

# 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 § 6(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, Hafengebiet 1  
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, Hafengebiet 2  
Zulässig sind:

- Hafendienstleistungsgebäude / Hafenanlagen
- Sanitäranlagen

SO: Sondergebiete nach §11 BauNVO, Hafengebiet 3  
Zulässig sind:

- Betriebe der Schiffsausrüstung und des Schiffbaus, soweit sie immissionsschutzrechtlich dem im (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 (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 / Hochwassersicherung

3.1 Aufschüttungen / Abgrabungen (§9 (1) 17)  
Die gekennzeichneten Flächen sind auf 2,10 m u.H.N., im MI-Gebiet Nr. 1 auf 2,70 m u.H.N. aufzuschütten. Die seeseitigen Böschungen sind gegen Wellenwirkung zu schützen

3.2 Hochwasserschutz / besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§9 (5) BauGB)  
Sockelhöhe EG: Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Bezugspunkt Fertigboden) eine Höhenlage von mind. 2,10 m u.H.N. aufweisen. Ausnahmsweise kann mit Zustimmung durch das STAUN eine geringere Höhenlage zugelassen werden, wenn die Anlagen Wirtschaftsbetrieben dienen, die auf einem Standort dieser Art angewiesen sind

### 4) Grünordnungsmaßnahmen

4.1 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 16-18 (Stammumfang gemessen in 1 m Stammhöhe) oder als Solitärkiefer 300-350 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen

4.2 Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§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 16-20 (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 Ausrichtung (§86 (1) 1 LBauO M-V)  
Der First ist über die Längsseite des Gebäudes zu führen  
Die im Plan dargestellte Ausrichtung ist als Hauptfirstrichtung zwingend anzubauen, 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 Dächer / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)  
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).

im MI-Gebiet Nr. 1: Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können ein flaches / flachgeneigtes Dach erhalten, wenn sie sich in der Höhe unterhalb von (max. 1 Vollgeschoss) oder wenn bedingt durch eine nicht-orthogonale Grundrissform in anderer Art eine gestaffelte Ausbildung des oberen Gebäudeschlusses vorgenommen wird (Stufgeschoss, Dachaufbauten, etc.)

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 / Dacherschneitte (§86 (1) 1 LBauO M-V)  
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,5 m, zur Traufkante einen Abstand von mind. 0,7 m erhalten. Bei Gauben, die breiter als 1,5 m sind, muß die vordere Fassade der Gaube mind. 0,5 m hinter der vorderen Kante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Ausnahmsweise können an der Straße abgewandten Seiten geringere als die in Satz 1 und 2 bezeichnete Maße zugelassen werden.

Dachgeschossausbau (gestrichelt) Loggien in Dachgauben sind zulässig

5.4 Garagen / Nebenbauten (§86 (1) 1 LBauO M-V)  
im MI-Gebiet: Garagen ohne Aufenthaltsräume / Nebenbauten nach §14 BauNVO über 10 qm Grundfläche sind abweichend von § 11 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) 2 LBauO M-V)  
im MI-Gebiet: Private Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig:

- Feldsteinmauern
- lebende Einfriedung (Gehölzhecke mit Strauchwerk nach Anlage 8 11d)
- Holzlattenzaun 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 (1) 4 LBauO M-V)  
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengesteine, Cokopflaster, 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 Sturmfall keine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasserstand entspricht, der Wellenaufbau aber noch nicht einbezogen ist. Angesichts möglicher Welleneinwirkungen an des seeseitigen Böschungen wird empfohlen, die Ausgestaltung mit dem STAUN abzustimmen

6.3 Altlasten  
Im gekennzeichneten Bereich ist bei Teilarbeiten mit dem Anitreffen 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 23.12.1993, S. 975f.) 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 Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und eventuelle auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergend und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3)).

# VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.08.2004.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, eine Änderung aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 17.09.2004 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs am 24.08.2004 durchgeführt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

4) Die von der 2. Änderung berührten Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

5) Die Gemeindevertretung hat am 24.08.2004 den Entwurf der 2. Änderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung sowie der dazugehörigen Begründung vom 20.09.04 bis zum 22.10.2004 während folgender Zeiten im Amt Wittow

sonntags, 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 31.8.04 bis zum 25.10.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.12.04 geprüft und die 2. Änderung als Sitzung beschlossen, die Begründung zum Plan wurde gebilligt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

8) Der katastermäßige Bestand am ..... und die geometrische Darstellung entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den Siehe Ursprungsplan

9) Die 2. Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Wiek, den 10.12.04 Bürgermeisterin

10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit

vom 10.12.04 bis zum 28.12.04 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 Erlösche von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan ist am 27.12.04 in Kraft getreten.

