PLANZEICHNUNG (TEIL A)

N

PLANZEICHEN gemäß PlanzV

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

01.05.00 1WE/Geb. Beschränkung der Zahl der Wohnungen/Gebäude (§ 9 BAUNVO)

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

02.05.00 0,5 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 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.03.00 o OFFENE BAUWEISE

03.05.00 BAUGRENZE

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)

TRAFOSTATION

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

09.01.00 PARKANLAGE (öffentlich)

SPORTPLATZ (öffentlich)

09.02.00 GARTEN (privat)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutzund 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: Deich

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)

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)

ANPFLANZEN ERHALTUNG
BÄUMEN

13.02.01 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) /

BIOTOP gemäß. § 20 NatSchG M-V
hier Phragmites-Röhricht

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

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)

Denkmal hier: denkmalgeschützte Gesamtanlage

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 Entsorgungsorgungsträger

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

hier:KÜSTEN- UND DEICHSCHUTZSTREIFEN

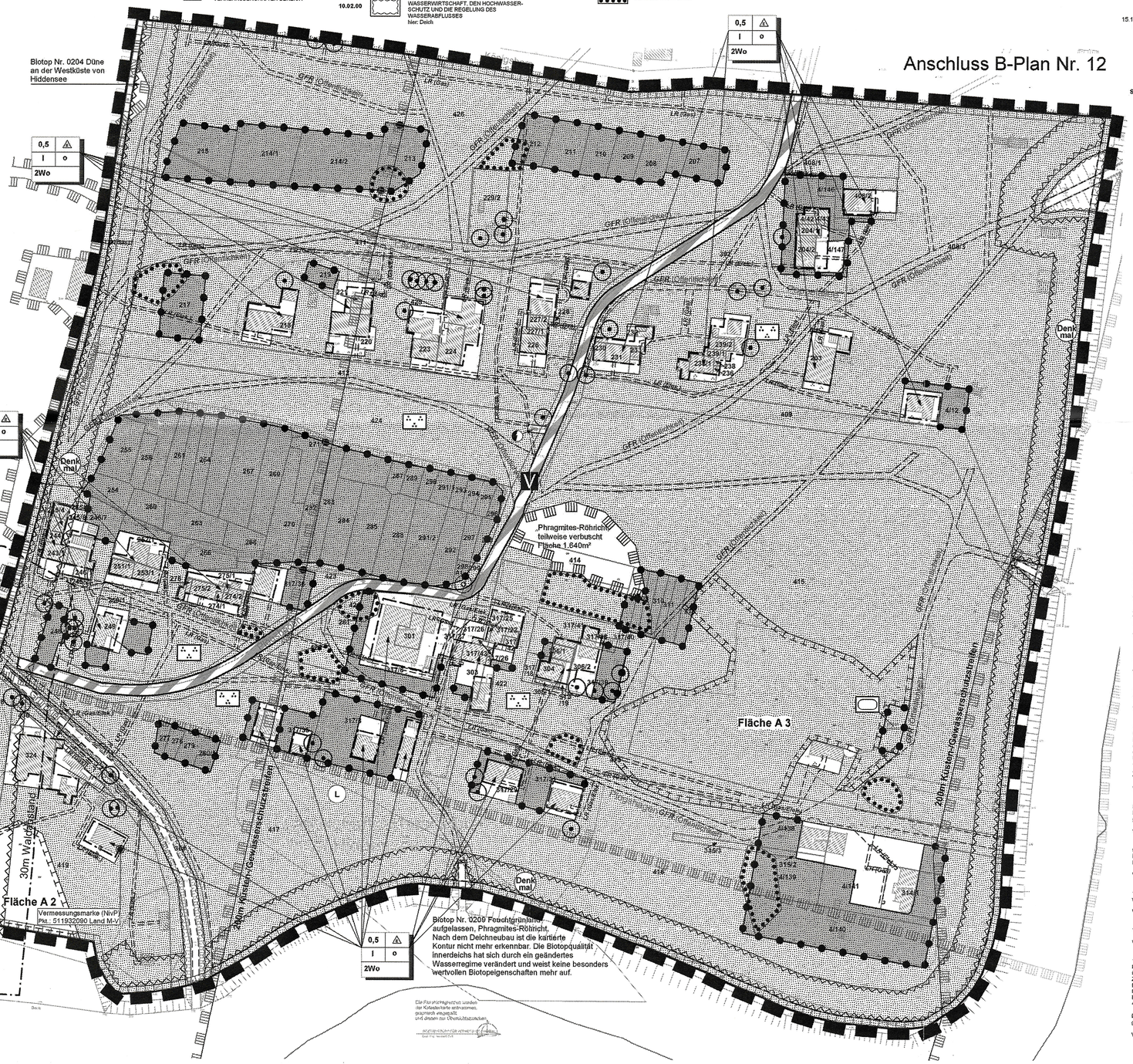
15.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

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
Vermessungsmarken (NivP)
Vermessungsmarken (TP)



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. § 16(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.

