

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Nutzungsart

Im Bereich der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gekennzeichneten Fläche ist zulässig

- die Errichtung eines Parkplatzes,
- in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen die Errichtung von Garagen bis zu einer max. Gebäudehöhe von 3,85m ü.NHN,
- technische Anlagen zur Sicherung des Grabens inklusive Geländer zur Absturzsicherung bis zu einer Höhe von 1,0m sowie
- untergeordnet auf den Garagen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, die die max. Gebäudehöhe um 0,70m überschreiten können.

I.2 Maßnahmen zur Grundwasserneubildung

Sämtliche Stellplätze, Stellplatz- und Feuerwehrrzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Öko-Rasenfugenstein, Drainpflaster, Rasengittersteine) auszubauen. Unzulässig sind Asphalt und Verbundstein.

I.3 Maßnahmen zum Schallschutz

Zwischen dem Parkplatz und dem Nachbargrundstück Flurstück 241/4 (Gemarkung Wiek, Flur 1) mit den dort liegenden maßgeblichen Immissionsorten 3a und 3b (s. Kapitel 10 der Anlage 1: M.O.E. Moeller Operating Engineering GmbH:

Schalltechnische Untersuchung für die Errichtung von 18 Stellplätzen und 3 Garagen am Standort Hafenstraße 4, 18556 Wiek (Rügen), ltzeho, September 2023) ist ein Schallschirm im Bereich der in der Planzeichnung vorgesehenen Stelle zu errichten. Dieser soll folgenden Anforderungen nach DIN 9613-2 [4] Nr. 7.4 entsprechen:

- Die flächenbezogene Masse beträgt mindestens 10 kg/m²
- Das Objekt hat eine geschlossene Oberfläche ohne große Risse und Lücken
- Die Horizontalabmessung des Objektes senkrecht zur Verbindungslinie Quelle Empfänger ist größer als die akustische Wellenlänge λ bei der Bandmittelfrequenz des interessierenden Oktavbands

I.4 Grünflächen

Die als Grünflächen dargestellten Flächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Eine Ausnahme bilden bauliche Anlagen zur Sicherung der Funktion des Grabens Z 109.

I.5 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Tötungen oder Schädigungen geschützter Tierarten oder deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

I.4.1 Vermeidungsmaßnahme V 1

Bauzeitenregelung: Die Bauzeitfreimachung sowie der Beginn der Bautätigkeiten hat außerhalb der Brutzeiten der lokalen Brutvogelpopulationen zu erfolgen.

Artenunabhängig ergibt sich daraus ein Zeitfenster vom 1.10. bis 31.01. eines jeden Jahres. Zudem ist ein durchgehender Baubetrieb zu gewährleisten um eine Ansiedlung von Brutvögeln während des Baugeschehens zu vermeiden. Ergänzend sind die Bauarbeiten ausschließlich in den taghellen Stunden zwischen den Dämmerungszeiten durchzuführen um eine Beeinträchtigung des Schwärm- und Jagdverhaltens von potenziell vorkommenden Fledermauspopulationen zu vermeiden. Sollte eine Einhaltung des benannten Zeitfensters nicht umsetzbar sein, so hat unmittelbar vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen um das Vorhandensein von Brutstätten ausschließen zu können.

I.4.2 Vermeidungsmaßnahme V 2

Amphibien- und Reptilienleiteinrichtung: Zum Schutz von lokalen Amphibien- und Reptilienvorkommen sind vor Baubeginn sowie vor Beginn der Wanderperiode der Amphibien entsprechende Leiteinrichtungen zu errichten. Dabei ist das gesamte Plangebiet einzuzäunen, wobei der Graben entsprechend seines Wasserstandes zu berücksichtigen ist. Insgesamt sind somit ca. 150m Leiteinrichtung aufzustellen. Zudem hat vor Baubeginn eine Kontrolle der Fläche durch eine fachkundige Person zu erfolgen, um potenziell vorkommende Individuen aufzulesen und außerhalb des Plangebiets wieder in die Freiheit zu entlassen.

II Nachrichtliche Übernahmen

II.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Errichtung von Anlagen zur Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser sowie die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in ein natürliches Gewässer bedarf der Genehmigung der unteren Wasserbehörde (LWaG M-V).

II.2 Graben Z 109

Im Norden wird das Plangebiet durch den Graben Z 109 begrenzt. Der Graben befindet sich unter der Aufsicht des Wasser- und Bodenverbandes „Rügen“ (WBV „Rügen“) und liegt im direkten Rückstau zum Bodden. Für die Grabenpflege ist ein mindestens 5 m breiter Streifen auf der gesamten Grundstückslänge von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Absturzsicherungen ist zulässig, diese müssen jedoch für den Fall von Pflegearbeiten demontierbar sein. Die geplante Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Graben Z 109 ist möglich. Der Eintrag von Sand ist auszuschließen (Streugut im Winter). Die Muldensteine vor dem Geländer sind regelmäßig zu reinigen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 6.12.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 13.12.2023 bis 3.1.2023 erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vomzur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am 6.12.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem VEP sowie der Entwurf der Begründung und eine schalltechnische Untersuchung wurden in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de (Gemeinde Wiek/Beteiligungsverfahren) und unter bplan.geodaten-mv.de (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und im Internet ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können in der Zeit vom bisortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de und auf dem Landesportal MV (bplan.geodaten-mv.de) bekannt gemacht worden.

Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem VEP, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem Liegenschaftskataster

....., den Unterschrift/Siegel Vermesser

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

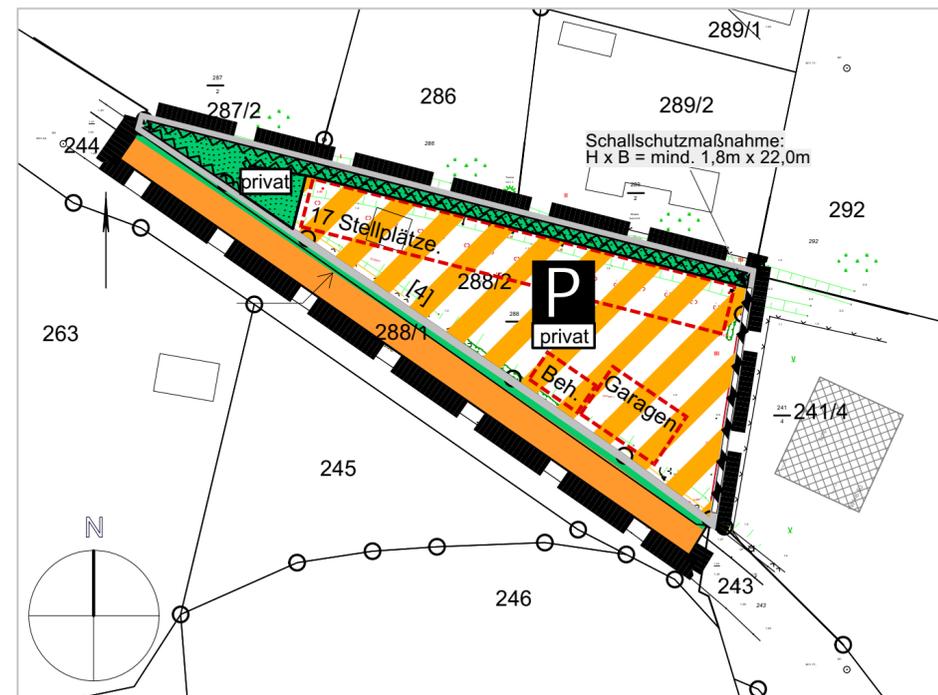
Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

9. Der vorhabenbezogene 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, ist in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Die in Kraft getretene Satzung mit der Begründung wird im Internet unter www.b-plan-services.de veröffentlicht

Wiek, den P. Harder
Die Bürgermeisterin

PLANZEICHNUNG (TEIL B)

Maßstab 1: 500



0m 5m 10m 20m 30m

Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanZV

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

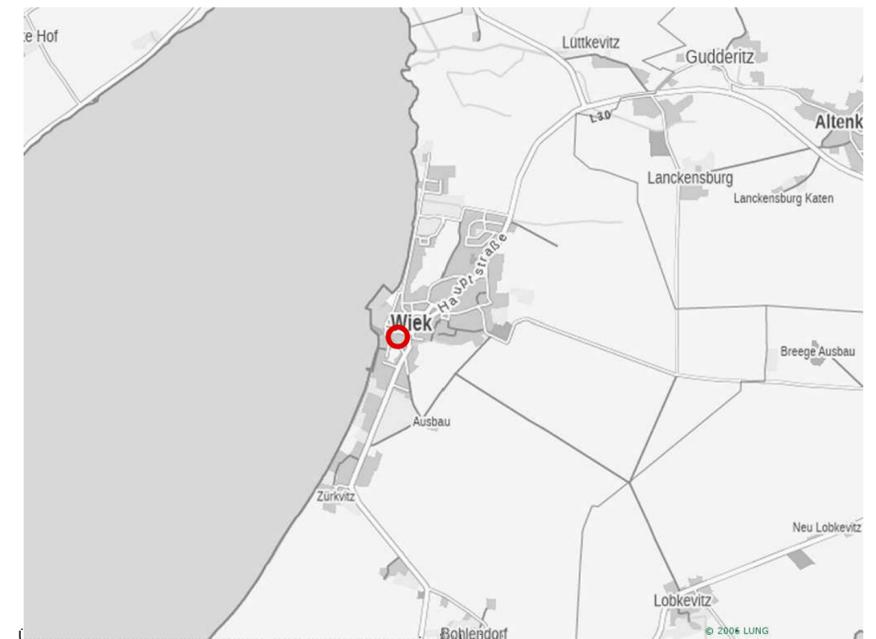
06.01.00		Straßenverkehrsflächen
06.02.00		Straßenbegrenzungslinie
06.03.00		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: privat
09.00.00		private Grünfläche

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.03.00		Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
15.06.00		Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzwand (s.TF. 13)
15.08.00		Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, hier: Grabenpflegeflächen
15.13.01		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
15.13.02		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Parkplatz - Hafenstraße".
Aufgrund §§ 10, 12, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Parkplatz - Hafenstraße" als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Wiek vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.20 "Parkplatz - Hafenstraße"

als Bauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht

Veröffentlichungsexemplar

§§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB

Fassung vom 10.10.2023, Stand 10.10.2023, ergänzt 20.11.2023

Maßstab 1:500