Wiek, den 28.12.04 Bürgermeisterin

6.5) Denkmalschutz  
Das angrenzende Einzeldenkmal „Kreidohfen 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 hiervon vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, sich von den Versorgungsträgern in die genaue Lage einweisen zu lassen.

Zuständig sind:  
- Deutsche Telekom AG; Technikkiederlassung BGN 83, Klein Schwaßer Weg 7/8, 18198 Krizmow-Groß Schwaß

- e Energie AG; Regionalzentrum Bergen, Putzuser Chaussee 4, 18528 Bergen

- EWE AG; Betriebsstelle Rügen, Rotenseestraße 48, 18528 Bergen

Sollten Änderungen am Leitungsbestand notwendig werden, sind die Kosten vom Veranlasser zu übernehmen.

6.7) Stellplatzsetzung (§46(9) LBauO M-V)  
Im Bereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsetzung ..... Stellplätze für gewerbliche Nutzungen, ausgenommen solche für Gäste von Betrieben der Beherbergung, sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

8) Anlagen

a) Obstbäume / Wildobst

Pirus i.S. Birne

Pirus communis Birne

Malus i.S. Apfel

Prunus avium Vogelkirsche

Prunus i.S. Kirsche/Pflaume

Prunus padus Fränkische

Sorbus aucuparia S. Eberesche

Corylus avellana Haselnuß

Juglans Walnuß

div. Beerensträucher

b) Großbäume

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Birne

Fraxinus excelsior Esche

Prunus avium Vogelkirsche

Pirus communis Holzbirne

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Ulmus glabra Ulme

c) Bäume und Großsträucher

Acer campestre Feldahorn

Alnus glutinosa Rotleite

Carpinus betulus Hainbuche

Ilex aquifolium Stechhülse

Malus i.S. Apfel

Prunus padus Traubenkirsche

Pirus i.S. Birne

Salix alba Silberweide

Salix caprea Salweide

Sorbus aucuparia Eberesche

Corylus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Weißdorn

Rhamnus frangula Faulbaum

d) Sträucher

Cornus sanguinea Hartriegel

Euonymus europaeus Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare Liguster

