

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.1) 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 von 10qm in der Summe nicht überschritten werden.

1.1.2) 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.

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

1.2.1) Einzelhäuser (§ 22 (4) BauNVO)

Ausnahme: sind Doppelhäuser zulässig, sofern in jeder Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohnung erreicht wird.

1.2.2) Überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten 30 m Waldbands nach § 20 LWaldG M-V sind Nebenanlagen als bauliche Anlagen nur zulässig, sofern sie nicht dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

1.3) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 31 (1) BauGB):

1.3.1) 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.

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.

1.3.2) 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.

1.3.4) 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.

1.4) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot

A1 Pflanzgebot für Einzelbäume

Im Bereich des Museumsgebäudes sind zwei Einzelbäume der Sorte Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzanforderungen sind in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 15-18 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.VI) und Hinweise (VII)

II) 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 (§ 8 (5) DschG 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.

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 (GVOBt M-V S.524) gesetzlich geschützt.

IV) Küstenschutz / Sturmflutschutzanlagen

Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) vom 30.11.1992 (GVOBt M.V.S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBt M.V.S. 206), bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02.07.1992 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren wasserrechtlichen festgelegten Schutzgebiete bestehen. Die gesamte Insel Hiddensee ist somit als ein Küstenschutzgebiet dargestellt.

Das B-Plangebiet Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" 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 Bodendenken (jeweils gemessen vom landsseitigen Dünen-Deichfuß). Weiterhin ist zu beachten, dass gemäß § 84(6) i.V.m. § 74(1) LWVG M-V jede Benutzung der Dünen sowie Deiche und ihrer beidseitigen, mind. 3m breiten Schutzstreifen, die ihre Weidhaftigkeit 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 Standort ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufbau ist dem hinzuzufügen.

V) 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 Leitungsstrassen 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 Leitungsstrassen hingewiesen. Vor Beginn von Erdarbeiten besteht eine Informationspflicht bezüglich der vorhandenen Leitungen im Bereich der Erdarbeiten.

PLANZEICHEN gemäß PlanzV

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

01.05.00 1WE 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 zulässige GRUNDFLÄCHENZAH.
02.05.02 .../0,8 zulässige ÜBERSCHREITUNG MIT
NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)
02.07.00 1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (Höchstmaß)

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

03.01.01 NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
03.03.00 OFFENE BAUWEISE

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

04.01.00 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Einrichtungen und Anlagen:

KULTURELLEN ZWECKEN
DIENENDE GEBÄUDE UND
EINRICHTUNGEN

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

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

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

09.01.00 PARKANLAGE
(öffentlich)

09.03.00 SPIELPLATZ
(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: Regeldiich

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.19 BauGB)

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)

13.2 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 BAUSTAB b) BAUGB)

ERHALTUNG, BESTEHENDER
GEHÖLZSTRUKTUREN

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

13.03.00 BIOCOT gemäß § 20 NatSchG M-V

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)

hier: denkmalgeschützte Gesamtanlage

hier: Bodendenkmal

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

hier: Einzeldenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

hier: GFLR 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
hier: GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
hier: GFLR 3: Leitungsrecht zugunsten der Strom- und Gasversorgungsträger
hier: GFLR 4: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger
hier: GFLR 5: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgungsträger
hier: GFLR 6: Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Entsorgungsträger

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

hier: DÜNEN- UND DEICHSCHUTZSTREIFEN

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

hier: ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

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 Waldbands

Verfahrensvermerk

1) Aufgeht aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.03.2006 bis 10.04.2006 öffentlich zur Einsichtnahme ausgestellt.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde am 15.02.2008 gemäß § 17 LPKG über die Absicht, den B-Plan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" zu ändern, informiert.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde durch die Erarbeitung und öffentliche Vorstellung des Rahmenplans "Bebauungsplan" für das Gebiet "Neuendorf Pluderberg" nach öffentlicher Unterrichtung und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB als Planungsinlage für den B-Plan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" am 24.01.2008 beschlossen.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

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

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2008 den Entwurf des B-Plan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" mit Umweltbericht zur Auslegung bestimmt und die Begleitung genehmigt.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

6) 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. 2008

Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB gemäß Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs zum B-Plan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" sowie den verfügbaren unveröffentlichten Informationsunterlagen vom 15.11.2008 bis zum 12.12.2008 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags vom 13.09.2008 bis 14.09.2008 und donnerstags von 13.00 bis 17.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken oder Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, als Bekanntmachung der Auslegung in der Zeit vom 04.11.2008 bis zum 17.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 26.04.2010 mitgeteilt.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

9) Der B-Plan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.06.2009 als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde genehmigt.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

10) Dem dargestellten katastermäßigen Bestand sowie der gemäß § 14 Planungen wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 20.01.2009 nicht widersprochen.

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008

Bürgermeister

Vitte, den 08. SEP. 2008