

# Satzung der Gemeinde Wiek / Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“

Teil A: Planzeichnung  
Gemeinde Wiek  
Gemarkung Wiek  
Flur 1, Flurstücke 649 - 656  
Maßstab 1 : 500



## Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Maßnahmenflächen**  
Die Maßnahmenfläche M 1 ist als eine naturnahe, landschaftsrechtliche Eingrünung zu entwickeln und zu ergänzen. Der vorhandene Gehölzbestand der Maßnahmenfläche ist mit Ausnahme der Pappeln zu erhalten. Der Pappelbestand ist zu entnehmen und durch eine Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen u. g. Pflanzqualität zu ersetzen. Hierbei sind die kursiv gekennzeichneten Arten bei der Realisierung hinsichtlich der Mengenanleihe, besonders zu berücksichtigen. Auf den gehölzfreien Flächenanteilen der Maßnahmenfläche M 1 sind geschlossene Gehölzplantagen aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Es sind Sträucher der Pflanzqualität 60/100, Zw. o. B. und Heister der Pflanzqualität 150/200, Zw. o. B. zu verwenden. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5m².

Es gelten folgende Empfehlungen:

Heister	Sträucher
Acer campestre Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Fagus sylvatica Fraxinus excelsior	Corylus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europaea Lonicera xylosteum Prunus padus
Feldahorn Bergahorn Schwarzere Sandbirne Rothbuche Gemeine Esche	Haselnuss Zweiflügler Weißdorn Eingriffiger Weißdorn Pfaffenkirsche Gemeine Heckenkirsche Traubenkirsche
Quercus robur Salix alba Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus laevis	Prunus spinosa Rhamnus frangula Ribes nigrum Rosa canina Sambucus nigra Viburnum opulus
Stieleiche Siberweide Eberesche Winterfinde Flatterulme	Schlehe Faulbaum Schwarze Johannisbeere Hundrose Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball

Die sich östlich des Geltungsbereiches des B - Plans befindliche Grünlandfläche ist als Maßnahmenfläche M 2 als extensives Grünland zu entwickeln und zu pflegen. Dieses ist zweimal jährlich (in der Regel nicht vor dem 15.06. und 15.09.) zu mähen. Das Mägut ist während der ersten drei Jahre zu entfernen. Die Fläche ist als Dauergrünland zu nutzen und darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche sind nicht zulässig. Die Verwendung von Mineraldüngern, Pflanzschutzmitteln sowie von Gülle ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbewirtschaftet liegen gelassen werden. Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind nicht gestattet.

**Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Der durch die Planzeichnung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Alle gemäß zeichnerischer Festsetzungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3xv., DB zu ersetzen.

**Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**  
Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit den Investoren geschlossen. Er regelt die Kostenfreistellung der Gemeinde, so daß eine Umlage durch die Gemeinde auf die einzelnen Grundstücke nicht erfolgt.

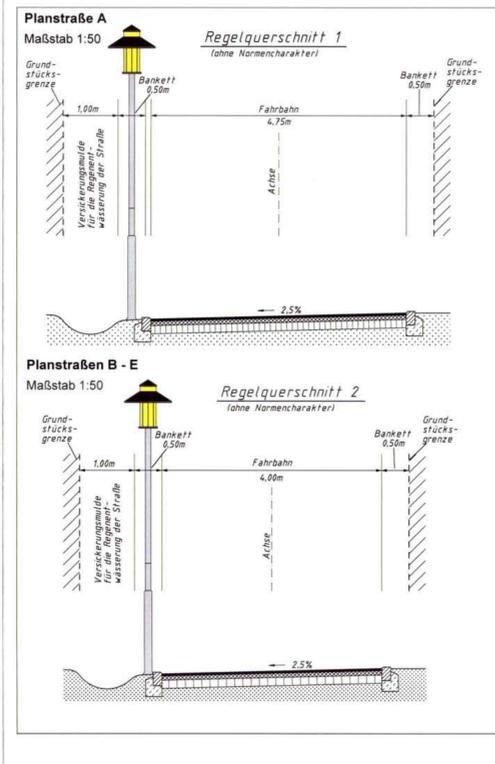
## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.02.2004. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafel am 23.05.04, DB (Ort, Datum, Siegelabdruck) erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.06.04 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.04 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.06.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.06.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.06.04 bis 29.07.04 während folgender Zeiten (Ort, Datum, Siegelabdruck) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.04 (Ort, Datum, Siegelabdruck) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.06.04 bis 29.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.06.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie die Begründung in der Zeit vom 29.06.04 bis 29.07.04 während folgender Zeiten (Ort, Datum, Siegelabdruck) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 29.06.04 (Ort, Datum, Siegelabdruck) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.06.04 bis 29.07.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan wurde am 29.06.04 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06.04 genehmigt.
- Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
- Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, ist am 29.06.04 (Ort, Datum, Siegelabdruck) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 29.06.04 bis 29.07.04 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 Bebauungsplan ist am 29.06.04 in Kraft getreten.

