

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Änderungen / Ergänzungen in kursiv

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
 1.1) Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)
 MI: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
 Abweichend von §(2) BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1(5) BauNVO) Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

In den MI-Gebieten 3 und 5 sind darüberhinaus im EG folgende Nutzungen unzulässig (§1(7)Nr. 2 BauNVO): Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes

SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet1

Zulässig sind:
 - Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für das Angeln benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die dem Angeln nachgehenden Personen

SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet2

Zulässig sind:
 - Hafenwirtschaftsgebäude / Hafenamt
 - Sanitäranlagen

SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet3

Zulässig sind:
 - Betriebe der Schiffsausstattung und des Schiffsbaus, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetrieb“ gleichzustellen sind
 - Gebäude, die der Lagerung, Bereitstellung und Reparatur der für den Fischfang benötigten Gegenstände dienen, sowie Aufenthaltsräume, Umkleiden und Sanitäranlagen für die mit dem Fischfang betrauten Personen
 - öffentliche WC-Anlagen
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Gebäude für die Verarbeitung und den Direktverkauf der vor Ort gefangenen Fische, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im MI (vgl. § 6 BauNVO) zulässigen „sonstigen Gewerbebetrieb“ gleichzustellen sind.

2) Bauweise, überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1) Bauweise (§9 (1)2 BauGB)
 im SO-Gebiet: Hafengebiet 3: Abweichende Bauweise (§22(4) BauNVO) Es gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgenden Änderungen: Es sind Hausformen bis max. 100 m zulässig.

2.2) Überbaubarer Bereich
 Die Versorgungsleitungen sind nicht überbaubar. Eine Verlegung ist zu Lasten des Veranlassers nach Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger in Einzelfällen möglich.

3) Freiflächen / Hochwasserschutz

3.1) Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) 17)
 Die gekennzeichneten Flächen sind auf 2,10 m ü.H.N., im MI-Gebiet Nr. 1 auf 2,70 m ü.H.N. aufzuschütten. Die seeseitigen Böschungen sind gegen Welleneinwirkung zu schützen.
 3.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)
 Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m ü.H.N. aufweisen. Ausnahme: Ausnahmsweise kann mit Zustimmung durch das STAUN eine geringere Höhenlage zugelassen werden, wenn die Anlagen Wirtschaftsbetrieben dienen, die auf einen Standort dieser Art angewiesen sind.

4) Grünordnungsmaßnahmen

1.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§9 (1) 25 BauGB)
 Je vollendete 100 qm neu versiegelte Fläche sind 2 Stück standortgerechte, heimische Gehölze gemäß Pflanzliste Anlage 8, als Hochstamm 16-19 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) oder als Solitärmeister 300-350 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltungsgebot (§9 (1) 25b BauGB)
 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang im Verhältnis 2 neue zu 1 abgehender Baum durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind bei Baumaßnahmen zu schützen (geeignete Maßnahmen siehe DIN 18920 Baumschutz). Unterhalb der Baumkronen sind Vorhaben unzulässig, die den Baum nachhaltig schädigen.

5) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

5.1) Ausrüstung (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen.
 Die im Plan dargestellte Ausrüstung ist als Hauptfirstrichtung zwingend. Anbauten, die mit ihrem First mind. 1,0 m unter dem First des Hauptbaukörpers bleiben (gemessen in die Projektion in die Lotrechte), dürfen von der dargestellten Hauptfirstrichtung abweichen.
 5.2) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 im MI-Gebiet: Dächer von Gebäuden mit 1 Vollgeschoss sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen.
 Dächer von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 30 bis 50 Grad auszuführen. Abweichend von Satz 2 sind Dächer mit unterschiedlichen Neigungen je Dachfläche zulässig (Mansard-Dächer), wenn der untere Abschnitt des Daches max. 60 Grad und der obere Abschnitt des Daches max. 10 Grad aufweist und die sichtbare Dachhöhe mind. 5 m und max. 10 m beträgt (gemessen in die Projektion in die Vertikale).
 Gebäude mit max. 30 qm Grundfläche dürfen ausnahmsweise ein flaches Dach erhalten.
 - im MI-Gebiet Nr. 1: Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können ein flaches / flachgeneigtes Dach erhalten, wenn sie sich in der Höhe unterordnen (max. 1 Vollgeschoss) oder wenn bedingt durch eine nicht-orthogonale Grundfigur in anderer Art eine gestaffelte Ausbildung des oberen Gebäudeabschlusses vorgenommen wird (Staffelgeschoss).
 - im SO-Gebiet: Es sind nur flache / flach geneigte Dächer mit max. 20 Grad Neigung zulässig. Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche bis 150 qm können abweichend eine Dachneigung von bis zu 50 Grad erhalten.

