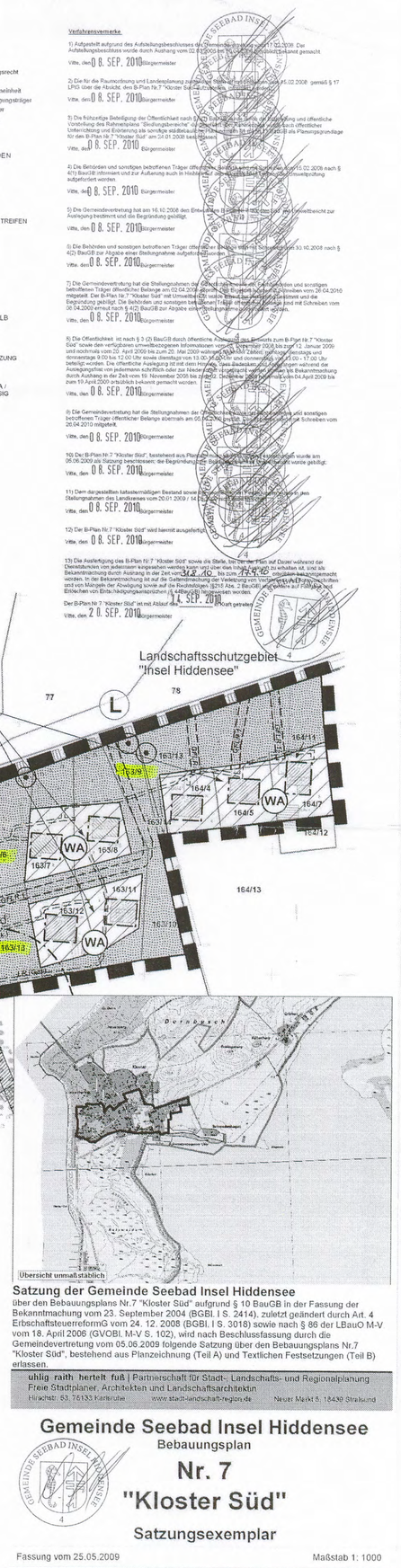

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

I.1.1) Art der baulichen Nutzung

WA: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienhäuser,

Sämtliche weitere nach § 4 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1(5, 6) BauNVO).

MD: Dorfgebiete nach § 5 BauNVO. Zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige Gewerbebetriebe.

Sämtliche weitere nach § 5 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig. (§ 1(5, 6) BauNVO).

SO Tourismus Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO. Das SO Tourismus dient vorwiegend touristischen Nutzungen sowie ergänzend untergeordnet dem Wohnen. Zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- sonstige Gewerbebetriebe
- Wohngebäude.

In Teilfläche A: Im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) sind einschränkend ausschließlich zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften. - Einzelhandelsbetriebe und Läden,- Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,- Räume für touristische Dienstleistungen.- Räume für die freien Berufe des Gesundheits- und Heilwesens gemäß § 13 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Ausnahme ihrer Gästezimmer.- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

SO Feriengebiet: Sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Das SO Feriengebiet dient gleichwertig touristischen Nutzungen sowie dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Ferienhäuser, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften auch mit gesamtörtlicher Bedeutung, Einzelhandelsbetriebe,
- Einrichtungen für die gesundheitliche, soziale, kulturelle, sportliche Betreuung der Gäste und für die Freizeitgestaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

I.1.2) 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, in WA- und MD-Gebieten sowie im SO Feriengebiet um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

I.1.3) Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

bei 1 Wo: Es ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude bzw. eine Wohnung mit Fremdenbeherbergung/Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig.

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

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

I.2.1) Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Bei abweichender Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit folgender Abweichung:

bei a(15m): Es sind Gebäudelängen bis höchstens 15 m zulässig.
bei a(20m): Es sind Gebäudelängen bis höchstens 20 m zulässig.
bei a(22m): Es sind Gebäudelängen bis höchstens 22 m zulässig.
bei a(30m): Es sind Gebäudelängen bis höchstens 30 m zulässig.
bei a(40m): Es sind Gebäudelängen bis höchstens 40 m zulässig.

I.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten 30 m Waldabstands nach § 20 LWaldG M-V sind Nebenanlagen als bauliche Anlagen nur zulässig, sofern sie nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Bei Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO darf außerhalb von Baufenstern und pro Hauptanlage die Grundfläche von10qm in der Summe nicht überschritten werden.