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**  
SO Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)**  
max. 120m² / Baufenster  
0,5  
FH 7,0m  
maximale Firsthöhe (Bezug OK Gelände 2,10mHN) (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
offene Bauweise  
Baugrenze  
nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)**  
Mischverkehrsfläche  
Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 22 und Abs. 9 BauGB)**  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe b) und Abs. 9 BauGB)  
grünordnerische Maßnahmenfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstabe b) und Abs. 9 BauGB)  
Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind  
zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 9 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Flurstücksgrenze (Darstellung ohne Normcharakter)  
Flurstücksnummer (Darstellung ohne Normcharakter)  
Höhepunkt (Darstellung ohne Normcharakter)  
Gebäudebestand (Darstellung ohne Normcharakter)  
künftig fortfallend (Darstellung ohne Normcharakter)  
oberirdische Leitung (Darstellung ohne Normcharakter)  
geplante Grundstücksgrenze (Darstellung ohne Normcharakter)



## Teil B Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen: BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990, Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 bis 1998 S. 137), Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 08.05.1998, Planzonenverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 22.04.1993, 1. Gesetz zum Naturschutz in MV vom 18.12.1991
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-14, 16-21 a BauNVO)**  
SO - Sondergebiet Ferienhäuser (§ 10 BauNVO, Abs. 2 und 4)  
Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind: Ferienhäuser und  
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
    - Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Ferienhäuser (OKFFGG) ist auf 2,10m ü. HN festgelegt. (Auflage des STAU). Für die Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 9,10m ü. HN vorgeschrieben.
    - Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen:**
      - Sturmflutschutz**  
Die Anordnung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf 2,10m ü. HN, was dem Bemessungshochwasserstand ohne Beachtung des örtlich zu erwartenden Wellenauflaufes entspricht, bietet eine relative Sicherheit bei Sturmfluten, jedoch keine absolute. Die Bauherren sollten darüber informiert werden.
      - Forderung zur Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen**  
Aus der Realisierung des Vorhabens können gegenüber dem Land M-V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fördern.
      - Haftung des Landes bei Sturmflutschäden**  
Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.
  - grünordnerische Festsetzungen**
    - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche im gesamten Planungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1, BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
    - Entsorgung des Niederschlagswassers**  
Das anfallende Niederschlagswasser der Gebäude ist jeweils auf den Grundstücken zu versickern oder zu versickern.
  - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Bodenbelag auf Wegen und Stellplätzen**  
Wege innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigem Material zu befestigen.

**Entsiegelung**  
Die Fundamente der künftig fortfallenden Ferienhäuser, des ehemaligen Sozialgebäudes und der Terrassen, die Klärgruben, das Trafostation, Verkehrsflächen und die ehemalige Kegelhahn im Geltungsbereich des B - Planes Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“ sind zu entsiegeln.

