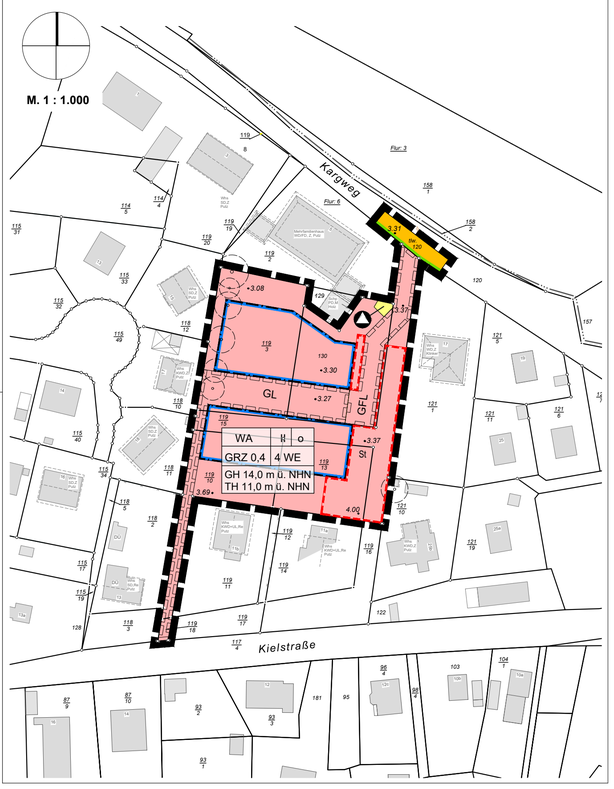
SATZUNG DER GEMEINDE WIECK A. DARß ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „WOHNUNGSBAU ZWISCHEN KARGWEG UND KIELSTRASSE“

PRÄAMBEL

Auf Grund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBL. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“ der Gemeinde Wieck a. Darß für das Gebiet zwischen dem Kargweg und Kielstraße in der Gemeinde Wieck a. Darß, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO**
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GH 14,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
TH 11,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	**§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
4 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
	5 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	6 Flächen für Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB**
	Fläche für die Ver- und Entsorgung	
	Zweckbestimmung: Abfall	
	7 Sonstige Planzeichen	
St	Umgrenzung von Flächen für offene Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohnenden und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anwohnenden und Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22	§ 9 Abs. 7 BauGB
	II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
123/13	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	eingemessener Baum	
+3.08	Bestandshöhen NHN	

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Ferienwohnungen in Gestalt von Gebäuden oder Räumen gemäß § 13 a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 nicht zulässig.

1.3 Innerhalb des Plangebietes sind Wohngebäude i.S.v. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und Wohnungen in Nichtwohngebäuden gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nur für bzw. als alleinige Wohnungen und Hauptwohnungen zulässig. Nebenwohnungen/ Zweitwohnungen gemäß § 21 Abs. 3 BMG i.V.m. § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 BauGB Nebenwohnungen sind unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

2.1.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Balkon, Erker, Vordächer und Terrassenüberdachungen um bis zu 10 % überschritten werden. Darüber hinaus darf die zulässige Grundfläche durch unmittelbar an das Gebäude anschließende Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhenull (m ü. NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut. Die maximale Traufhöhe (TH) bezeichnet die Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen und allgemein zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 3,5 m überschritten werden. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände sind einzuhalten.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude bis zu vier Wohnungen zulässig.

5 Stellplätze, Garagen und gedeckte Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

5.1 Offene Stellplätze sind innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und den durch Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen zulässig.

5.2 Gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

6.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das auf den Dachflächen von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Wegen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung und/oder Verdunstung zu bringen.

6.2 Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.2 Die nicht mit Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen bestandenen Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

8 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 Die zeichnerisch mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (GFL) definierte Fläche bildet eine mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

8.2 Die zeichnerisch mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) definierte Fläche bildet eine mit Gehrecht zugunsten der Bewohnenden und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Fläche.

9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

9.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach Westen, Südwesten, Süden und Südosten ausgerichteten Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

9.2 Schilfrohrgedeckte Dächer sind von der Festsetzung ausgenommen.

10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

10.1 Je angefangene fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A in einer offenen Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 12 m³ zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen.

