

# Textliche Festsetzungen (Teil B)

(Änderungen und Ergänzungen in Kursiv)

## 1) Art der baulichen Nutzung

1.1 **Reine Wohngebiete** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 und 3 BauNVO)  
 1.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.  
 1.2 Zulässig sind Ferienhäuser, Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung, die nicht wesentlich störend sind.  
 1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für die zum Betrieb der Ferienhäuser gehörigen Personen.

2) **Hochwasserschutzsicherung** (§ 9 (5) BauGB)  
 2.1 Die Sockelhöhe ist auf 2,1m bezogen auf HN festgesetzt. Die Sockelhöhe entspricht der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses. Die Festsetzung entfällt, wenn der Hochwasserschutz des SIAUN sichergestellt werden sollte.  
 2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind Garagen im Kellergeschoss nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz des SIAUN sichergestellt ist.

3) **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)  
 3.1 **Berechnung und Überschreitung der Grundfläche**  
 3.1.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind nicht in die zulässige Grundfläche mit einzubeziehen, sondern dürfen zusätzlich befestigt werden.  
 3.2 **Begrenzung der Gebäudelängen**  
 3.2.1 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 ist die maximale Gebäudelänge mit 35m festgesetzt.  
 3.3 **Definition der Höhen**  
 3.3.1 Der Bezugspunkt der in Teil A festgesetzten Höhen ist, **sofern nicht anders angegeben**, jeweils die Höhe im Straßenniveau der zugehörigen vorhandenen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebädefront.

3.3.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dachhaut. Von der Festsetzung der Traufhöhe sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausgeschlossen.

4) **Bauweise, zulässige Grundflächen und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)  
 4.1 **Abweichende Bauweise**  
 4.1.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf auf dem Flurstück 645/1, 648 der seitliche Grenzabstand eines Einzelhauses 3m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.  
 4.1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 1 und SO 3 darf auf den Flurstücken Nr. 647, 645/1, 648 und 640 der seitliche Grenzabstand der Einzel- und Doppelhäuser 3m unterschreiten oder auf die Grenze gebaut werden.

5) **Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 und 4, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)  
 5.1.1 Innerhalb der Sondergebiete Ferienhäuser SO 1, SO 2 und SO 3 ist maximal ein Stellplatz oder eine Garage pro Ferienwohnung zulässig.  
 5.1.2 Zwischen der Grünfläche GF 1 und den überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 1 und SO 2 bzw. deren geradlinigen Verlängerung sind keine Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.  
 6) **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
 6.1.1 Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 gehen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, welche durch die belasteten Flächen erschlossen werden.  
 6.1.2 Die Geh- und Fahrrechte der belasteten Flächen GFL 4 gehen zusätzlich zugunsten der Müllentsorgung. Sie umfassen die Befugnis des Wendens mit dem Müllfahrzeug.  
 6.1.3 Die Leitungsrechte der belasteten Flächen GFL 1, GFL 2, GFL 3, GFL 4 und GFL 5 gehen zugunsten der Versorgungsträger. Sie umfassen die Befugnis, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7) **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 1a, § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 13 LNatG M-V)  
 7.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 7.1.1 Die Fläche MF 1, in welcher sich Teile eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes befinden, ist der Sukzession zu überlassen.  
 7.1.2 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 2 und MF 3 sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd zu entwickeln. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres.  
 7.1.3 Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 3 ist die vorhandene Bebauung und Versiegelung zu entfernen. Zur Waldfläche im Süden ist ein 3m breiter Streifen der Sukzession zu überlassen.  
 7.1.4 Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie die Wendeanlage für das Müllfahrzeug dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau befestigt werden. Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierungen oder Asphaltierungen sind unzulässig.  
 7.1.5 Innerhalb der Verkehrsfläche beträgt die maximal zulässige Straßenbreite mit Ausnahme des Wendehammers 4 m.  
 7.2 **Anpflanzungen**  
 7.2.1 Innerhalb der Fläche AF 1 sind insgesamt 5 standortheimische Heister der Mindestqualität Höhe 150/175 und pro 10 qm angefangene Fläche 5 standortheimische Sträucher der Mindestqualität 2 x verpflanzt, Höhe 60/100 zu pflanzen.  
 7.2.2 Innerhalb der Fläche GF 1 sind pro angefangene 200 qm Grünfläche zwei großkronige standortgerechte Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 zu pflanzen.  
 7.2.3 Innerhalb der Baugebiete ist je angefangener 150 qm überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, Mindestqualität Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

