

**Bebauungsplan Nr. 3
und Örtliche Bauvorschriften**

„Ferienhausgebiet am Bodden“

Gemeinde Wiek / Rügen

Satzung

Begründung der Planung

1) Grundsätze

1.1) Geltungsbereich der Planung

Für den Bereich der ehemaligen Kinderferienanlage der Universität Halle soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Flurstück 617/1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

1.2) Bestand / Planungsgeschichte

Das landschaftlich reizvoll gelegene Planungsgebiet - am nördlichen Rand der Ortslage Wiek, östlich angrenzend an die Promenade - wird seit langem touristisch genutzt. Vor der Wende befand sich hier die Kinderferienanlage der Universität Halle. Im Planungsgebiet bestanden umfangreiche bauliche Anlagen, darunter ein großes Massivgebäude, zwei Baukörper in Leichtbauweise, zwei Bungalows sowie diverse Nebenanlagen. Insgesamt beträgt die Grundfläche der Anlagen ca. 1339 qm.

Die Gemeinde Wiek bemüht sich seit der Wende, das Gebiet den geänderten Strukturen anzupassen und einer neuen touristischen Nutzung zuzuführen, die den heutigen Qualitätsmaßstäben Rechnung trägt. Dazu wurde bereits im Juli 1993 ein Planungsverfahren eingeleitet mit der Zielsetzung, die Errichtung eines Kur- und Sporthotels vorzubereiten. Juni 1994 wurde der V.u.E-Plan als Satzung beschlossen, der Genehmigungsantrag wurde jedoch zurückgezogen, da ein Investor / Betreiber nicht zur Verfügung stand (somit fehlender Durchführungsvertrag zum V.u.E.-Plan).



Seitdem versucht die Gemeinde, einen neuen Träger für ein touristisches Konzept zu finden. Hierfür wurden 1999 die bestehenden baulichen Anlagen, die in ihrer einfachen Art dem landschaftlichen Potenzial des Grundstücks nicht adäquat waren, abgerissen. Das nunmehr beräumte Grundstück konnte 2001 an einen Investor veräußert werden, der die Errichtung eines Ferienhausgebiets plante. Die Gemeinde Wiek fasste am 21.11.2001 den Aufstellbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet am Wieker Bodden“.

1.3) Innenbereich nach § 34 BauGB / Planungserfordernis

Das Gebiet ist Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Wiek und befindet sich damit im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Bebauung erstreckt sich kontinuierlich vom Ortskern entlang der Promenade nach Norden bis zum Sportplatz. Die im Zuge der Umstrukturierung vorgenommene Beräumung hat den Status des Grundstücks nicht verändert. Nach der Rechtsprechung des BVerwG geht die Innenbereichsqualität solange nicht verloren, wie nach der Verkehrsauffassung mit einer Nutzungsaufnahme beziehungsweise Wiederbebauung zu rechnen ist (BVerwG, NVwZ 1987, S. 406f.).

Angesichts des eindeutigen Anschlusses der Baulichkeiten des „Kinderferienlagers der Uni Halle“ an die Ortslage ist der Frage, ob und wie weit das Grundstück früher im Außenbereich lag, beziehungsweise ob inzwischen die Gebäude nach Verlust des Bestandsschutzes als ungenehmigt einzustufen sind, letztlich unerheblich. Die Kommentare zum § 34 BauGB sind sich einig, dass der Zusammenhang durch faktisch vorhandene Gebäude gebildet wird, auch wenn diese ungenehmigt sein sollten, solange nicht mit einer kurzfristigen Beseitigung von Amts wegen zu rechnen ist. Dies bedeutet, dass ein eventuelles Ablaufen des Bestandsschutzes von Außenbereichsbauten keine Relevanz für deren Berücksichtigung im Innenbereich besitzt. Auch Bauten, die im Außenbereich keinen Bestandsschutz mehr genießen, werden Teil des Innenbereichs, wenn die Gebäude faktisch erhalten sind und mit einem Abriss von Amts wegen nicht zu rechnen ist.