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 errichtet wird.

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.

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 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. 20, 25 BauGB)
I.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
A1 Pflanzgebot für Einzelbaum
Am dargestellten Standort ist ein Einzelbaum der Sorte Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzte Baumpflanzung ist in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm vorzunehmen. Die Mindestgröße der Pflanzstreifen beträgt pro Baum 12 m² bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist die Pflege des Baumes in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.
I.4.2) Grünordnungsmaßnahmen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Fläche A 2: Phragmites-Röhricht, teilweise verbuscht. Fläche durch extensive Pflege offenhalten.
Fläche A 3: Entnahme von Gehölzen (überwiegend Traubenkirsche) zugunsten typischer Heidevegetation (Wacholder, Heidekraut) und Erhalt eines teilweise offenen Charakters der Fläche.

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

I) Bodendenkmale
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSCG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.
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 nächtige 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 Mecklenburg-Vorpommern (LWaG)vom 30.11.1992 (GVOBl. MV S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2006 (GVOBl M V S. 296), Reihen die auf der Grundlage des Wassergesetzes vom 02.07.1982 festgelegten Küstenschutzgebiete sowie die nach früheren vergleichbaren festgelegten Schutzgebiete bestehen. Die gesamte Insel Hiddensee ist somit als ein Küstenschutzgebiet dargestellt. Das B-Plangebiet Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" 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 Buddenbiotopen (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 beiderseitigen, mind. 3m breiten Schutzstreifen, die ihre Wehrhaftigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisschiebungen, 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) Örtliche Bauvorschriften
Die Gemeinde beabsichtigt, bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbildes durch Satzung Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V zu erlassen. Die Örtlichen Bauvorschriften werden für das gesamte Ort gelbes und deshalb nicht als Bestandteil der einzelnen Bebauungspläne erlassen. Auf die geltenden Örtlichen Bauvorschriften wird nachrichtlich hingewiesen.
VI) Gewässerschutz
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist grundsätzlich bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. In den Überschwemmungsgebieten ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen verboten.
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.

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.05.2006 bis 10.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (öffnt Schreiben vom 15.02.2006 gemäß § 17 LPlG über die Aufstellung des B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" aufzustellen, informiert worden.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch die Erarbeitung und öffentliche Vorstellung des Rahmenplans "Siedlungsentwicklung" durchgeführt. Der Rahmenplan wurde nach der öffentlichen Diskussion und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach §1(6) Nr.11 BauGB in der Gemeindevertretersitzung für den B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" am 24.01.2006 beschlossen.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.02.2006 nach § 4(1) BauGB informiert und aufgefordert worden, sich zum Umfang und auf die erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2008 den Entwurf des B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" mit Umweltbericht zur Auslegung bestimmt und die Beteiligung gebilligt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 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. 2010 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" sowie den wesentlichen umweltbezogenen Informationen vom 18.11.2008 bis zum 18.12.2008 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00 bis 18.00 Uhr und donnerstags von 13.00 bis 17.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können 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 28.04.2010 mitgeteilt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

9) Der B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.05.2009 als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

10) Dem dargestellten katastermäßigen Bestand sowie den städtebaulichen Festlegungen wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 19.05.2009 zugestimmt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

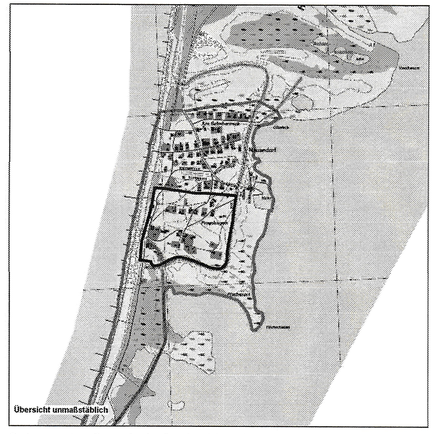
11) Der B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" wurde vom ausgefertigt.

Vitte, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

12) Die Ausfertigung des B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" 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 20.9.10 bis zum 07.10.10 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Satzungsabwägung und die Rechtsfolgen (§315 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" ist mit Ablauf des 11. OKT. 2010 Kraft getreten.

Vitte, den 11. OKT. 2010 Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee
über den Einfachen Bebauungsplans Nr.11 "Neuendorf Pappelallee" aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 Erbschaftsteuerreform G 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.11 "Neuendorf Pappelallee", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

uhlig raith herleit fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitektin
Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 8, 18439 Stralsund

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

Einfacher Bebauungsplan

Nr. 11

"Neuendorf Pappelallee"

Satzungsexemplar

Fassung vom 25.05.2009 Maßstab 1: 1000