5.3) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 0,7 m einhalten.
 Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Ausnahmsweise können an der Straße abgewandten Seiten geringere als die in Satz 1 und 2 bezeichnete Maße zugelassen werden.
 Dacheinschnitte sind unzulässig. Loggien in Dachgauben sind zulässig.

5.4) Garagen / Nebengebäude (§86 (1) 1, 6 LBauO M-V)
 im MI-Gebiet: Garagen ohne Aufenthaltsräume / Nebenanlagen nach §14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von 5.1) mit einem Dach mit einer Dachneigung im Bereich von 25-50 Grad auszuführen.

5.5) Werbeanlagen (§86 (1) 1 LBauO M-V)
 im MI-Gebiet: Werbeanlagen sind unzulässig, ausgenommen sind Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V.

5.6) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§86 (1) 4 LBauO M-V)
 im MI-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig:
 - Feldsteinmauern
 - lebende Einfriedung (Gehölzhecke mit Sträuchern nach Anlage 8.1d)
 - Holzlattenzäun mit nur vertikaler Lattung bis 1,8 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche
 Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen die Einfriedung mit einer Böschung der festgesetzten Aufschüttungen zusammenfallen würde bzw. in denen für die Bebauung nach 1.1 im Erdgeschoss Wohnnutzung sowie Gästezimmer von Betrieben des Beherbergungsgewerbes unzulässig sind.
 5.7) Stellplätze und Zufahrten (§86(14) LBauO M-V)
 Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Ökopflaster, etc.)

6) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9(5 und 6) BauGB)

6.1) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG
 Das Planungsgebiet liegt zur Gänze innerhalb des Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach §19 LNatG M-V und § 89 LWaG.

6.2) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten
 Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmflutfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasserstand entspricht, der Wellenauflauf aber noch nicht einbezogen ist. Angesichts möglicher Welleneinwirkungen an des seeseitigen Böschungen wird empfohlen, die Ausgestaltung mit dem STAUN abzustimmen.

Nach der Neuberechnung der Wasserstände im Jahre 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,49 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

6.3) Altlasten
 Im gekennzeichneten Bereich ist bei Tiefbauarbeiten mit dem Antreffen von Bauschutt und Hausmüll zu rechnen. Bauarbeiten sind nach dem Stand der Technik unter Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und technischen Regeln (z. B. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Arbeitsschutzbestimmung ZH1/183, etc.) durchzuführen; das Umweltamt des Landkreises ist über Funde zu informieren. Die in der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche ist nicht lagegetreu, die genaue Ausdehnung nach Osten ist nicht bekannt.

6.4) Bodendenkmäler
 Werden 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 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 ertischt 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 §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3)).

6.5) Denkmalschutz
 Das angrenzende Einzeldenkmal „Kreidehafen mit Verladungsbrücke“ darf in Substanz und Erscheinung (Umgebungsschutz) nicht beeinträchtigt werden.

6.6) Leitungsbestand
 Im Planungsbereich befinden sich über die in der Planzeichnung dargestellten Hauptversorgungsleitungen weitere Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen verschiedener Träger. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, sich von den Versorgungsträgern in die genaue Lage einweisen zu lassen. Zuständig sind:

