

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- I) BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
I.1.1) Art der baulichen Nutzung
SO: Sonstige Sondergebiete, hier AUSSTELLUNGSZENTRUM MIT BEHERBERGUNG (§ 11 BauNVO)
 Das Sondergebiet "Ausstellungszentrum mit Beherbergung" dient dem Tourismus, insbesondere der Freizeitgestaltung durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen einschließlich der dazugehörigen gastronomischen Einrichtungen, sowie ergänzender Beherbergung und Sporteinrichtungen.
 Zulässig sind im Teilbereich A:
 - Ausstellungsbauwerke einschließlich dazugehöriger Einrichtungen für die Betreuung der Besucher, Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Betätigung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung,
 - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.
 Zulässig sind im Teilbereich B:
 - Ausstellungsbauwerke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht wesentlich störende Einrichtungen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Betätigung sowie für die sonstige Freizeitgestaltung einschließlich der Pferdehaltung,
 - Betriebswohnungen für den Betriebsinhaber und andere Aufsichtspersonen,
 - Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.
 Ausnahmsweise sind im gesamten Gebiet zulässig:
 - die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung von bestehenden Wohngebäuden,
 - die Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung denkmalgeschützter Gebäude zu Wohn- und Ferienwohngebäuden mit Ausnahme früherer Scheunen und Stallgebäude.

- I.2) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 (für Teilbereich A) a = abweichende Bauweise: Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Abweichungen: Es sind Gebäudelängen bis 100 m zulässig.

- I.3) Grünordnungsmaßnahmen**
 Bestandteile aller festgesetzten Pflanzungen ist eine Entwicklungspflege von mindestens 3 Jahren als Bestandteil der Maßnahme. Die Mindestgröße der Pflanzscheibe beträgt je Baumstandort 12m². Abweichungen bis zu 5 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort sind zulässig.

- I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
 Bäume, die als zu erhaltend festgesetzt werden, sind bei Abgang im Verhältnis 1:1 in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, mit Drahtballerung, 16-18 cm Stammumfang nachzupflanzen.

- I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- A 1 Pflanzung von 6 Einzelbäumen** der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Salix alba "Tristis" (Hänge-Weide) am Teich.
A 2 Pflanzung von 2 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
A 3 Pflanzung von 5 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm. Es sind Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
A 4 Pflanzung Einzelbaum der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Winter-Linde (Tilia cordata).
A 5 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, Baumart Obstgehölze in Sorten.
A 6 Pflanzung von 3 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 16-18 cm (Laubbäume) bzw. Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, StU 10-12 cm (Nadelbäume). Es sind Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
A 7 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Ross-Kastanie (Aesculus hippocastanum).
A 8 Pflanzung von 4 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumart Winter-Linde (Tilia cordata).
A 9 Pflanzung von 22 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12cm, Baumart Obstgehölze in Sorten.
A 10 Pflanzung von 30 Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, Baumarten gem. Gartendenkmalpflegerischer Zielstellung.

- Pflanzenliste 1**
 Laubbäume:
 Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Hänge-Birke) Corylus colurna (Baum-Hasel)
 Crataegus laevigata (Eingriffl. Weißdorn) Crataegus monogyna (Zweigriffl. Weißdorn)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Quercus petraea (Stein-Eiche)
 Obstbäume:
 Juglans regia (Walnuss) Malus sylvestris (Holz-Apfel)
 Pyrus communis (Wild-Birne) Malus in Sorten (Apfel)
 Pyrus in Sorten (Birne) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Prunus domestica (Haus-Pflaume)
I.3.3) Maßnahmen zum Schutz von Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 Die Anlage weiterer Aufwallungen (Erdwälle) zur Abgrenzung des Plangebiets bzw. einzelner Teilbereiche desselben ist unzulässig.

- III) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (86 LBauO M-V)**
III.1) Dächer
 Dächer von Gebäuden (Hauptanlagen) in Bereichen, für die First- und Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt sind, sind als Satteldächer oder Krüppeldachdächer auszuführen.

- III.2) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (1, 2) und Hinweise**
III.2.1) Bodenkundliche
 Eine Veränderung oder Beseitigung des in der Planzeichnung ausgewiesenen Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6(5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Werden außerhalb des in der Planzeichnung ausgewiesenen Bodendenkmals bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG 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 Vertreters in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zugehörige 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. § 11 (3) DSchG M-V).

- III.2) Denkmalschutz**
 Nach § 7 DSchG M-V sind die Beseitigung, Veränderung und Nutzungsänderung von Denkmälern und Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, genehmigungspflichtige Maßnahmen. Die Genehmigung obliegt der unteren Denkmalschutzbehörde. Vor der Entscheidung hat die untere Denkmalschutzbehörde die Denkmalfachbehörde zu hören. Der Genehmigung bedarf es nicht, wenn bei Vorhaben nach § 77 Abs. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern die Denkmalfachbehörde zugestimmt hat.

- III.3) Anbauverbote Landstraße**
 An der Landstraße dürfen bauliche Anlagen im Sinne der LBauO M-V außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung von bis zu 20m gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden (§ 31(1) StrWG M-V).