Lonicera xylosteum Heckenkirsche

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundrose

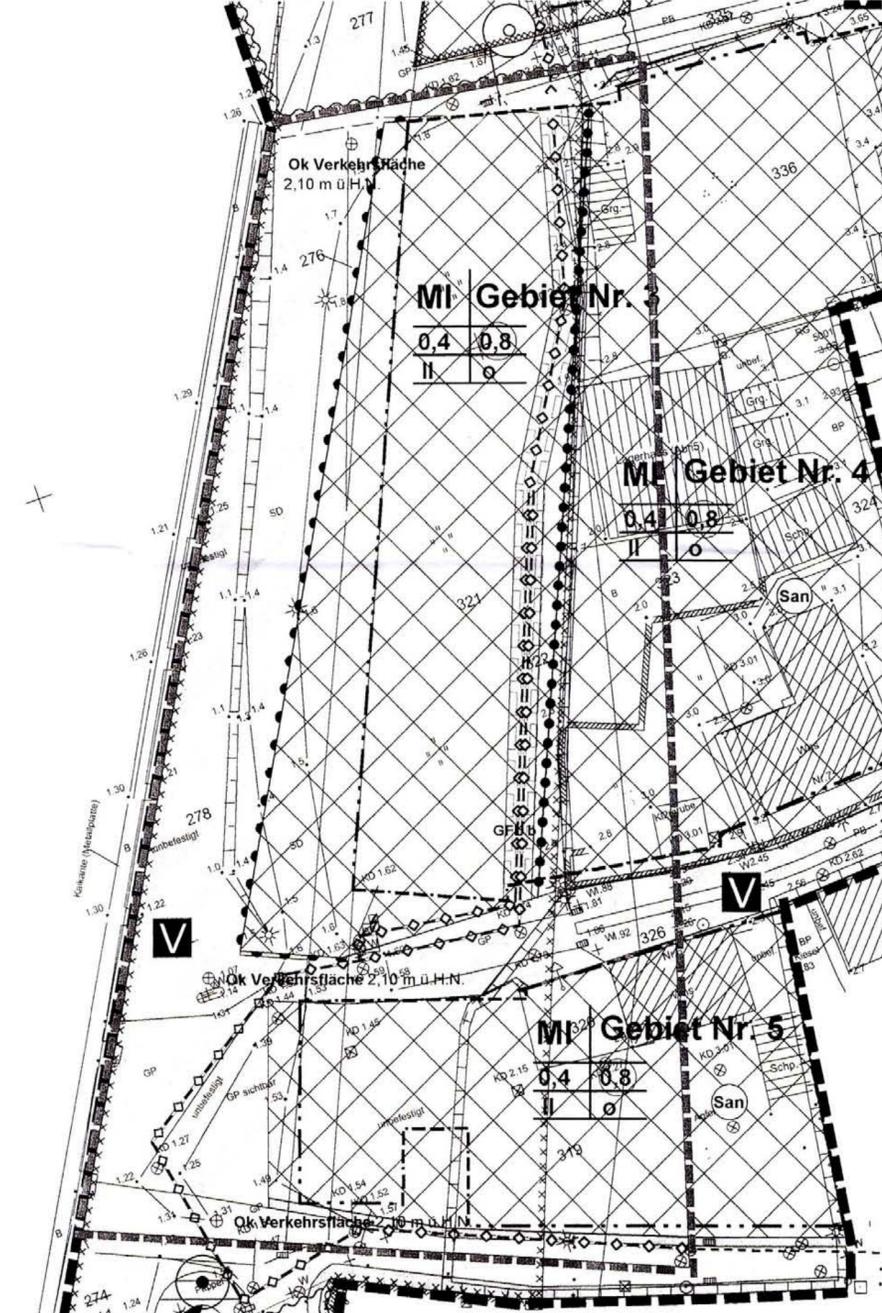
Viburnum opulus Schneeball

Juniperus communis Wacholder

Taxus baccata Eibe

# 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 Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB; §16 BAUNVO)

02.01.00 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAH  
ALS HOCHSTMASS

02.05.00 0,4 GRUNDFLÄCHENZAH

02.07.00 III ZAH DER VOLLGESCHOSSE

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 0 OFFENE BAUWEISE

03.05.00 - - - - - BAUGRENZE

03.04.00 - - - - - BAULINIE

6. VERKEHRSFLÄCHEN

06.02.00 - - - - - STRASSENBEDECKUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.00 - - - - - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

06.03.03 - - - - - VERKEHRSBEREICHTER BEREICH

6.4 EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

06.04.03 - - - - - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

15. SONSTIGE PLANZEICHNEN

15.10.00 HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 2 BAUGB)

z.B. - - - - - OK (Oberkante) Verkehrsfläche 2,10 m u.H.N.

15.12.00 - - - - - UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BODEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

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

15.13.00 - - - - - GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ÄNDERUNG (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

# SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

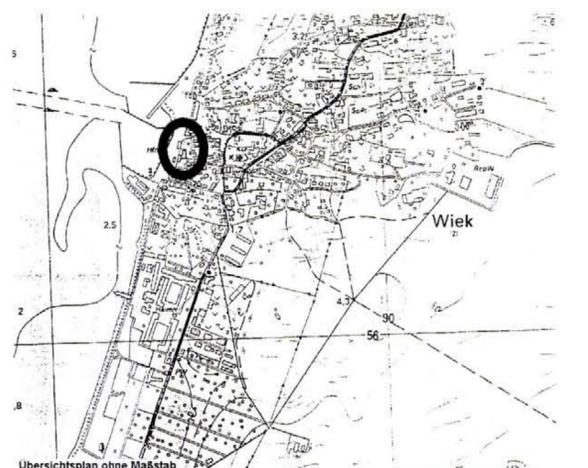
über die 2. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 „Hafenrandbebauung“.

Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1

Europarechtsanpassungs-Gesetz (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468),

geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09.08.2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .....

folgende Satzung über die 2. 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 Umwelprüfung / Umweltbericht erlassen.



Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bernd Rath, Waldhornstr. 25, 78131 Karlsruhe

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