Für die Umstrukturierung der Anlage in ein kleinparzelliertes Ferienhausgebiet ist ein Bebauungsplan Voraussetzung, da die neue Bebauung nicht aus dem Bestand beziehungsweise der Umgebung abgeleitet werden kann.

1.4) Schutzgebiete

Der gesamte Bereich des Plangebiets liegt innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 NSchG M-V bzw. § 89 LWaG M-V.

1.5) Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Wiek besteht ein als Satzung beschlossener Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan weist den Planungsbereich als „Sondergebiet Sporthotel“ aus. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan wird die Darstellung der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan geändert (vgl. Verfahren 4. Änderung FNP).

1.6) Ziele der Planung

Mit der Planung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Umstrukturierung der Anlage unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwicklungsziele für den Tourismus (Qualitätsverbesserung mit einher gehendem Kapazitätsabbau, Erschließung neuer Gästeschichten)
- Neubebauung des Grundstücks in ortsbildverträglicher ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie in Abstimmung mit der Nachbarbebauung entlang der Promenade
- Minimierung der ökologischen Belastung durch eine ökologisch verantwortungsbewusste Anlage

2) Konzept

2.1) Nutzungskonzept

Planungsziel ist die Errichtung einer Ferienhausanlage mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Ergänzt wird die Anlage durch zwei Gebäude mit Ferienwohnungen sowie einem gemischt genutzten Gebäude, das neben Ferienwohnungen im Obergeschoss die zentralen Versorgungseinrichtungen für das gesamte Gebiet enthält: insbesondere ein kleines Restaurant sowie die Rezeption / Verwaltung. Die Gebäude werden nicht jetzigem Planungsstand einzeln privat erreicht, jedoch im Wesentlichen zentral vermarktet und bewirtschaftet.

2.1.1) Bebauungsstruktur

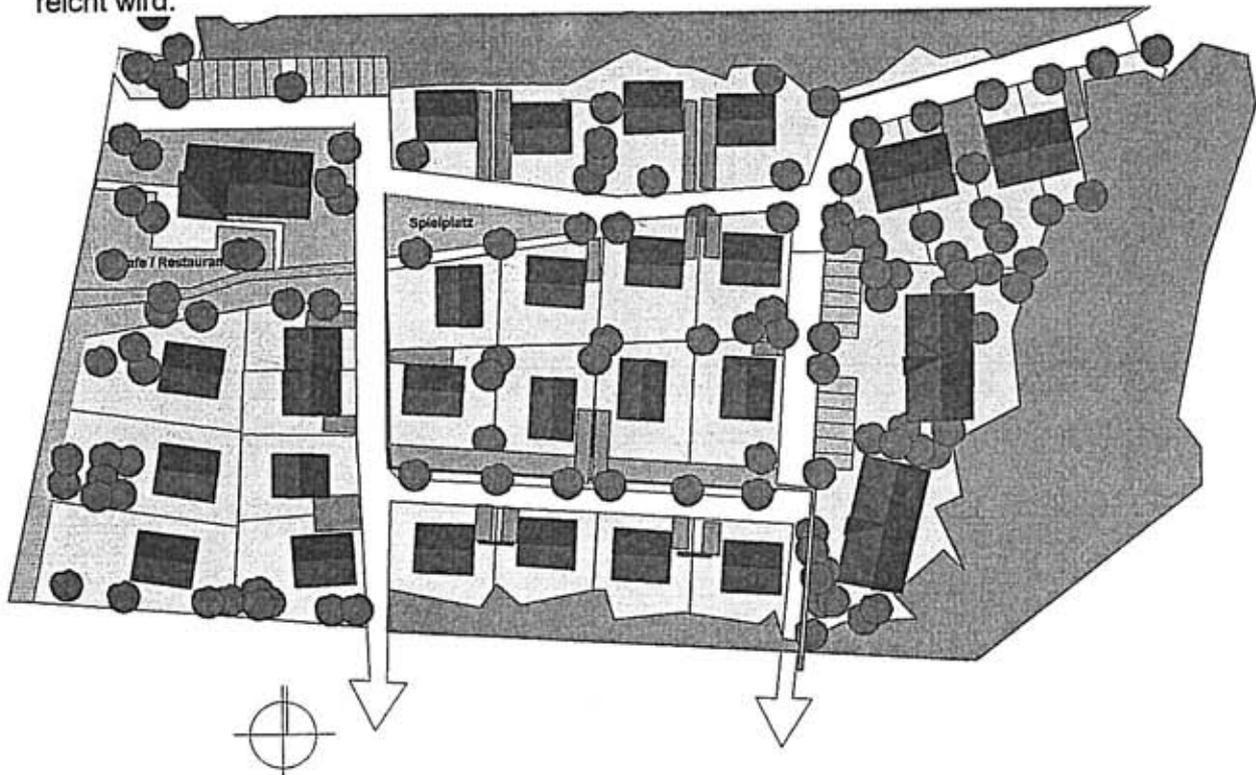
Die Planung sieht eine Gruppierung vor, die sich harmonisch in das Ortsbild im Übergang zur offenen Landschaft einfügt. Dazu werden bewusst Bezüge zur Umgebung gesucht

