TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung darf abweichend von §19(4) BauNVO mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Bei Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO darf außerhalb von Baufenstern und pro Hauptanlage die Grundfläche von10qm in der Summe nicht überschritten werden.

I.1.2) Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

bei **2 WO**: Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. zwei Wohnungen mit Fremdenbeherbergung/Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig.

I.2) Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

I.2.1) Einzelhäuser (§ 22 (4) BauNVO)

Ausnahmsweise sind Doppelhäuser zulässig, sofern in jeder Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohnung erreichtet wird.

I.3.) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§31(1) BauGB):

I.3.1) Grundflachenzahl

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Grundfläche durch die Maßnahme nicht erhöht wird.

I.3.2) Vollgeschosse

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse zugelassen werden, sofern die vorhandene First- und Traufhöhe nicht wesentlich verändert werden.

I.3.3) Anzahl der Wohnungen

Für Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Wohnungen zugelassen werden, sofern die vorhandene Anzahl der rechtmäßig errichteten, bestehenden Wohnungen nicht vergrößert wird.

I.3.4) Überbaubare Grundstücksfläche

Für Änderungen von vorhandenen Gebäuden kann ausnahmsweise eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Nutzungsänderungen insbesondere von bisherigen Nebenanlagen in Hauptanlagen bleiben jedoch ausgeschlossen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

I.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot

Im Bereich des Museumsgebäude sind zwei Einzelbäume der Sorte Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm. 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm vorzunehmen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist jeweils die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

II Nachrichtliche Übernahmen (I-VII) und Hinweise (VIII)

I) Bodendenkmale

Die dargestellten Denkmale kennzeichnen Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG MV genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSCG MV]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

II) Denkmalschutz

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § (7) DschG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Im Denkmalbereich Neuendorf ist das historisch geprägte Ortsbild in seinen charakteristischen Zügen zu bewahren.

III) Vermessungsmarken

Im Planungsbereich befinden sich Lagefestpunkte und Höhenfestpunkte. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.Juli 2002 (GVOB1.M-V S.524) gesetzlich geschützt.

IV) Küstenschutz / Sturmflutschutzanlagen

Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes MecklenburgVorpommern (LWaG)vom 30.11.1992 (GVOBl. MV S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2008 (GVOBl M V S. 296), bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02.07.1982 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren wasserrechtlichen festgelegten Schutzgebiete bestehen. Die gesamte Insel Hiddensee ist somit als ein Küstenschutzgebiet dargestellt. Das B-Plangebiet Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" befindet sich in diesem Küstenschutzgebiet.

In den Abstandsflächen zu Sturmflutschutzanlagen besteht für bauliche Anlagen entsprechend §2(1) LBauO M-V ein Bauverbotsstreifen von 20m an *Dünen und Boddendeichen (jeweils gemessen vom landseitigen Dünen-/Deichfuß). Weiternin* ist zu beachten, dass gemäß § 84(6) I.V.m. § 74(1) LWaG M-V jede Benutzung der Dünen sowie Deiche und ihrer beidseitigen, mind. 3m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrhaftigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisaufschiebungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Im Küstengebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

V) Richtfeuer

Für das Richtfeuer sind Freihaltezonen von 20m einzuhalten. In den landseitigen Verlängerungen der Achsen sind geplante Beleuchtungsanlagen dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund vor Ausführung vorzulegen.

VI) Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde beabsichtigt, bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbilds durch Satzung Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V zu erlassen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Ort gelten und deshalb nicht als Bestandteil der einzelnen Bebauungspläne erlassen. Auf die geltenden Örtlichen Bauvorschriften wird nachrichtlich hingewiesen.

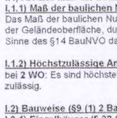
VII) Gewässerschutz

Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist grundsätzlich bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In den Überschwemmungsgebieten ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten.

VIII) Leitungsbestand Trinkwasser / Abwasser

Eine Sicherung der exakten Leitungstrassen für Leitungsrechte ist derzeit nicht möglich, da die genaue Lage der vorhandenen Leitungen nur fragmentarisch bekannt ist. Daher wird auf das mögliche Vorhandensein von zusätzlichen Trink- und Abwasserleitungen auch außerhalb der Verkehrsflächen bzw. der dargestellten Leitungstrassen hingewiesen. Vor Beginn von Erdarbeiten besteht eine Informationspflicht bezüglich der vorhandenen Leitungen im Bereich der Erdarbeiten.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



PLANZEICHEN gemäß PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.6 BAUGB)

