

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Vorhaben- und Erschließungsplan (TEIL B)

## I) FESTSETZUNGEN (§ 12 (3) BauGB)

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### I.1.1) Art der baulichen Nutzung

SO: Sondergebiete nach § 11 BauNVO, Hotelgebiet

Das Sondergebiet dient der Ansiedlung eines Landhotels mit max. 150 Betten und der dazugehörigen Sport-, Freizeit- und Wellnessanlagen.

Zulässig sind:

- Hotel,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Stellplätze und Garagen.

### I.1.2) Stellplätze / Garagen (§ 23 (5) BauNVO)

Stellplätze sind nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen / Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### I.2) Hochwasserschutz / bauliche Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 (5) BauGB)

#### I.2.1) Erdgeschosshöhe

Die Gebäude müssen im Erdgeschoss (Fertigfußboden) eine Höhenlage von mind. 2,30 m ü.H.N. aufweisen.

#### I.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

##### I.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

###### - Pflanzgebote für Einzelbäume im Bereich des Parkplatzes

Auf den durch Planeintrag gekennzeichneten Standorten werden Einzelbäume der Arten *Carpinus betulus* (Hainbuche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Die Mindestgröße der Pflanzstämme beträgt 5 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Sie sind durch einen Hochbord gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzstreifen sind flächig mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern, deren Höhe im ausgewachsenen Zustand 0,6 m nicht überschreiten, zu bepflanzen. Bestandteile der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

###### - Pflanzgebote für Einzelbäume zur Randeingrünung

Auf den durch Planeintrag besonders gekennzeichneten Standorten werden Einzelbäume der Art *Tilia platyphyllos* (Sommer-Linde) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm festgesetzt. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

##### I.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch Pflanzungen als Hochstamm 18-20 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

##### I.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt zur Versickerung zu bringen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

##### I.3.4) Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

###### - Ausgleichsfläche A1

Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs ist eine parkartige Grünfläche mit heimischen Arten (siehe Pflanzliste) und extensiver Nutzung anzulegen. Eine Entwicklungspflege von mind. 3 Vegetationsperioden ist zu gewährleisten. Die Modellierung der Oberfläche zur Anlage von Feuchtbereichen ist zulässig. Die Neigung des Geländes darf 5% nicht überschreiten.

###### - Ausgleichsfläche A2

Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs ist eine standortgerechte Wiese durch Einsaat auszubilden und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Pflanzung von heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) ist zulässig.

###### - Ausgleichsfläche A3

Innerhalb des durch Planeintrag umgrenzten Bereichs ist der Bestand (Frischwiese) dauerhaft extensiv zu pflegen.

###### Pflanzliste:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle), *Alnus incana* (Grau-Erle), *Betula pendula* (Sand-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartnegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus laevigata* (Zweigflüchtiger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Einziffliger Weißdorn), *Euconymus alatus* (Pfaffenhütchen), *Fagus sylvatica* (Rot-Buche), *Fraxinus excelsior* (Gewöhnliche Esche), *Ilex aquifolium* (Stechpalme), *Juglans regia* (Walnuss), *Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster), *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche), *Malus spec.* (Apfel), *Pinus sylvestris* (Gemeine Kiefer), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Prunus padus* (Trauben-Kirsche), *Pyrus communis* (Wild-Birne), *Quercus petraea* (Trauben-Eiche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Rhamnus frangula* (Gemeiner Faulbaum), *Ribes spec.* (Johannisbeere), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Salix spec.* (Weiden), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder), *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Tilia cordata* (Winter-Linde), *Ulmus campestris* (Feld-Ulme), *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Wasser-Schneeball)

### I.4) Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 12 (3) BauGB)

#### I.4.1) Dachform / -material

Dächer von Gebäuden mit einem Vollgeschoss sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 35 bis 50 Grad. Dächer von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad auszuführen. Abweichend hiervon können eingeschossige Gebäudeteile ein begrüntes Flachdach mit einer Substratschicht von mind. 15 cm erhalten.

#### I.4.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 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. 1,5 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 zurück bleiben.

#### I.4.3) Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V; selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

### II) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (II.1, II.2) UND HINWEISE (II.3, II.4, II.5, II.6)

#### II.1) Hochwasserschutz / besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

Die festgesetzte Sockelhöhe ist eine Mindesthöhe, die im Sturmfall eine umfassende Sicherheit gewährleistet, da diese dem Bemessungshochwasserstand entspricht, der Wellenaufbau aber noch nicht einbezogen ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Sturmflutschäden.

