

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## II. BAUPLANRECHTLICHE 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 WVo: Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. zwei Wohnungen mit Fremdenbeherbergung/Ferienwohnung je Ferienhaus zulässig.

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

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

#### 1.3) Ausnahmen für bestehende Gebäude (§ 3 (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.

##### 1.3.2) 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.

##### 1.3.3) 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.

##### 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. 28 BauGB)

##### 1.4.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflichtmaßnahme

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 Pflanzstämme beträgt pro Baum 12 m bei einer Mindestbreite von 2 m. Bestandteil der Maßnahme ist jeweils die Pflege der Bäume in der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### 1.4.2) Nachträgliche Übernahmen (IV) und Hinweise (VII)

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) 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 Eintreten 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 Lagepunkte und Höhenfestpunkte. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagepunkte 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 Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) vom 30.11.1992 (GVOB1.M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2008 (GVOB1.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 § 21 (1) LBauO M-V ein Bauverbotsstreifen von 20m an Dünen und Bodendämmen (jeweils gemessen vom landsideigen 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 Wehrhaftigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig ist. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisauflösungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Im Küstenschutzgebiet des Standortes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenaufschlag ist dem hinzuzufügen.

##### V) Richtfeuer

Für das Richtfeuer sind Freilichtzonen von 20m einzulichten. In den landsideigen Verlängerungen der Achsen sind geplante Beleuchtungsanlagen dem Wasser- und Schiffsamt Stralsund vor Ausfertigung vorzulegen.

##### VI) 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 den gesamten Ort gelten und deshalb nicht als Bestandteil der einzelnen Bebauungspläne erlassen. Auf die geltenden Örtlichen Bauvorschriften wird nachdrücklich 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 Leitungsnetze 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 Leitungsnetze 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 1WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen/Gebäude (§ 9 BAUNVO)

02.05.01 0,5 zul. GRUNDFLÄCHENZAHL.

02.05.02 ... 10,8 zul. ÜBERSCHREITUNG MIT NEBENANLAGEN (§ 14 BAUNVO)

02.07.00 1 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTWERT

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB, § 19 BAUNVO)

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

03.03.00 ABWEICHENDE BAUWEISE

### 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

04.01.00 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Einrichtungen und Anlagen:

KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

FEUERWEHR

KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

06.03.00 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

### 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 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: Regeldiich

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 23 BAUGB)

13.01.00 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20, 23 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)

13.2.1 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 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 BAUGB)

13.2.3 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 Sachterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 ABS. 5, § 17 Abs. 1 BauGB)

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

hier: denkmalgeschützte Gesamtanlage

hier: Bodendenkmal

hier: Einzeldenkmal

### 16. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

hier: GFLR 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungssträger

hier: GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

hier: GFLR 3: Leitungsrecht zugunsten der Strom- und Gasversorgungssträger

hier: GFLR 4: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungssträger

hier: GFLR 5: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgungssträger

hier: GFLR 6: Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Erdgasversorgungssträger

16.8 UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 NR. 24 und Abs. 3 BauGB)

hier: KÜSTEN- UND DEICHSCHUTZSTREIFEN

16.13 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

16.14 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 (NRP)

Vermessungsmarken (TP)