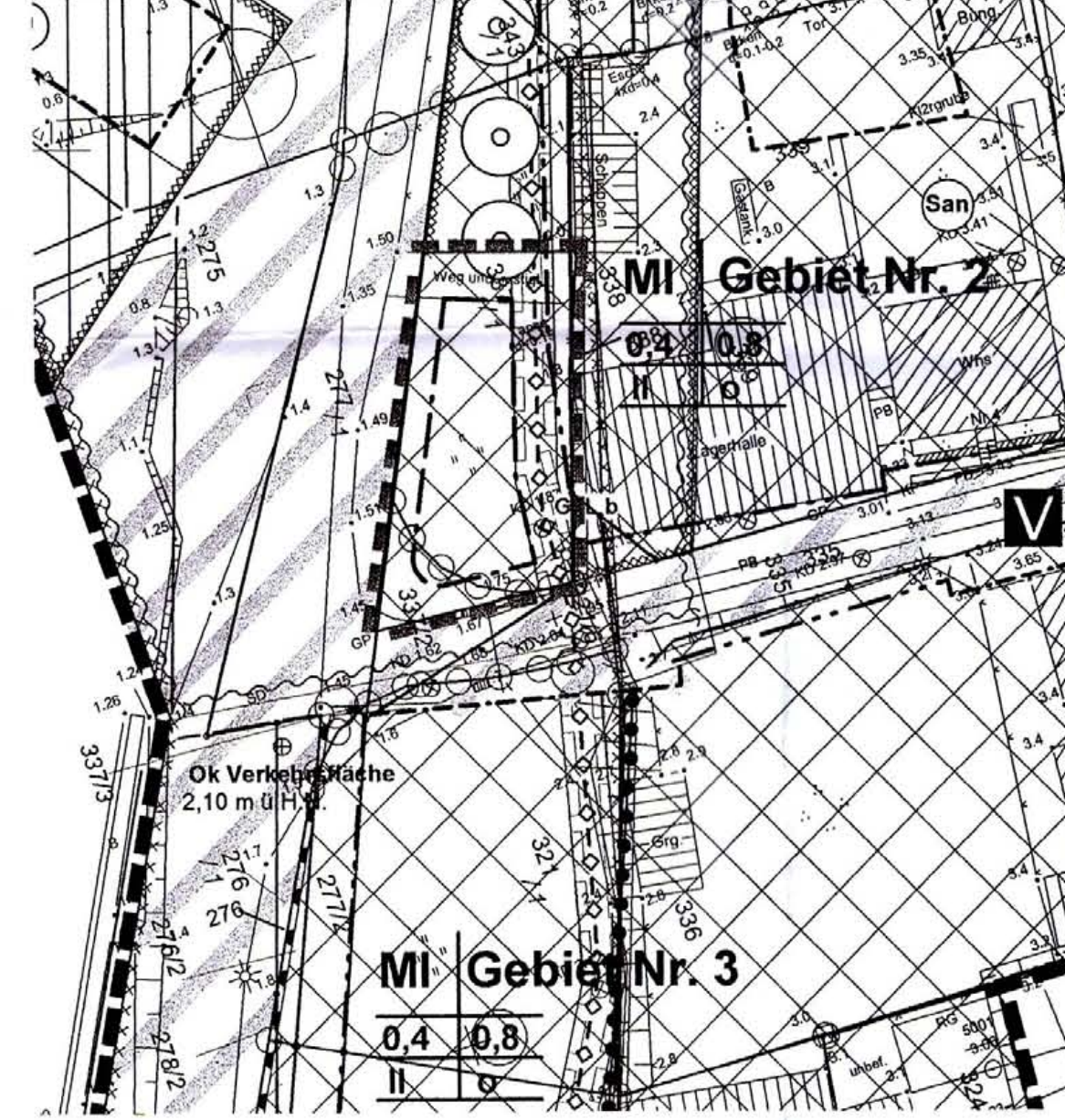
- Deutsche Telekom AG; Technikniederlassung BBN 83, Klein Schwaßer Weg 7/8, 18198 Kritzmow-Groß Schwaß
 - e.d.s Energie AG; Regionalzentrum Bergen, Pultbuser Chaussee 4, 18528 Bergen
 - EWE AG; Betriebsstelle Rügen, Rolonsseestraße 48, 18528 Bergen
- Sollten Änderungen am Leitungsbestand notwendig werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen.