#### II.2) Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 19 LNatG M-V und § 89 LWaG

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

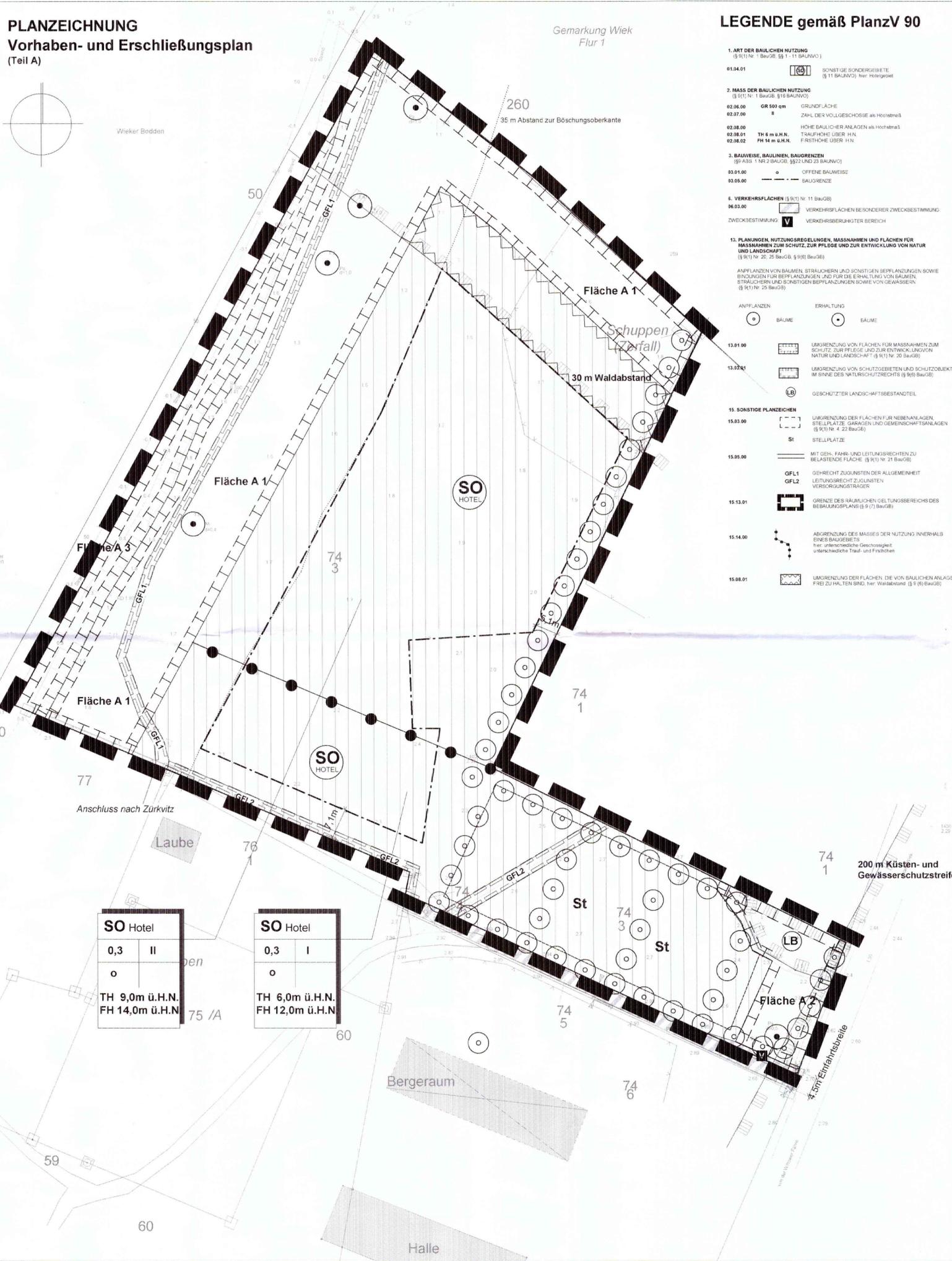
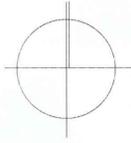
#### II.3) Bodendenkmaler

Werden bei Erdarbeiten weitere 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 erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### II.4) Wasser- und Schifffahrtsamt

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schifffahrtszeichen durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leutklampen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

# PLANZEICHNUNG Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)



SO Hotel
0,3 II
o
TH 9,0m ü.H.N.
FH 14,0m ü.H.N.