## 7.3 Erhaltung von Gehölzen

7.3.1 Innerhalb der Erhaltungsfläche EF 1 ist der Gehölzbestand zu einem heimischen Laubbaumbestand mit einem Abstand von höchstens 4m zwischen den Bäumen zu entwickeln.  
 7.3.2 Innerhalb der Erhaltungsfläche EF 2 ist eine flächenhafte Baumpflanzung dauerhaft zu erhalten. Der Nadelholzbestand ist im Zuge der Pflege in einen Laubholzbestand mit standortheimischen Gehölzen umzuwandeln. Der Baumabstand darf maximal 4m betragen.  
 7.3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der in der Plangrundlage standortgenau festgesetzte Baumbestand zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Geltungsbereichs nicht standortgenau zu ersetzen.  
 7.3.4 Alle zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Gehölze einschließlich der Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang als standortheimischer Laubbaum der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

7.4 **Sammelausgleich**  
 7.4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft MF 1 bis 3 sowie die Fläche zur Anpflanzung AF 1 dienen zu 98% als Sammelausgleichsfläche dem nicht auf den privaten Grundstücksflächen möglichen Eingriffsausgleich der Baugebiete. Verteilungsmaßstab für die Kompensationsmaßnahmen auf den Sammelausgleichsflächen ist die überbaubare Grundstücksfläche. Zu 2% dienen die Sammelausgleichsflächen dem Eingriffsausgleich der öffentlichen Erschließung.

8) **Niederschlagswasserentsorgung**  
 8.1.1 Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die Versickerung hat über Mulden und Rigolen, welche naturnah zu gestalten sind, zu erfolgen.

## Örtliche Bauvorschriften (ohne Änderungen übernommen)

(§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)

1) **Dachform, Dachneigung und Dachfarbe**  
 1.1 Innerhalb der Flächen mit festgesetzter Hauptfirstrichtung ist das Satteldach die zulässige Dachform.  
 1.2 Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis einschließlich 45°.  
 1.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist die zulässige Dachfarbe rot bis rotbraun.

2) **Begrünung im Baugebiet**  
 2.1 Garagen und Carports sowie fensterlose Außenwandflächen größer als 20m<sup>2</sup> sowie Wandflächen von Nebenanlagen sind zu 80% ihrer Breite mit sich zur vollen Höhe der Anlagen entwickelnden Rank- und Kletterpflanzen oder Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
 2.2 Innerhalb der Baugebiete sind je angefangener 150m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche 5 größer als 2 m hoch werdende standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3) **Warenautomaten**  
 3.1 Warenautomaten sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

## Nachrichtliche Übernahme

**Bodendenkmalschutz** (§ 11 DschG M-V)  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zu sichern. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten und der Grundstückseigentümer. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

**Schutz von Biotopen** (§ 20 LNatG M-V)  
 Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Feldgehölzes führen können, sind nicht zulässig.

**Waldabstand** (§ 20 LWaldG)  
 Zur Sicherung von Gefahren vor Windwurf und Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen zum Wale ein Abstand von 50m einzuhalten. Die Forstbehörde kann Ausnahmen zulassen, wenn die Einhaltung des Abstands zu einer unbilligen Härte führen würde.

**Küsten- und Gewässerschutzstreifen** (§ 19 (1) LNatG M-V)  
 An Gewässern dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand (Gefällestreifen) bis zu 100 m landwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. An Küstengewässern ist abweichend von Satz 1 ein Abstand von 200m land- und seewärts der Mittelwasserlinie einzuhalten.