Sollte dies aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Stellplatzanlagen sind an drei Außenseiten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden.

Die angepflanzten Hecken sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10.3 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste C zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

10.4 Stellplätze für Abfallbehälter sind durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B so einzufrieden, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Außenwände der baulichen Anlagen in roten, rot-braunen, bräunlichen, anthrazitgrauen und weißen Farbtönen sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenteile sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie begrünte Fassaden sind zulässig.

1.3 Ergänzend sind andere Farben bis maximal 30 von Hundert der jeweiligen Fassaden-seite zulässig.

1.4 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

2 Dachform
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

2.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 42° bis 50° zulässig.

Abweichend sind für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile zusätzlich begrünte Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° zulässig.

2.2 Die Dacheindeckungen sind in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen oder als begrünte Dachflächen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig. Schilfgedeckte Dächer sind allgemein zulässig.

2.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und -gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m².

2.4 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

3 Einfriedungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V

3.1 Einfriedungen im Bereich der inneren Erschließung sind Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B bis zu einer Höhe von 1,10 m sowie bepflanzte Steinwälle bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall) zulässig. Tore sind nur aus Holz oder Metall herzustellen. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind gemauerte Pfeiler zulässig. Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

3.2 Einfriedungen entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht in Verbindung mit der Erschließung stehen, sind als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B bis zu einer Höhe von 1,80 m sowie bepflanzte Steinwälle bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (Steinwall) zulässig.

3.3 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Satzungen der Gemeinde Wieck a. Darß

Ergänzend und unabhängig zum Bebauungsplan gelten innerhalb des Plangebietes nachfolgende Satzungen der Gemeinde Wieck a. Darß:
- Satzung zum Schutze des Gehölzbestandes in der Gemeinde Wieck a. Darß aus dem Jahr 2013 gemäß § 14 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetztes (NatSchAG M-V)
- Stellplatzsatzung in der Fassung vom 31.08.2006

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzen diese Satzungen. Die Satzung sind auch innerhalb des Plangeltungsbereiches anzuwenden.

IV HINWEISE

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme V 1 Fledermäuse

Beschränkung der Außenbeleuchtung im Plangebiet:
- Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestmaß hinaus gehen
- Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten, geringe seitliche Abstrahlung, Abschirmung nach oben
- Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm, niedriger G-Index
- Einsatz von Bewegungs- und Intervallschaltungen

Vermeidungsmaßnahme V 2 Brutvögel

Die Baufeldfreimachung sowie die anschließenden Bauarbeiten müssen zwischen 30. November und 01. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden. Alternativ ist die Baufeldfreimachung und der Beginn der Arbeiten zwischen dem 30. September und dem 01. März möglich, wenn vor Beginn durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ÖBB eine detaillierte Untersuchung des Baufelds auf Brutaktivitäten erfolgt und die Arbeiten (auch geeignete Vergrämungsmaßnahmen) durch die ÖBB gelenkt bzw. zeitlich abgestimmt werden. Zwischen dem 01.März und dem 30. September ist nach Bauunterbrechungen, die länger als eine Woche dauern, das Baufeld erneut durch die ÖBB zu kontrollieren.

Vermeidungsmaßnahme V 3 Brutvögel

Das Vogelschlagrisiko an den geplanten Glasflächen ist entsprechend der Tabelle 3 in LAG VSW (2021) zu bewerten. Bei Eintreten eines Handlungsbedarfs ist eine vogel-freundliche Fenster- und Türverglasung nach aktuellem Stand der Technik unter Berücksichtigung des Leitfadens zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht (RÖSSLER et al. 2022) einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch eine fachkundige ÖBB zu begleiten.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Denkmalschutz

§ 7 DSchG M-V

Das Wohnhaus in der Kielstraße Nr.9, Gemeinde Wieck a. Darß, ist das nächstgelegene eingetragene Baudenkmal (ID 1169, Denkmalliste M-V). Sie liegt ca. 100 m von der Grenze des Plangebiets entfernt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes gemäß § 7 DSchG M-V ist aufgrund der Entfernung und fehlender Sichtbeziehungen nicht zu erwarten.

