den Bauarbeiten Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung, anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasung oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des LK Nordvorpommern-Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. Beseitigung des Aushubmaterials zu entscheiden.
- III.6) Bundeswasserstraßen / Beleuchtungsanlagen
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 Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzugeben.
- III.7) Baumaßnahmen im überflutungsgefährdeten Bereich
Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 DöSchG M-V ist die Einhaltung des Regelwerkes „Küstenschutz M-V“ mit DöSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) zu berücksichtigen. (1,90 m NHN entsprechen 1,75 m HH). Bei Baumaßnahmen im überflutungsgefährdeten Bereich sind zur Minimierung der Gefährdung geeignete Maßnahmen vorzusehen:
- Höhenlage des Erdgeschossfußbodens auf 1,90 m NHN = BHH, Nebengebäude ggf. Abminderung,
- Gewährleistung einer Standsicherheit gegenüber BHH und etwaiger Seegangbelastung insbesondere in ufernahen Bereichen (vgl. § 12 LBAuO M-V),
- Sicherstellung, dass durch Wasser Gefahren oder unzumutbare Belastungen nicht entstehen (vgl. § 13 LBAuO M-V),
- Beachtung des Bemessungshochwassers bei der Errichtung von Anlagen der technischen Infrastruktur und von elektrotechnischen Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe.

SATZUNG

über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wieck Ost".
Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der LBAuO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2017 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 13 "Wieck Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.



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

Gemeinde Wieck a. Darß
einfacher Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
Nr. 13
"Wieck Ost"
Satzungsfassung