**Küsten- und Gewässerschutzstreifen** (§ 89 (3) LWaG M-V)  
 1) Bauliche Anlagen dürfen außerhalb eines Bebauungsplanes nicht errichtet oder wesentlich geändert werden ... 2. in einer Entfernung bis zu zweihundert Meter landwärts von der Mittelwasserlinie an Flachküsten, mindestens jedoch fünfzig Meter landwärts vom landseitigen Fußpunkt von Deichen und Dünen ... 2) Absatz 1 gilt nicht ... 4. für bauliche Anlagen, die im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches errichtet oder wesentlich geändert werden.

3) Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 sind zulässig, wenn sie mit dem Belangen des Küstenschutzes vereinbar sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse besteht.

**Hinweise**  
**Artenschutzrechtliche Belange**  
 Bei der beabsichtigten Rodung der Gehölze sind artenschutzrechtliche Belange zu beachten. Die Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen (15.03. bis 30.09.). Vor Beginn der Arbeiten ist eine Sichtkontrolle vorzunehmen.

**Wasserstände bei sehr schweren Sturmfluten**  
 Nach Neuberechnung der Wasserstände 2006 ist im Küstengebiet des Standorts bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,49 m HN zu rechnen. Hochwasserschutzmaßnahmen als Objektschutz sind durch den Vorhabenträger im Eigenen Ermessen entsprechend seinem Sicherheitsbedürfnis und auf eigene Kosten durchzuführen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

## PLANZEICHEN gemäß PlanzV 90

für die im Planbereich verwendeten Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

01.02.02		REINE WOHNGEBIETE (§ 3 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.1)
01.02.02		Sondergebiete, Ferienhäuser (§ 10 BauNVO) (Einschränkungen siehe Planteil B, Pkt. 1.2)

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

03.01.00		OFFENE BAUWEISE
03.01.00		ABWEICHENDE BAUWEISE (siehe Planteil B, Pkt. 4.1)
03.05.00		BAUGRENZE
03.01.01		nur Einzelhäuser zulässig
03.01.04		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00		GRÜNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)
15.13.00		GRÜNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (1. ÄNDERUNG) (§ 9 (7) BauGB)
15.05.00		MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (siehe Planteil B, Pkt. 6, § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BAUNVO)

02.05.00		GR 75qm	GRUNDFLÄCHE (siehe Planteil B, Pkt. 3.1)
02.07.00		I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSSE, als Höchstmaß
02.08.00		TH 6,0 - 7,0 m HN	minimale bis maximale Traufhöhe über HN
02.08.00		FH 9,1 m HN	maximale Firsthöhe über HN

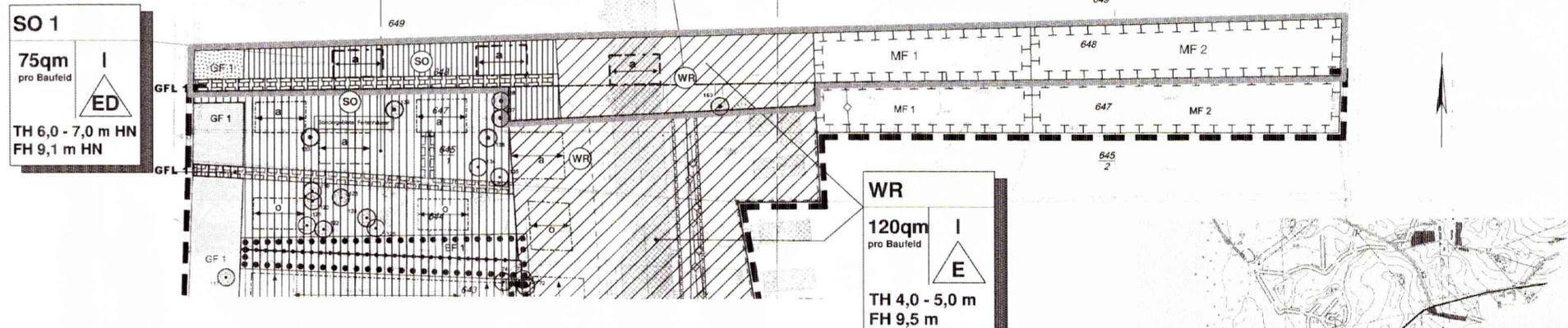
5. GRÜNFLÄCHEN

13.01.00		FRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 15 BAUGB)
----------	--	--

13. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

13.01.00		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (siehe Planteil B, Pkt. 7.1, § 9 (1) Nr. 20 BAUGB)
13.02.02		Bäume Erhaltung