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

I.3.1) Grundflächenzahl

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 zugelassen werden, sofern die vorhandene Kubatur des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird. Nutzungsänderungen insbesondere von bisherigen Nebenanlagen in Hauptanlagen bleiben jedoch ausgeschlossen.

I.3.5) Bauweise

Für Änderungen von vorhandenen Gebäuden in Bereichen, in denen nur eine Einzelhausbebauung zulässig ist, kann ausnahmsweise eine Bebauung mit Doppelhäusern oder Hausgruppen zugelassen werden, sofern die vorhandene Bebauung rechtmäßig errichtet wurde und nicht mehr Wohneinheiten entstehen, als die rechtlich bereits zulässigen.

I.4) Grünordnungsmaßnahmen

I.4.1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Fläche A1: Bewahren einer durch einen hohen Anteil an Groß(Alt-)bäumen geprägten Gartenstruktur, die über die Maßnahmenfläche hinaus zusammen mit dem Friedhof das Umfeld von Kirche und Gemeindehaus im Ortsgefüge dominiert.

I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Allgemeines Erhaltungsgebot bei Abgang

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang am Standort im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

A 2: Ergänzung der Baumreihen "Zum Hochland"

Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata "Greenspire"* (Winter-Linde). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A3: Ergänzung der Baumreihen "Kirchweg"

Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzqualität ochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata "Greenspire"* (Winter-Linde) bzw. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 4: Ergänzung der Baumreihen "Hügelweg"

Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm der Art *Tilia cordata "Greenspire"* (Winter-Linde). Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

A 5: Anpflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 12 Laubbäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zur Strukturierung des Grundstücks mit Großgrün. Die Auswahl der Arten orientiert sich an der folgenden Artenliste. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Artenliste:

Aesculus in Arten und Sorten (Kastanie)	Betula in Arten und Sorten (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fagus in Arten und Sorten (Buche)
Fraxinus in Arten und Sorten (Esche)	Ilex aquifolium (Stechpalme)
Platanus x acerifolia (Platane)	Quercus in Arten und Sorten (Eiche)
Sorbus in Arten und Sorten (Eberesche)	Tilia in Arten und Sorten (Linde)

Darüber hinaus ist ein Anteil von 30 % fremdländischer Gehölze zulässig

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

I) Bodendenkmale

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer 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 Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (Vgl. §11 (3) DSchG M-V).

Bei mit dem Planzeichen DBD1 gekennzeichneten Bodendenkmal kann angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1(3) DSchG M-V (vgl. auch §7(1), Nr.2 DSchG M-V) nicht zugestimmt werden. Bei mit dem Planzeichen DBD2 gekennzeichneten Bodendenkmal kann deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7(1) DSchG M-V genehmigt werden, 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) DSchG M-V . 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 erteilende Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

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.

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. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.

IV) Küstenschutz / Sturmflutschutzanlagen

Gemäß § 89 Abs.3 LWaG MV vom 30.11.1992 (GVOBl.M-V S. 669) zuletzt geändert durch des zweite Gesetz zur Änderung des LWaG MV vom 5.12.2007 (GVOBl.M-V S. 377), sind Vorhaben an der Steilküste zu untersagen, wenn durch bestehende Küstenschutzanlagen oder durch zulässige Maßnahmen des Vorhabenträgers zur Verhinderung des Steiluferrückganges eine Gefährdung der zu errichtenden Anlagen durch Steiluferrückgang langfristig nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die Fachbehörde für Küstenschutz wurde für Kloster im Bereich des Küstenkilometers H 014.360 - 014.700 ein kritischer Abstand von 30 m ermittelt. Auf Grund der inhomogenen Küstenlinie muss darüber hinaus ein geplantes Vorhaben in jedem Fall einer Einzelbetrachtung unterliegen. 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 021.07.1982 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren wasserrechtlichen festgelegten Schutzgebiets bestehen. Die gesamte Insel Hiddensee ist somit als ein Küstenschutzgebiet dargestellt. Das B-Plangebiet Nr. 7 "Kloster Süd" 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). Weiterhin 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. Ausnahmsweise sind hier lediglich Nutzungen als Dauergrünland mit Mähnutzung und Schafbeweidung möglich, wenn sich entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Hinsichtlich der Bepflanzung mit Gehölzen (Bäume, Sträucher) muss der o. g. Abstand sogar auf mind. 10m vergrößert werden. 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. Im Bereich des Heimatmuseums dürfen keine über den äußeren Bestand hinausgehende Änderungen der Bebauung und Nutzung (Wege) stattfinden , um die künftigen Küstenschutzaufwendungen weiter zu ermöglichen bzw. nicht unzulässig zu erschweren. Im Hafenbereich besteht in Abhängigkeit von den jeweiligen Höhenlagen im Sturmflutfall die Gefahr von Überflutungen. Die Nutzung der betreffenden Gebäude zu Wohnzwecken erscheint besonders gefährlich. Am Boddendeich Vitte-Kloster sind Abgrabungen des vorhandenen Geländes nicht zulässig.