**Anpflanzung von Bäumen**  
Im Bereich der Maßnahmenfläche M 1 sind als Ersatz für den Verlust des geschützten Baumbestandes 8 heimische, standortgerechte Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm 16/18, 3 x v., DB zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist eine Aufschüttung im gesamten Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronenraufe + 1,50m) unzulässig!

## III. Sonstige Festsetzungen

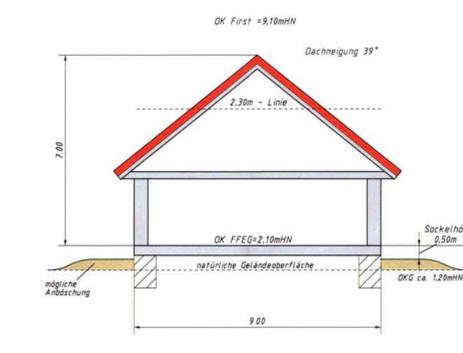
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße/Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.
  - Einfriedungen sind zum öffentlichen Bereich bzw. sonstigen Erschließungsflächen hin mit einer maximalen Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig. Die Einfriedungsarten zu straßenfälligen Grundstücksgrenzen sind auf senkrechte Staketenzäune, Findlingsmauern oder heimische Hecken begrenzt. Die Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken kann in abweichender Form erfolgen, auch z. B. mit Maschendrahtzäunen. Stacheldrahteneinfriedungen sind unzulässig.
  - Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück dauerhaft unterzubringen.
  - Als Befestigung für die zeitweiligen Mülltonnenabstellplätze sind kienartige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Durch die anliegenden Grundstücksgrenztümer sind zu den Mülltonnenabstellplätzen Abgrenzungen wie z. B. durch Zäune, Hecken usw. zu schaffen.
  - Privat erforderliche Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu realisieren.

## IV. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBAuO M-V

- Dachform, Dachneigung, Dachfarben**
  - Im Plangebiet sind Flachdächer unzulässig. Die geeigneten Dächer der Gebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 25° und höchstens 45° zu errichten.
  - Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind als Beton- oder Tondachsteine in allen üblichen Farbtonen außer blau (RAL 5000 - 5024) und grün (RAL 5000 - 6034) zulässig.
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen**
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamt für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
  - Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugewiesen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich zu bergen und zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
  - Auf Grund der Unterschreitung des Schwellenwertes ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVVP) nicht erforderlich.

**Ordnungswidrigkeiten**  
Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter IV. Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieser Satzung verstößt. Die Ordnungswidrigkeit wird mit einer Geldbuße geahndet.

## GEBÄUDEQUERSCHNITT: (Beispiel)



Im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen ist eine Aufschüttung im gesamten Wurzelbereich der geschützten Bäume (Kronenraufe + 1,50m) unzulässig!

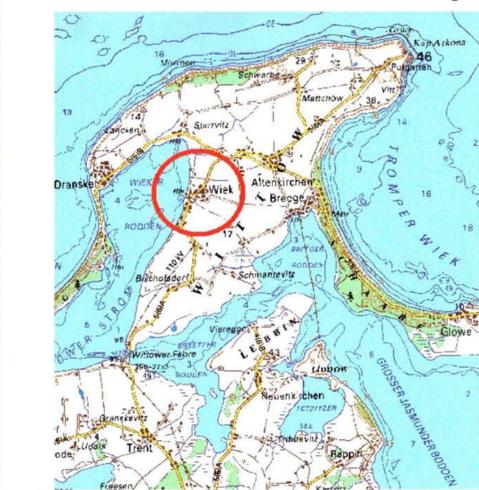
## Präambel:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Feriendorf am Storchennest“ der Gemeinde Wiek mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Wiek den 29.6.06

Die Bürgermeisterin

## Gemeinde Wiek Landkreis Rügen



Stand: 13. Juni 2006

INGENIEURTEAM NORD GBR  
- Vermessung \* Architektur -  
18435 Strausund, Hainholzstraße 6a  
Tel.-Nr.: 03831/3682-0 \* FAX 03831/3682-23