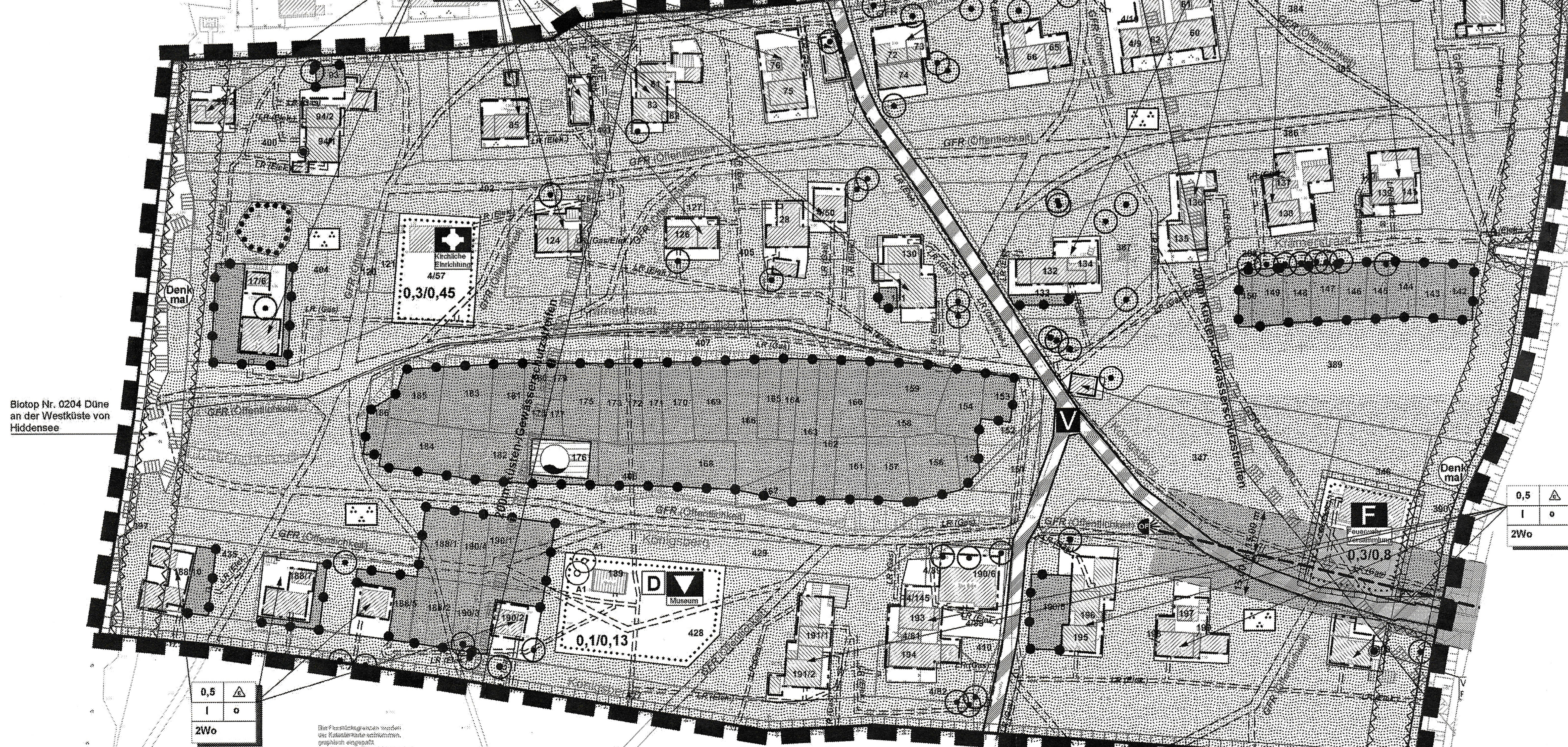
## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

N

0,5

1

2Wo



Biotope Nr. 0204 Düne an der Westküste von Hiddensee

0,5

1

2Wo

Die Festsetzungen werden bei Änderungen des Bebauungsplans entsprechend angepasst und können sich ändern.