- Die Bebauung entlang der Promenade (Straße der Jugend) wird in vergleichbarem Maßstab fortgesetzt und mit einem markanten Gebäude beendet. Gleichzeitig öffnet sich hier der Blick über die Freiflächen in das Quartier hinein, das so mit der bestehenden Bebauung optisch und psychologisch verzahnt wird. Es soll kein abgegrenztes Ferienhausghetto à la gated community entstehen, sondern eine sich selbstverständlich in das Gefüge der Siedlungsflächen integrierender neuer Baustein.

- Die Ausbildung eines dichten Siedlungsrandes nach Norden und Osten durch Gebäudestellung und einen breiten Pflanzstreifen bildet die nördliche Grenze und somit den langfristigen Abschluss des Siedlungsgebiets. Nach Süden bleibt das Gebiet durchlässig, so dass die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zum historischen Ortskern offengehalten wird und die ökologisch wertvolle Feuchtwiese als grüne Mitte erfahren werden kann.

Das neue Quartier wird im Inneren durch zwei völlig unterschiedlich ausgestaltete Straßenzüge in West-Ost-Richtung geprägt.

- Die nördliche Straße spannt zwischen der bestehenden Zufahrt im Nordosten und der Promenade im Westen, die Straße erweitert sich in der Mitte um die Grünfläche des Spielplatzes. Bereits im Quartier wird so der Blick über den Bodden und den Bug auf das prägend aufragende Kliff der Nachbarinsel Hiddensee gelenkt. Der Name „Ferienhausgebiet am Bodden“ bleibt nicht ein billiger Vermarktungstrick, sondern wird als Qualität im Inneren des Quartiers spürbar.
- Die südliche Straße wird als Binnenraum behandelt, der beidseitig durch Gebäude begrenzt bleibt. Nördlich der Straße ist ein tiefer Wassergraben mit Schilfzone vorgesehen, der das Niederschlagswasser des gesamten Gebiets aufnimmt und versickert beziehungsweise ableitet. Gleichzeitig trennt das Wasser die Südgärten der angrenzenden Ferienhäuser von der öffentlichen Fläche ab, so dass trotz der ungünstigen Situation eine hohe spezifische Wohnqualität erreicht wird.



2.1.2) Erschließung / ruhender Verkehr

Das Gebiet wird sowohl von der Zufahrt im Nordosten wie von der Promenade aus erschlossen, um auch bei Störungen eine reibungslose Erschließung sicherzustellen. Schleichverkehr ist angesichts der versetzten Straßenführung nicht zu befürchten. Entlang der Zufahrt von Nordosten werden zentral sechs öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet.

2.1.3) Grünkonzept

Die Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft stellt eine besondere Chance, aber auch eine große Verpflichtung dar. Der bestehende Pflanzstreifen wird deshalb nach Norden und Osten hin weitgehend erhalten und die Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen ergänzt (Ersatz für abgängige Pappeln).