SO Hotel
0,3 I
o
TH 6,0m ü.H.N.
FH 12,0m ü.H.N.

## LEGENDE gemäß PlanzV 90

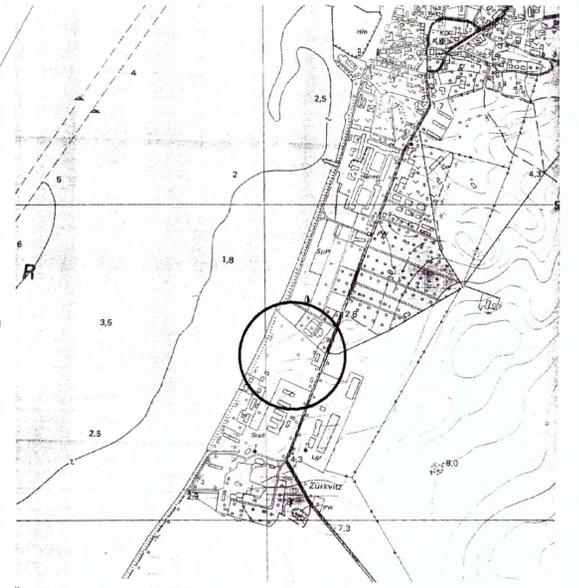
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
  - 01.04.01 SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BauNVO) hier Hotelgebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - 02.06.00 GR 500 cm GRUNDFLÄCHE
  - 02.07.00 II ZAHL DER VOLLGESCHOßE als Hochmaß
  - 02.08.00 TH 6 m ü.H.N. HOHE BAULICHER ANLAGEN als Hochmaß
  - 02.08.02 FH 14 m ü.H.N. FIRSTHOHE ÜBER H.N.
- BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 UND 23 BauNVO)
  - 03.01.00 OFFENE BAUWEISE
  - 03.05.00 BAUGRENZE
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - 06.03.00 VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
  - ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSPFLÄCHEN
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 13.01.00 ANPFLANZEN
  - 13.02.01 ERHALTUNG
  - 13.03.01 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 13.03.02 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 (9) BauGB)
  - 15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - 15.03.00 STELLPLATZ
    - 15.05.00 GFL1 GFL2 GEHÖRIG ZUGELASSENEN DER ALLOMERIEHEIT LEITUNGSRECHT ZUGELASSENEN VERBODUNGSTRÄGER
    - 15.13.01 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (1) BauGB)
    - 15.14.00 ABGRENZUNG DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUBEREICHS
    - 15.08.01 UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON BAULICHEN ANLAGEN FREI ZU HALTEN SIND, hier: Waldabstand (§ 9 (6) BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2003  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden. Mit Schreiben vom 07.11.2003 wurde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vorstellung und Erörterung des Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung, am 30.06.2003 durchgeführt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 30.09.2003 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Auslegung beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung vom 23.06.05 bis zum 28.11.05, während folgender Zeiten - montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, - dienstags von 7.30 bis 18.00 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 Auslegung in der Zeit vom 08.10.05 bis zum 10.11.05 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.05.2004 und nach Gesetzesänderung (LWaldG M-V) erneut am 08.05.05 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 08.05.05 mitgeteilt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 15.10.2005 sowie die geographischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.  
Bergen den 15.10.2005
- Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde am 17.10.05 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, wurde am 15.10.05 beschlossen und die Begründung wird hiermit ausgeteilt.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin
- Die Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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, sind als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 07.10.05 bis zum 22.10.05 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 Erklärungsansprüchen (§ 48a BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 22.10.05 in Kraft getreten.  
Wiek, den 15.10.05 Bürgermeisterin

## SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5a "Landhotel Zürkvitze".  
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5a "Landhotel Zürkvitze", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) des Vorhaben- und Erschließungsplans erlassen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner  
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Berthold Reith  
Waldthornstr. 25, 76131 Karlsruhe  
www.uhligundpartner.de 0721 37 95 64 / 0172 98 53 11

**Gemeinde Wiek**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5a /2003  
**"Landhotel Zürkvitze"**  
Satzung  
Fassung vom 03.01.2005 Maßstab 1: 500