Anschluss B-Plan Nr. 11

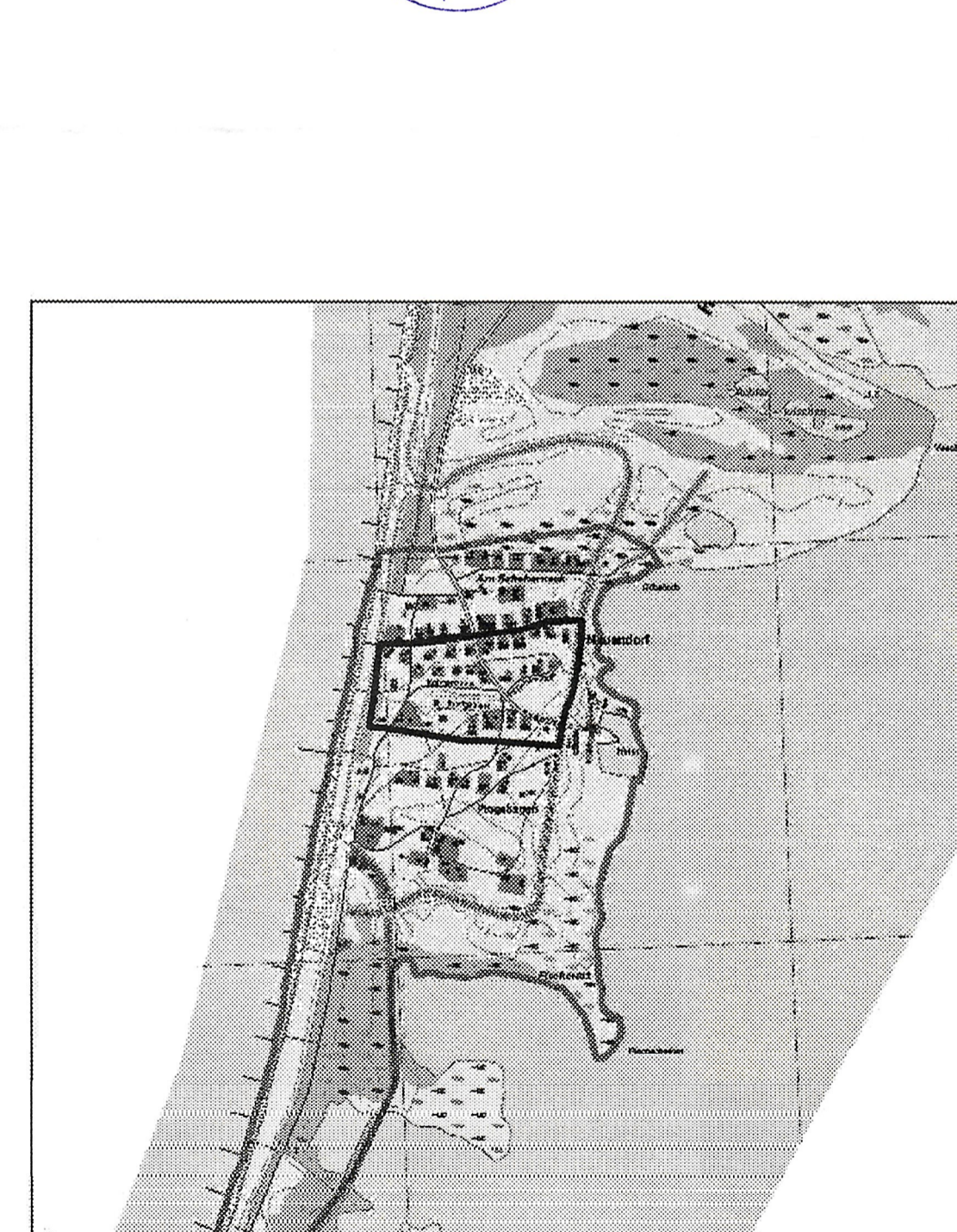
Anschluss B-Plan Nr. 13

**Verfahrensvermerk**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Ausübung vom 02.03.2009 bis 10.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist das Statistische Landesamt vom 15.05.2008 gemäß § 17 LPKG über die Absicht, den B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" aufzustellen, wofür vorgelassen ist.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde durch die Einlegung und öffentliche Vorstellung des Rahmplanung "Städteplanung" durchgeführt. Der Rahmenplan "Städteplanung" wurde am 15.05.2008 als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB als Planung nach § 10 Abs. 1 Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" am 24.01.2008 beschlossen.
- Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Erörterung herangezogen worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 18.10.2008 den Entwurf des B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" mit Unverbindlichkeit zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" sowie den verfügbaren unveränderten Informationen vom 15.11.2008 bis zum 12.02.2009 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00 bis 19.00 Uhr und donnerstags von 13.00 bis 17.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bürgerinnen und Bürger im Hinblick auf die Rückmeldung von jeder Meinung schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 12 vom 04.11.2008 bis zum 17.11.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde nach § 10 Abs. 1 Nr. 12 vom 04.11.2008 mitgeteilt.
- Der B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.05.2009 als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Unverbindlichkeit zur Auslegung.
- Dem dargestellten baustellenmäßigen Bestand sowie dem geographischen Lageplan wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 19.01.2009 nicht widersprochen.
- Der B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" wird hiermit aufgestellt.
- Die Ausfertigung des B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" sowie der Plan bei jeder Plan zur Dauer während der Dienststunden von jedermann angesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann. Die Bekanntmachung durch Auslegung ist bis zum 10.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan Nr. 12 "Neuendorf Bollwerk" ist mit Ablauf des 11. Okt. 2010 aufgestellt.

Ville, den 11. Okt. 2010 Bürgermeister



**Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee**  
über den Einfachen Bebauungsplan 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 Erbschaftsteuerreform vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3018) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOB1.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 herlitz fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
Hirschstr. 33, 76133 Karlsruhe, www.stadt-landschaft-region.de, Neuen 14811 S. 18439 Stralsund

**Gemeinde Seebad Insel Hiddensee**  
Einfacher Bebauungsplan  
**Nr. 12**  
**"Neuendorf Bollwerk"**  
Satzungsexemplar