2.2) Nutzungsbilanz

<i>Flächen nach Nutzungsarten</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Sondergebietsfläche, die der Erholung dienen	10.406 qm	68%
Private Grünanlagen (Spielplatz, Ortsrandeingrünung)	471 qm	4%
Ausgleichsflächen gemäß §9(1) Nr. 20 BauGB	2.324 qm	15%
Verkehrsflächen	1.993 qm	13%
Planungsgebiet gesamt	ca. 15.194 qm	100%

<i>Sondergebietsfläche</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil</i>
Sondergebietsfläche	10.406 qm	100%
vollversiegelte Gebäudegrundfläche Hauptanlage gem. zulässiger GR	3.345 qm	32%
teilversiegelte Nebenflächen nach § 19 (4) BauNVO	1.673 qm	16%
Begrünte Gartenflächen	5.388 qm	52%

<i>Bebauung</i>	<i>GF-Fläche</i>	<i>WE / Betten</i>
Ferienhäuser als Einfamilienhäuser *	2.275 qm	27 WE / 162 Betten
Ferienhäuser als Appartementshäuser **	920 qm	16 WE / 64 Betten
Ferienhäuser als gemischt genutzte Gebäude **/**	560 qm	6 WE / 24 Betten
Bebauung gesamt	3.755 qm	49 WE / 250 Betten

* Ferienhaus mit 6 Betten

** Ferienwohnung mit ca. 60 qm Wohnfläche / 4 Betten

*** EG für Sondernutzungen

3) Auswirkungen der Planung

3.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Für das Vorhaben wurde von der Gemeinde eine UVP-Vorprüfung durchgeführt. Angesichts der relativ geringen Größe des Vorhabens (bezogen auf die Schwellenwerte) sowie eines langjährig touristisch vorgeprägten Standorts mit einer wenig wertvollen Biotopausstattung kommt die Vorprüfung zu der Entscheidung, dass eine UVP für dieses B-Planverfahren (Einzelfall) nicht erforderlich ist, weil keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu befürchten und zu erwarten sind.

Eingriffsabschätzung

Angesichts der bestehenden baulichen / touristischen Nutzung sind die umweltschützenden Belange nach § 1 a BauGB zu behandeln: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Die geplanten Eingriffe durch Bebauung / Versiegelung übersteigt jedoch das bisher vorhandene Maß deutlich (1339 qm Grundfläche Bestand). Zudem erstreckt sich die geplante Bebauung über das gesamte Grundstück, also auch auf die Flächen rückwärtig der ehemaligen Bebauung, die angesichts der Ortsrandlage nach § 34 BauGB wahrscheinlich nicht bebaubar wären.

Der Eingriff wird deshalb im Rahmen eines Grünordnungsplans (GOP) bewertet. Vom Eingriff betroffen sind folgende Biotoptypen.

- Der Großteil des Gebiets wird geprägt durch eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU). Die Vegetationsform kann allgemein der Steinklee-Staudenflur zugeordnet werden. (Wertstufe 2, Kompensationserfordernis 2,2; Freiraumbeeinträchtigungsgrad 0,75; Kompensationsbedarf 17.516,40)
- Die Randbereiche werden bestimmt durch den Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Geprägt wird dieser Biotoptyp durch überalterte und zum Teil abgängige Pappeln, durch Weiden und diverse Nadelgehölze. Begleitende Gehölze sind Weißdorn, Brombeere, Holunder, Birke, Esche, u.a..(Wertstufe 1, Kompensationserfordernis 1, Freiraumbeeinträchtigungsgrad 0,75; Kompensationsbedarf 3.056,25)
- Wirtschaftsweg (Kompensationsbedarf 0)

Die Bilanzierung ergibt einen Kompensationsbedarf von 20.572,65 (Flächenäquivalent)

Hierbei ist jedoch die intensive bauliche Vornutzung des Grundstücks sowie die extrem kurze Entwicklungszeit der ruderalen Staudenflur von nur wenigen Jahren (zwischen Abriss 1998 und Planungsbeginn 2001) noch nicht berücksichtigt. Eine Bewertung, die einer erstmals als Siedlungsfläche in Anspruch genommenen Fläche entspräche, wird der Tatsache, dass es sich hier um eine Nachnutzung einer schon früher touristisch genutzten Anlage handelt, nicht gerecht und würde die Anstrengungen zum Flächenrecycling nachhaltig schwächen.