6.7) Stellplatzsatzung (§48(5) LBauO M-V)
 Im Bereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung; Stellplätze für gewerbliche Nutzungen, ausgenommen solche für Gäste von Betrieben der Beherbergung, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

- c) Bäume und Großsträucher
- | | |
|--------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Roterle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Ilex aquifolium | Stechhölze |
| Malus i.S. | Apfel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus i.S. | Birne |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Saßweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| d) Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Hartrieel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Loniceraxyloteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlohe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Viburnum opulus | Schneeball |
| Juniperus communis | Wacholder |
| Taxus baccata | Eibe |
- e) Bergahorn
 f) Birke
 g) Esche
 h) Vogelkirsche
 i) Holzbirne
 j) Stieleiche
 k) Winterlinde
 l) Ulme

PLANZEICHNUNG / TEIL A

für den Bereich der Änderung



LEGENDE gemäß PlanzV

im Bereich der Änderung

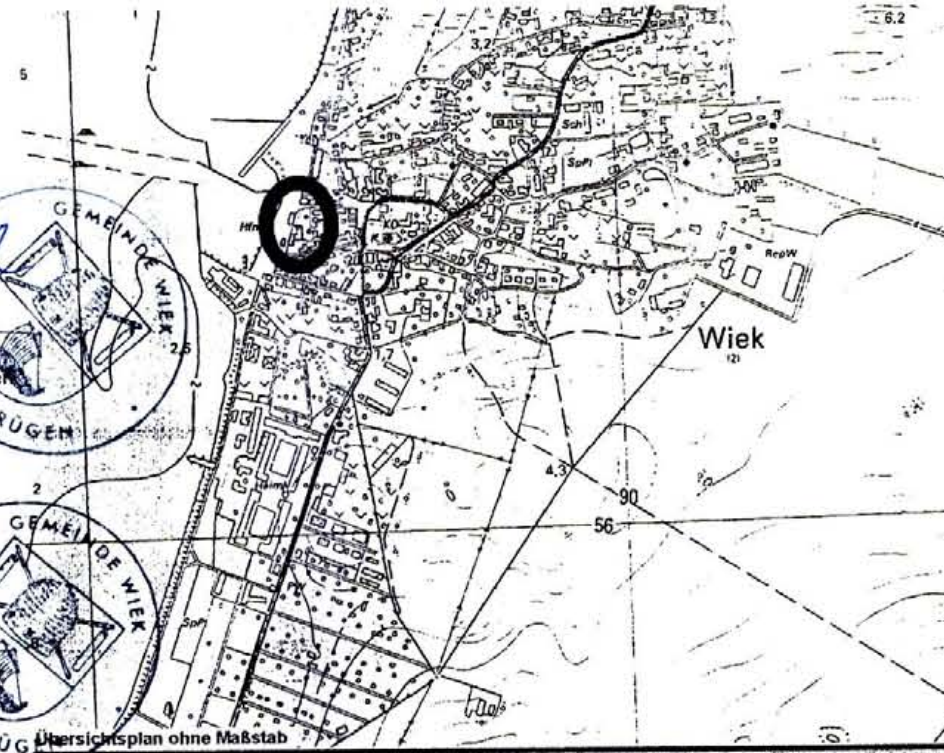
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)
- 01.02.02 MISCHEGEBIET nach § 6 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)
- 02.01.00 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- 02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- 02.07.00 III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)
- 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
- 03.05.00 BAUGRENZE
- 15.13.00 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung.
 Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.4.2007 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.3.07.
 Wiek, den 28.6.07 Bürgermeisterin
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, eine Änderung aufzustellen, informiert worden.
 Wiek, den 28.6.07 Bürgermeisterin
- 3) Die von der 3. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Wiek, den 28.6.07 Bürgermeisterin
- 4) Die Gemeindevertretung hat am 29.3.07 den Entwurf der 3. Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 Wiek, den 28.6.07 Bürgermeisterin
- 5) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung sowie der dazugehörigen Begründung vom 23.4.2007 bis zum 08.09.2007 während folgender Zeiten im Amt Nordrügen montags, mittwochs von 7.30 bis 12.00 und von 12.30 bis 14.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 12.00 und 12.30 bis 18.00 Uhr, donnerstags von 7.30 bis 12.00 und 12.30 bis 16.00 Uhr, freitags von 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 26.4.07 bis zum 27.7.07 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Wiek, den 28.6.07 Bürgermeisterin
- 9) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.7.07 bis zum 29.7.07 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44BauGB) hingewiesen worden.
 Wiek, den 23.7.07 Bürgermeisterin



Ullrich - rath - hertel fuB | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
 Friedl Bestmann, Architekt, Landschaftsarchitekt
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Wiek 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 2 mit örtlichen Bauvorschriften "Hafenrandbebauung" Satzung

Fassung vom 08.03.2007, Stand 18.06.2007 Maßstab 1:500