- III.4) Altlasten**
 Am südlichen Giebel des Gebäudes der zukünftigen Kunstschule (Flurstück 62/2) befand sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Tankstelle. Diese wurde nach bisheriger Kenntnis saniert. Da jedoch keine Dokumentation der Sanierung vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Tiefbauarbeiten in diesem Bereich Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen festgestellt werden (wie unnatürliche Bodenverfärbungen oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen). Ist dies der Fall, ist der Auszubildende gem. den Technischen Regeln der LAGA zu untersuchen. Über derartige Anzeichen ist das Umweltamt des Landkreises Rügen umgehend zu informieren. In Abhängigkeit dieser Untersuchung ist über eine Verwertung bzw. eine Beseitigung des Ausbubmaterials zu entscheiden.

- III.5) Artenschutz**
 Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich u.a. um Gebäude bewohnende Tierarten, z. B. Fledermäuse oder Schwalben. Insbesondere bei Umnutzung, Umbau oder Sanierung vorhandener Gebäude oder bei vorgesehener Abbruch von Gebäuden, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 42 Bundesnaturschutzgesetz zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

SATZUNG der Gemeinde Wiek

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Parchow".
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erschaffungsreform vom 24.12.2008 (BGBl. S. 3016), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Parchow", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2008, bekanntgemacht durch Aushang vom 21.10.2008 bis 12.11.2008.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG mit Schreiben vom 12.11.2008 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Aushang des Plans mit Begründung vom 12.11.2008 bis 28.11.2008 durchgeführt, bekannt gemacht vom 27.10.2008 bis 18.11.2008.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 4) Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2008 frühzeitig nach § 4 (1) unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 20.09.2009 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen zur Auslegung bestimmt und die Besondere Begründung gebildet.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 6) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs, Bestätigung aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der Begründung vom 22.06.2009 bis zum 24.07.2009 während folgender Zeiten:
 - montags, mittwochs und donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr,
 - dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr,
 - freitags 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 04.06.2009 bis zum 22.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 7) Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.06.2009 nach § 4 (2) von der Öffentlichkeit und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 8) Die Gemeindevertretung hat die vorgelegten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 28.05.2009 und 09.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 9) Der katastrmäßige Bestand am 22.09.2009 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Bergen, den 20.09.09 s.u. Verbandsrat
- 10) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 09.09.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebildet.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 11) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wird hiermit bekannt gemacht.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin
- 12) Die Ausfertigung des Bebauungsplans, der die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauer der Festsetzungen eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.09.2009 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.09.2009 bis zum 22.09.2009 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist im Abdruck des 2.11.09 in Kraft getreten.
 Wiek, den 18.9.09 Bürgermeisterin

PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
 - 01.04.02 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO): Ausstellungszentrum mit Beherbergung Teilbereich A oder B
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB ; § 16 BAUNVO)
 - 02.06.00 z.B. GR 350qm GRUNDFLÄCHE
 - 02.06.01 z.B. TH 9,5m HN TRAUFGHÖHE als Höchstmaß über HN
 - 02.06.02 z.B. TH 7,0 bis 9,0m HN TRAUFGHÖHE als Mindest- und Höchstmaß über HN
 - 02.06.03 z.B. FH 15,0m HN FIRSHÖHE als Höchstmaß über HN
 - 02.06.04 z.B. TH 17,6 bis 17,8m HN FIRSHÖHE als Mindest- und Höchstmaß über HN
 - 02.07.01 z.B. I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB ; §§ 22 UND 23 BAUNVO)
 - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
 - 03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE (TF 1,2)
 - 03.05.00 BAUGRENZE
 - 03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
 - 06.01.00 VERKEHRSFLÄCHE
 - 06.02.00 STRASSENABGRENZUNGSLINIE (auch gegenüber Verkehrsflächen des Zweckbestimmung)
 - 06.03.00 VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, hier: VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH (öffentlich)
 - 06.04.00 PARKPLATZ (privat)
 - 06.05.00 PARKPLATZ (öffentlich)
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)
 - 09.00.00 ZWECKBESTIMMUNG: Parkanlage (privat)
 - 09.01.00 Verkehrsgrün (öffentlich)

10. WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)
 - 10.01.00 WASSERFLÄCHEN
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)
 - 13.02.02 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 BAUGB) hier: ERHALTUNG VON BÄUMEN hier: ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - 13.03.00 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB), hier: Biotop nach § 19 LNatG M-V (eng) 7m Gewässerschutzstreifen (weit) STORCHENNEST, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME EINES SCHUTZOBJEKTES GEM. § 42 BNatSchG

14. DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - 14.02.00 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN hier: Gesamtanlage Baudenkmal Gut Parchow, gleichzeitig Bodendenkmal
 - 14.03.00 EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN mit: GRENZE GARTENDENKMAL
15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.08.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND. (§ 9 ABS. 6 BAUGB)
 - 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)
 - 15.05.00 MIT GEH.-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) GFL 1: Fahrrecht zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger GFL 3: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und Gehrecht zugunsten der Einwohner von Parchow
 - 15.14.00 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN OD. ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB VON BAUBEREICHEN
 - 15.16.00 VERMESSUNGSMARKE DES LANDES MV (§ 9 ABS 6 BauGB / § 7 VermKatG MV)



Übersichtsbereich
 uhlig rath hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Wiek
Bebauungsplan Nr. 10
 mit örtlichen Bauvorschriften
"Parchow"
Satzung
 Fassung vom 31.03.2009, Stand 02.09.2009 Maßstab 1:1000