Angesichts dieser Umstände wird die Fläche der ruderalen Staudenflur abweichend von der Biotoptkartierung des GOP in der Abwägung mit einer verminderten Wertigkeit (Wertstufe 1; Kompensationserfordernis 1,5; Freiraumbeeinträchtigungsgrad wie bisher) berücksichtigt. Dementsprechend wird das Kompensationserfordernis um die Differenz 5.570 (Flächenäquivalent) verringert.

Kompensationsmaßnahmen werden erfolgen in Form von:

- naturnah gestalteten Feucht- und Wasserflächen,
- private Grünanlagen als struktur- und artenreiche Wiesen- und Rasenflächen,
- struktur- und artenreiche Gehölzpflanzungen als Ortsrandeingrünung,
- begrünte Gartenflächen,
- Pflanzung von Einzelbäumen.

Der Eingriff wird durch die Kompensationsmaßnahmen jedoch nicht vollständig ausgeglichen, so dass in Ansprache mit der unteren Naturschutzbehörde weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. Angesichts der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet von 6.291,20 (Flächenäquivalent) ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 8.711 (Flächenäquivalent). Dies entspricht der Pflanzung von 116 Alleebäumen.

Der Ausgleich wird als Pflanzung einer Allee entlang des Radweges von der Wittower Fähre bis Zürkviitz erfolgen. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde Wiek vertraglich gesichert. Die Realisierung erfolgt parallel, spätestens kurzfristig nach der Verursachung des Eingriffs.

Auswirkungen auf nahe gelegene Schutzgebiete

In der unmittelbaren Nähe befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete, die durch die Planung unmittelbar erfasst würden. Das nahe gelegene NSG „Küstenzonen des Wiekers Boddens und Rassower Stroms“, dessen Ausweisung gemäß § 3 der VO zunächst der Begrenzung vorhandener Nutzungen und Beanspruchungen des Gebiets auf das bisherige Maß dient, wird nicht erkennbar belastet (z.B. keine neue Badestelle oder Bootsanlegestelle). Die Gäste werden ausschließlich über die vorhandene Wege (z.B. Hafenpromenade mit weiterführendem Rad-Wanderweg (Rügenrundtour) geführt.

3.2) Entwicklung des Tourismus

Die Planung erschließt der Gemeinde neue Gästesichten in einem relativ gehobenen Preissegment, in dem die Gemeinde bisher unterrepräsentiert ist.

3.3) Immissionsschutz

Angrenzend an das neue Baugebiet befindet sich das Sportgelände der „SV Blau-Weiß Wiek“, von dem bei Spielbetrieb Störungen ausgehen können. Zwischen Sportplatz und Ferienhausge-

biet besteht jedoch ein breiter Grünstreifen, der durch die Anordnung der Erschließung beziehungsweise der Stellplatzflächen am Rand in seiner Wirkung verstärkt wird.

Das Grundstück ist weitgehend im Eigentum der Gemeinde und langfristig dem Sportverein SV Blau-Weiß Wiek zur Nutzung verpachtet. Andere Pachtwillige sind der Gemeinde nicht bekannt, weitere Nutzungsverträge sollen nicht abgeschlossen werden.

Der Sportverein SV Blau-Weiß Wiek hat derzeit eine Jugendmannschaft und eine Männermannschaft; eine zweite Jugendmannschaft wird für die Zukunft geplant. Die bestehenden Mannschaften spielen in der Kreisklasse. Benutzt wird der Sportplatz ausschließlich tagsüber außerhalb der Ruhezeiten (vgl. § 2(5) 18. BimSchV). Trainiert wird zweimal die Woche: dienstags und donnerstags von 17.00 bis 19.00 Uhr mit jeweils durchschnittlich 15 Spielern, jedoch nur in der Zeit vom April bis Oktober (im Winter Training in der Halle). Kreisligaspiele finden 14-tägig samstags (ab 15.00 Uhr) oder sonntags (ab 10.00 Uhr) mit max. 20 bis 40 Zuschauern statt.