V) Gewässer- und Grabenschutz

Die Unterhaltung Gewässers II. Ordnung obliegt dem Wasser und Bodenverband "Rügen". Gemäß § 81 Abs. 1 LWaG sind die Ufer von Gewässern einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Gleiches gilt für die Ufer des Biotops Nr. 0067. Gemäß § 81 Abs. 2 LWaG dürfen im Uferbereich Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind im Uferbereich unzulässig. Die von den Anliegern zur Unterhaltung zu duldende Benutzung gemäß § 66 LWaGder Grundstücke umfasst die zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung erforderlichen Maßnahmen einschließlich das Aufbringen und Einebnen des Aushubs auf den Grundstücken. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist grundsätzlich bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In den Überschwemmungsgebieten ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten.

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) 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.

VIII) Trinkwasserschutzgebiet

Das Trinkwasserschutzgebiet hat gemäß § 136 LWaG Bestandsschutz, ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen. Aus diesem Grund ergeben sich erhöhte Anforderungen für die Lagerung bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl) für Standorte in der TWSZ III.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV

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

01.01.03	MD	DORFGEBIET (§ 5 BAUNVO)
01.01.03	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAUNVO)
01.04.01	SO Feriengebiet	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Sondergebiet Feriengebiet
01.04.02	SO Tourismus	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Sondergebiet Tourismus
01.04.03	SO Biolog.Station	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Sondergebiet Biologische Station
01.04.03	SO Hafen	SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Hafen
01.05.00	Beschränkung der Zahl der Wohnungen/Wohngebäude 1Wo	maximal zulässige Wohneinheit / Wohngebäude; vergl.TF 1.1.3

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

02.05.00	0,3	zulässige GRUNDFLÄCHENZAHL
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	△E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
03.01.02	△ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
03.02.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.02.00	a (20m)	ABWEICHENDE BAUWEISE; vergl.TF 1.2.1
03.05.00	— · · — · ·	BAUGRENZE

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
▼	KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

06.03.00	▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

ZWECKBESTIMMUNG:

🚶	FUSSGÄNGERBEREICH
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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

09.01.00	⁙	öffentlich
	▒	Garten (privat)
09.03.00	∴	PARKANLAGE (öffentlich)
	+ +	FRIEDHOF (öffentlich)
09.04.00	◻	SPIELPLATZ (öffentlich)

Grünflächen ohne Signatur sind privates Gartenland

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

10.01.00	≈	WASSERFLÄCHEN
10.02.00	◻	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ hier: Düne / Deich

10.03.00 Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

hier: Trinkwasserschutzzone III (TWSZ III)

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

12.01.00	▒	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
12.01.00	● ● ●	FLÄCHEN FÜR WALD

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
○	BÄUME	⊙

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: BÄUME

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

13.03.00	§ 20	BIOTOP gemäß. § 20 NatSchG M-V
	L	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
	N	NATURSCHUTZGEBIET
		Küsten- und Gewässerschutzstreifen hier: **100- bzw. 200-Meter Küsten- und Gewässerschutzstreifen** (Gewässer I. Ordnung nach § 19 (1) LNatG M-V) / **7,00m Gewässerschutzstreifen** (Gewässer II.Ordnung nach § 81(1,2) LWaG M-V)
	ND	NATURDENKMAL

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

14.1 UMGRENZUNG VON ERHALTUNGSBEREICHEN (§ 172 Abs.1 BAUGB)

E	hier: Geltungsbereich "Erhaltungssatzung Kloster"