§ 11 DSchG M-V

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

Löschwasser

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung M-V sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Be-messung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Darß/Fischland, Chausseestraße 68 a, 18375 Born a. Darß, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A - Einzelbäume

Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang von mind. 16 cm

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia,
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus x lavallei
Wildkirsche	Prunus avium,
Traubenkirsche	Prunus padus
Weiden	Salix alba u.a.
Walnuss	Juglans regia

Pflanzliste B - Laubhecken

Qualität: Heckenpflanzen, mind. 80-100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzdichte 4 Pflanzen / m²

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina

Pflanzliste C - Obstbäume

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel		
Alkmene	Carola	Ontario
Prinz Albrecht	Strauwalds Parmäne	Undine
Birnen		
Blumenbachs Butterbirne	Graf Moltke	Gräfin von Paris
Köstliche von Charneau	Rote Bergamotte	Triumph de Vienne
Süßkirsche		
Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
Sauerkirsche		
Koröser Weichsel		
Morellenfeuer		

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche
Borsumer Zwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Wieck a. Darß vom ..... Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde am ..... durch Veröffentlichung im ..... des Amtes ..... ortüblich gekannt gemacht.

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern ist mit Schreiben vom ..... erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom ..... vor.

3. Die Gemeindevertretung Wieck a. Darß hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

   Wieck a. Darß, den .....

   Siegel .....
   Bürgermeister
   (Lebeda)

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text, sowie der Begründung und die vorliegenden Gutachten wurden in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite des Amtes Darß/Fischland gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Darß/Fischland während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Veröffentlichung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am ..... im ..... des Amtes Darß/Fischland ortsüblich gekannt gemacht worden. Die Behörden wurden mit dem Schreiben vom ..... über die Veröffentlichung informiert.

   Wieck a. Darß, den .....

   Siegel .....
   Bürgermeister
   (Lebeda)

5. Die Gemeindevertretung Wieck a. Darß hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... ausgewertet. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

   Wieck a. Darß, den .....

   Siegel .....
   Bürgermeister
   (Lebeda)

6. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemäßig richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : ..... abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   ....., den .....

   Siegel

   .....
   öff. best. Vermessungsingenieur
   (.....)

7. Der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Wieck a. Darß bestehend aus Teil A: Planzeichnung und dem Teil B: Text wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Wieck a. Darß wurde durch die Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Teil A: Planzeichung und dem Teil B: Text, wird hiermit ausgefertigt.

   Wieck a. Darß, den .....

   Siegel .....
   Bürgermeister
   (Lebeda)

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Wieck a. Darß sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ..... durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Darß/Fischland bekannt gemacht worden.

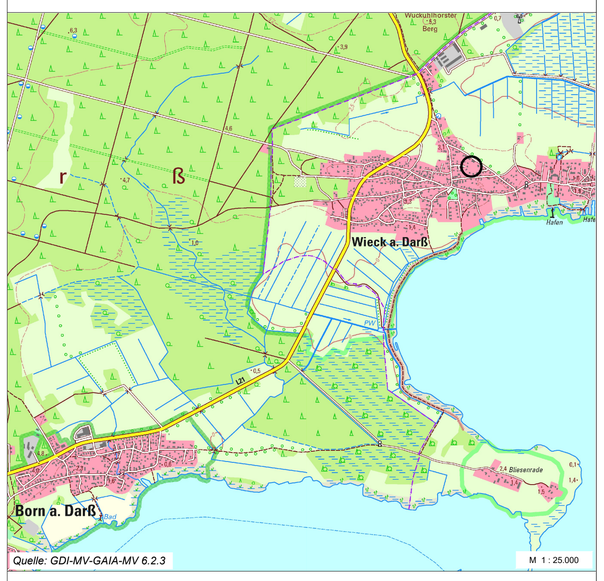
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ..... in Kraft.

   Wieck a. Darß, den .....

   Siegel .....
   Bürgermeister
   (Lebeda)

Satzung der Gemeinde Wieck a. Darß über den Bebauungsplan Nr. 22 „Wohnungsbau zwischen Kargweg und Kielstraße“

für das Gebiet zwischen dem Kargweg und Kielweg in der Gemeinde Wieck a. Darß



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planbearbeitung:

PROKOM
STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand: 05.06.2025