Der Sportplatz verfügt nicht über eigene Parkplätze, geparkt wird im öffentlichen Raum entlang der beiden tangierenden Straßen (Straße der Jugend im Westen, Stichstraße im Osten). Der durch die Sportnutzung induzierte Verkehr ist gering und zudem nicht vom allgemeinen Verkehr zu unterscheiden (z.B. Besucher des Hafens, Strandbenutzer).

Da insbesondere während des für Erholung relevanten Zeitraums nachts aufgrund nicht vorhandener Flutlichtanlage keine Schallemissionen vom Sportplatz ausgehen, kollidiert jedoch die Sportplatznutzung nicht mit dem Schutzinteresse des Ferienhausgebiets. Tags herrscht im Gebiet angesichts der hohen Intensität der Freibereichsnutzungen bei touristischem Wohnen (Restaurantterrasse, Spielplatz, private Spiel- und Sportflächen der Appartementshäuser) allgemein ein höherer Lärmpegel, der sich nicht wesentlich von den Sportgeräuschen unterscheidet. *Der Immissionsrichtwert beträgt tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) (vgl. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, § 10 Rn 4 f.). Anzusetzen sind Schalleistungspegel $L_w < 100$ dB(A) beim Trainingsbetrieb sowie $L_w < 105$ dB(A) bei Kreiligaspielen (gilt bei einer maximalen Zuschauerzahl von 100 Personen). Bei einem Abstand der Baufenster von ca. 30 bis 35 m zum Spielfeldrand (d.h. ca. 70 m zum Spielfeldmittelpunkt) resultiert eine Schallabnahme von mindestens 45 dB(A). Angesichts der geringen Nutzungshäufigkeit mit jeweils maximal 2 Stunden Training / Spiel (während eines 12 stündigen Beurteilungszeitraums werktags bzw. 9 stündigen Beurteilungszeitraums sonntags) ist deshalb sicher zu prognostizieren, dass selbst in ungünstigen Fällen (z.B. Zunahme der Zuschauerzahlen) nicht mit einem Erreichen der Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.*

Ein Ausbau des Sportplatzes wird weder vom Verein noch von der Gemeinde angestrebt. Der abgeschlossene Nutzungsvertrag sieht keine Ausbaumöglichkeit durch den Nutzer vor. Ein Ausbau mit Flutlichtanlage (als Voraussetzung einer Ausweitung der Nutzungszeiten) wäre zudem genehmigungsbedürftig, wobei derzeit bereits die Schutzwürdigkeit des angrenzenden Campingplatzes (B-Plan Nr. 2 a „Nessy“) zu berücksichtigen ist. Der Abstand zwischen Campingplatz und Sportplatz ist geringer als zum geplanten Ferienhausgebiet. Angesichts der Ausrichtung des Campingplatzes auf Wassersport ist vergleichbar dem geplanten Ferienhausgebiet der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten zugrunde zu legen. Das geplante Ferienhausgebiet schränkt demnach die Ausbaumöglichkeit des Sportplatzes nicht über das bisherige Maß der gebotenen Rücksichtnahme ein.

4) Begründung zu Festsetzungen im Einzelnen

4.1) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1) Art der baulichen Nutzung

In Übereinstimmung mit der Zielsetzung wird das Gebiet als Sondergebiet zur Erholung (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind in Teilbereichen neben den Ferienwohnungen Anlagen, die der Beschäftigung / Unterhaltung der Gäste dienen, insbesondere Restaurant, Rezeption / Verwaltung.

4.1.2) Maß der baulichen Nutzung

Die Summe der Grundfläche der geplanten Gebäude wird weniger als 30 % der Baugebietsflächen betragen. Die einer ländlichen Bebauung angepasste geringe Grad an Bebauung / Versiegelung sowie vor allem die mit der Eingeschossigkeit kontrollierte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bewirkt, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die bestehende Situation integriert wird. Lediglich die Appartementshäuser werden zeigeschossig ausgebildet, damit sie als Rand in Erscheinung treten und dem lockeren Einfamilienhausfeld räumlich Halt geben.