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

BD1	hier: Bodendenkmal, bei dem einer Überbauung nicht zugestimmt werden kann; vollflächige Signatur
BD2	hier: Bodendenkmal, bei dem einer Überbauung nach Benachrichtigung der Denkmalbeh. u.U. zugestimmt werden kann; Randsignatur

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)

GFLR 1	hier: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
GFLR 2	hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR (Gas/Elek.)	hier: Leitungsrecht zugunsten der Strom- und Gasversorgungsträger
LR (Elek.)	hier: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger
LR (Gas)	hier: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgungsträger
LR (ZWAR)	hier: Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Entsorgungsorgungsträger

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

hier: KÜSTEN- UND DEICHSCHUTZ-STREIFEN

hier: 7m GRABEN UND GEWÄSSERSTREIFEN NACH § 81(1,2) LWAG M-V

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

Geltungsbereich des B-Planes

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

hier: ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG

hier: ABGRENZUNG VON TEILFLÄCHE A / KEINE WOHNNUTZUNG IM EG ZULÄSSIG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

— · — · —	30m Waldabstand
◉	Vermessungsmarken (NivP)
△	Vermessungsmarken (TP)
	30m kritischer Steiluferabstand

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

☒	Abriss eines Bestandgebäudes

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2008. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.03.2008 bis 10.04.2008 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.7 "Kloster Süd" aufzustellen, informiert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch die [illegible] und öffentliche Vorstellung des Rahmenplans "Siedlungsbereiche" durchgeführt. Der Rahmenplan wurde nach öffentlicher Unterrichtung und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach §1 (6) Nr. 11 BauGB als Planungsgrundlage für den B-Plan Nr.7 "Kloster Süd" am 24.01.2008 beschlossen.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2008 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den [illegible] Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2008 den Entwurf des B-Planes Nr. 7 "Kloster Süd" mit Umweltbericht zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

5) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.10.2008 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 26.04.2010 mitgeteilt. Der B-Plan Nr.7 "Kloster Süd" mit Umweltbericht wurde erneut zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt. Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.04.2009 erneut nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

8) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr.7 "Kloster Süd" sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen vom 03. Dezember 2008 bis zum 12. Januar 2009 und nochmals vom 20. April 2009 bis zum 20. Mai 2009 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00-16.00 Uhr und donnerstags von 13.00 - 17.00 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 19. November 2008 bis zum 02. Dezember 2008 nochmals vom 04.April 2009 bis zum 19.April 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

9) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange abermals am 05.06.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 26.04.2010 mitgeteilt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

10) Der B-Plan Nr.7 "Kloster Süd", 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

11) Dem dargestellten katastermäßigen Bestand sowie den geometrischen Festlegungen wurde in den Stellungnahmen des Landkreises vom 20.01.2009 / 14.05.2009 nicht widersprochen.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

12) Der B-Plan Nr.7 "Kloster Süd" wird hiermit ausgefertigt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

13) Die Ausfertigung des B-Plan Nr.7 "Kloster Süd" 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 31.8.10 bis zum 17.9.10 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 7 "Kloster Süd" ist mit Ablauf des 14. SEP. 2010 in Kraft getreten.

Vitte, den 20. SEP. 2010 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

N
Anschluss B-Plan Nr. 6
Landschaftsschutzgebiet "Insel Hiddensee"
TWSZ III
SO Feriengebiet
SO Tourismus
SO Biolog. Station
SO Hafen
MD
WA
BD1
BD2
Teilfläche A
30m Waldabstand
30m kritischer Steiluferabstand
Biotop Nr. 0067 permanentes Kleingewässer, Weide
Fläche A1
ND Winter-Linde Stammumfang 4,20m
200m Küsten-/Gewässerschutzstreifen
10m Gewässerschutzstreifen
200m Küstenschutzstreifen
Museum
Kirchweg
Weißer Weg
Vermessungsmarke (NivP) PM.: 511912010 Land M-V
Biotop Nr. 0066 Offenwasser Bodden Boddengewässer mit Verlandungsbereichen (außerhalb des Plangebietes)
Übersicht unmaßstäblich

Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

über den Bebauungsplans Nr.7 "Kloster Süd" 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 Bebauungsplans Nr.7 "Kloster Süd", 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, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Bebauungsplan

Nr. 7

"Kloster Süd"

Satzungsexemplar

Fassung vom 25.05.2009

Maßstab 1: 1000