01.05.00 — 1WO — Beschränkung der Zahl der Wohnungen/Gebäude (§ 9 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.01 — 0,5 — zul. GRUNDFLÄCHENZAHL.
02.05.02 — . . . /0,8 — zul. ÜBERSCHREITUNG MIT NEBENANLAGEN (§14 BauNVO)
02.07.00 — I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß

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

03.01.01 — a — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.03.00 — o — ABWEICHENDE BAUWEISE

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistugen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeindebedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

04.01.00 — FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Einrichtungen und Anlagen:

KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
F — FEUERWEHR
KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

06.03.00 — V — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

LÖSCHWASSER

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

09.01.00 — PARKANLAGE (öffentlich)
09.02.00 — GARTEN (privat)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

10.02.00 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES hier: Riegeldeich

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

13.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 6 BauGB)

13.01.00

13.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

ANPFLANZEN — ERHALTUNG — BÄUMEN

13.2.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR.25 BUSTABE b) BAUGB)

ERHALTUNG: BESTEHENDER GEHÖLZSTRUKTUREN

13.3 UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN hier: **100- BZW. 200-METER KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN** (GEWÄSSER I. ORDNUNG NACH § 19 (1) LNATG M-V) /

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 ABS. 6, § 172 Abs.1 BauGB)

14.2 UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

Denk mal — hier: denkmalgeschützte Gesamtanlage
BD — hier: Bodendenkmal

14.3 EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs.6 BauGB)

D — hier: Einzeldenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 Nr 21 BAUGB)

GFLR1 — hier: GFLR 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
GFLR2 — hier: GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR (Gas/Elek) — hier: GFLR 3: Leitungsrecht zugunsten der Strom- und Gasversorgungsträger
LR (Elek.) — hier: GFLR 4: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger
LR (Gas) — hier: GFLR 5: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgungsträger
LR (WAN) — hier: GFLR 6: Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Entsorgungsversorgungsträger

15.8 UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZLÄCHEN (§ 9 Abs.1 NR.24 und Abs. 6 BauGB)

hier:KÜSTEN- UND DEICHSCHUTZSTREIFEN

15.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.14 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

hier: ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

30m Waldabstand
Richtfeuer
Vermessungsmarken (NivP)
Vermessungsmarken (TP)

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.03.2006 bis 10.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 15.02.2008 gemäß § 17 LPlG über die Absicht, den B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" aufzustellen, informiert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch die Bekanntgabe und öffentliche Vorstellung des Rahmenplans "Siedlungsbereiche" durchgeführt. Der Planungsanlass, Ziele, Zweck, Inhalt, Auswirkungen und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach §1 (6) Nr.11 BauGB als Planungsgrundlage für den B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" am 24.01.2008 beschlossen.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.2008 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2008 den Entwurf des B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" mit Umweltbericht zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

6) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.10.2008 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen vom 18.11.2008 bis zum 19.12.2008 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 13.00 bis 17.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 04.11.2008 bis zum 17.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 05.06.2009 mitgeteilt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

9) Der B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.06.2009 als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

10) Dem dargestellten katastermäßigen Bestand sowie der geometrischen Festlegung wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 19.01.2009 nicht widersprochen.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

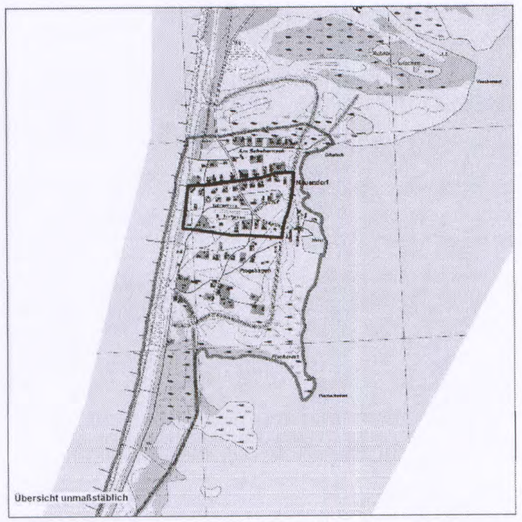
11) Der B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" wird hiermit ausgefertigt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

12) Die Ausfertigung des B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" sowie der Plan, 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 Aushang in der Zeit vom 26.9.10 bis zum 28.10.10 ortsüblich bekanntgemacht 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" ist mit Ablauf des 04. OKT. 2010 in Kraft getreten.

Vitte, den 11. OKT. 2010 Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

über den Einfachen Bebauungsplans Nr.12 "Neuendorf Bollwerk" aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.06.2009 folgende Satzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr.12 "Neuendorf Bollwerk", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstr. 53, 76135 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 12
"Neuendorf Bollwerk"

Satzgungsexemplar

Fassung vom 25.05.2009 — Maßstab 1: 1000