Das Maß der Bebauung wird als GR / GF pro Baufenster angegeben. Dabei wird die Grundfläche jeweils ca. 10 qm größer als die Geschossfläche angegeben, um die Ausbildung von Terrassen und Balkonen (Anrechnung als Hauptanlage) zu ermöglichen, die nicht in die Berechnung der Geschossfläche einzubeziehen sind. Die Grundfläche für Nebenanlagen bemisst sich nach § 19 (4) BauNVO.

Um die Kapazität im Sinne einer Qualitätssicherung weiter zu begrenzen, ist bei den kleinen Ferienhäusern jeweils nur eine Einheit zulässig.

4.1.3) Erschließung / Verkehrsflächen / Ver- Entsorgung

Das Baugebiet ist gemäß seiner Lage an der Promenade sowie den erst kürzlich neu gebauten Anschluss im Nordosten insgesamt erschlossen - notwendig ist jedoch die Neuanlage der inneren Erschließung.

Eine Anschlussmöglichkeit für Abwasser besteht im Norden an der Promenade, Wasser und Gas liegen im Nordosten in der neugebauten Zufahrt an.

Das Niederschlagswasser wird schon aus ökologischen Gründen auf den Grundstücken beziehungsweise durch die neu geschaffene Feuchtstelle versickert, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Der Bewuchs (Staudenflur frischer bis trockener Standorte) deutet auf einen sandigen Standort. Im Untergrund ist jedoch in Wittow allgemein Geschiebemergel wahrscheinlich. Deshalb wird eine zentrale Versickerungs- Retentionsmulde über eine Länge von 60 m angelegt; die als Fläche für Abwasseranlagen gesichert wird. Bei Bedarf wird ein Überlauf in das Grabensystem der östlich angrenzenden Wiesen angelegt, das auch als Vorflut für das neue Wohngebiet dient. Die notwendige Abstimmung mit dem Zweckverband wird im Rahmen der Ausführungsplanung vorgenommen.

4.1.4) Bauweise, Baufenster, Flächen für Nebenanlagen

Die Baufenster werden im Einzelnen festgelegt, so dass sichergestellt wird, dass die Stellung der Häuser auf den öffentlichen Raum reagiert. Bei den Appartementshäusern werden zudem die Flächen für Nebenanlagen präzise bestimmt, um zu verhindern, dass sich Stellplätze und ihre Zufahrten in die Gartenzonen hinein ausbreiten und visuelle Störungen der öffentlichen Grünanlage (Promenade) ausgeschlossen bleiben.

4.1.5) Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet werden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

4.2) Örtliche Bauvorschriften

Durch Örtliche Bauvorschriften wird die Zielsetzungen des Bebauungsplans nach einer für das Ortsbild verträglichen und der Landschaft adäquaten Gestaltung der baulichen Anlagen unterstützt. Dabei wird nicht die Kaschierung zeitgemäßer Bauten in historischem Gewand erstrebt und folglich nicht die Fixierung historischer, baugeschichtlich exakter Details, sondern der Ausschluss grober Verunstaltung, soweit dies mit wenigen, allgemein verständlichen Festsetzungen zu errei-

chen ist.

Die Vorschriften über die Dachform orientieren sich an der umgebenden Bebauung beziehungsweise an landschaftsspezifischen Bauformen, ohne jedoch heutige Anforderungen an Raumhöhen, Konstruktionshöhen, etc. aus dem Auge zu verlieren. Die Ausbildung der Dachaufbauten wird in ihrer Größe beschränkt, um deren untergeordnete Stellung als Ausbauelemente zu erhalten. Dacheinschnitte negieren die Priorität des Daches und sind zu unterbinden. Loggien in Dachgauben hingegen treten nicht anders als die Dachgauben selbst in Erscheinung, sie können deshalb im Rahmen der Dachgauben zugelassen werden.

Grundstücke werden gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche traditionell deutlich abgegrenzt, damit ein Ausufern des öffentlichen Raumes trotz der offenen Bauweise verhindert werden kann.

5.) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf einer Anfang 2002 eigens erstellten Vermessung des Planungsgebiets.

6.) Kosten

Die Bebauung sowie die innere Erschließung wird durch den Vorhabenträger getragen.

Wiek, .

1.7. 2003

