

Gemeinde Wieck a. Darß

Bebauungsplan Nr. 22

Teil B -Textliche Festsetzungen

Stand: 05.06.2026 - Vorentwurf -

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 Leitungsrecht (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 m^3 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. Schilfgedekte 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 Bundesnaturschutzgesetzes (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 Vergrämnungsmaßnahmen) 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 vogelfreundliche 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 Bemessung 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 lavalleyi
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).