## Planzeichnung (Teil A)



**SO 1**  
 75qm pro Baufeld  
 I  
 ED  
 TH 6,0 - 7,0 m HN  
 FH 9,1 m HN

**WR**  
 120qm pro Baufeld  
 I  
 E  
 TH 4,0 - 5,0 m  
 FH 9,5 m

## VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren ohne Umweltprüfung / Umweltbericht nach § 13 BauGB

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.4.08. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 6.5.08 bis 23.5.08 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.3.08 nach § 4 (2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

3) Die Gemeindevertretung hat am 23.4.08 den Entwurf der 2. Änderung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

4) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung der 2. Änderung vom 2.6.08 bis zum 4.7.08 während folgender Zeiten  
 - montags, mittwochs, donnerstags 7.30 bis 16.00 Uhr, - dienstags 7.30 bis 18.00 Uhr, - freitags 7.30 bis 12.00 Uhr  
 beteiligt 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 1.5.08 bis zum 5.6.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 7.10.08 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 16.10.08 mitgeteilt.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

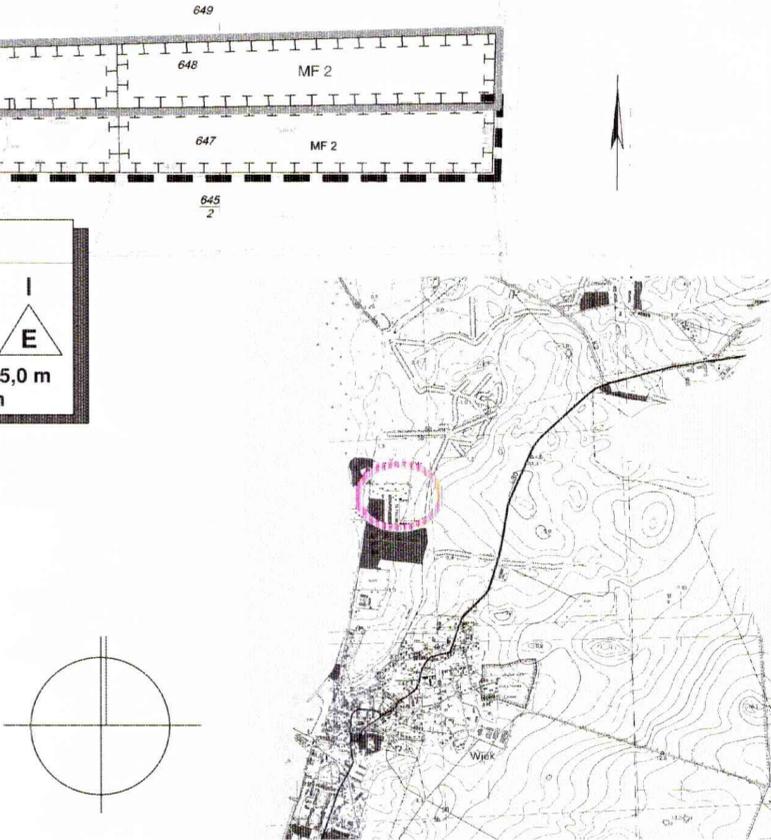
6) Die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 13.3.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

7) Die 1. Änderung und Ergänzung wurde hiermit ausgefertigt.  
 Wiek, den 16.10.08 Bürgermeister *[Signature]*

8) Die 1. Änderung und Ergänzung des 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 am 11.11.08 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.10.08 bis zum 6.11.08 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die 2. Änderung ist mit Ablauf des 4.11.08 in Kraft getreten.  
 Wiek, den 11.11.08 Bürgermeister *[Signature]*

## SATZUNG DER GEMEINDE WIEK

über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen" im vereinfachten Verfahren. Aufgrund §§ 10, 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.11.08, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
 Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

# Gemeinde Wiek / Rügen

## 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 5 "Kükenhagen" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB