

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 ist 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 Baufeldern und pro Hauptanlage die Grundfläche von 0qm 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)
 Die Ausnahmsweise 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 Waldabstands 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.

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. 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 festgesetzte Pflanzzeit ist im Pflanzplan festzusetzen. Die 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)

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 bei der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 (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 erhaltenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

II) 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) 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.

IV) 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 9.524) gesetzlich geschützt.

V) Küstenschutz / Sturmflutschutzanlagen
 Nach § 139 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-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" befindet sich in diesem Küstenschutzgebiet. In dem Abstandsbereich zum Sturmflutschutzanlagen besteht für bauliche Anlagen entsprechend § 2(1) LBauO M-V ein Bauverbotstreifen von 20m an Dünen und Bodendeckeln (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. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden bei Sturmfluten oder Eisaufschubungen, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Im Küstengebiet des Ostlandes ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen von 2,45 m HN zu rechnen. Der Ortlich zu erwartende Wellenaufwurf ist dem hinzuzufügen.

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 Leitungsanschlüsse 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 Leitungsanschlüsse 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 GRUNDFLÄCHENZAHL.

02.05.02 ... 0,8 zulässige ÜBERSCHRITTUNG MIT NEBENANLAGEN (§14 BAUNVO).

02.07.00 I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (Höchstmaß)

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

03.01.01 NUR EINZELHÄUSER 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. 5 BAUGB)

04.01.00 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

Einrichtungen und Anlagen: KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

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

06.03.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

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

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

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

13.03.00 BIOTOP gemäß § 20 NatSchG M-V

13.04.00 KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN HIER: 100- BZW. 200-METER KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (GEWÄSSER I. ORDNUNG NACH § 19 (1) LNATO M-V) /

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

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

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

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

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

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

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

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

NUR ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

30m Waldabstand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Verfahrensvermerke:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.02.2006 bis 10.04.2006 zur Einsichtnahme der Öffentlichkeit ausgestellt.

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat am 15.02.2008 gemäß § 17 LPKG über die Absicht, den B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" aufzustellen, Bescheid erlassen.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 2 BauGB wurde durch die Erarbeitung und öffentliche Vorstellung des Rahmungsplans "Eidungsgebiete" im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach öffentlicher Unterrichtung und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 (6) Ziff. 1) BauGB im Rahmen der Aufstellung für den B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" am 24.01.2008 beschlossen.

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 städtebaulichen Inhalt der Umverteilung aufgefordert worden.

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

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.

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen (vom 18.11.2008 bis zum 15.12.2008) während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00 bis 17.00 Uhr 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, bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist der Zeit vom 04.11.2008 bis zum 17.11.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

8) Der B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" wurde am 05.06.2009 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist am 05.06.2009 durch die Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Sachverständigenrat wurde gebilligt.

9) Der B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" wurde am 05.06.2009 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist am 05.06.2009 durch die Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Sachverständigenrat wurde gebilligt.

10) Dem dargestellten katastermäßigen Bestand sowie der genehmigten Planänderungen wurde in der Stellungnahme des Landrates vom 20.01.2009 nicht widersprochen.

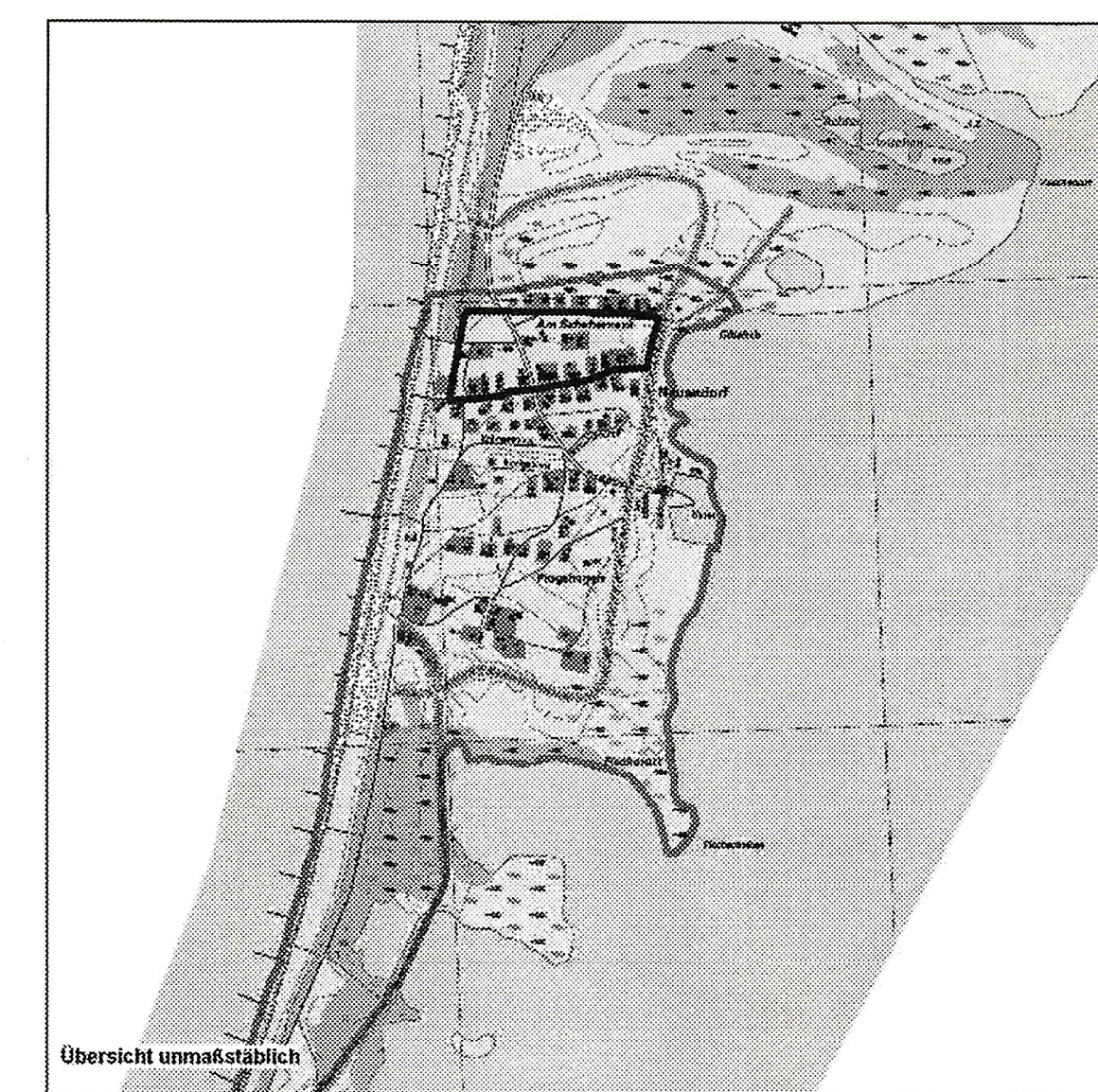
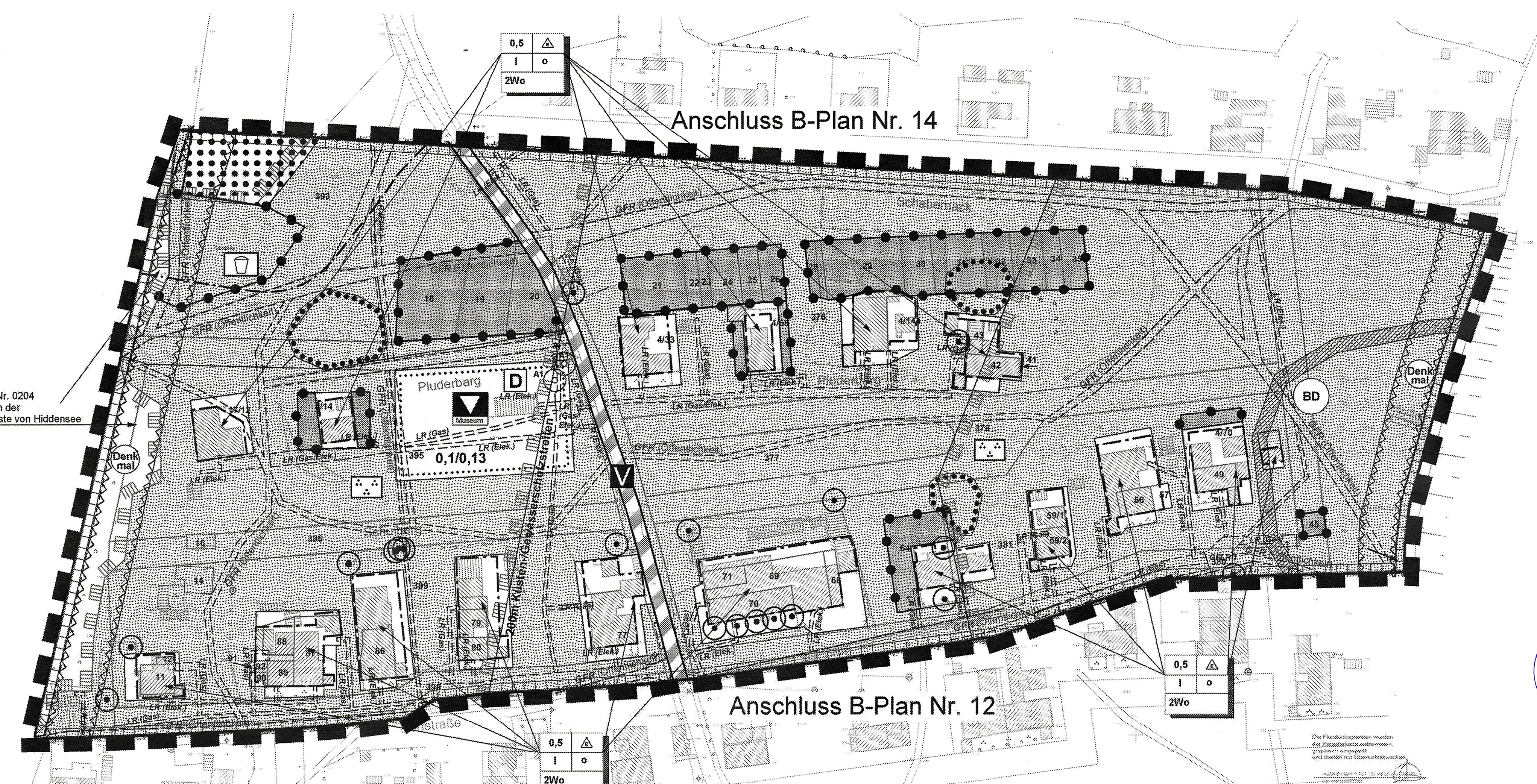
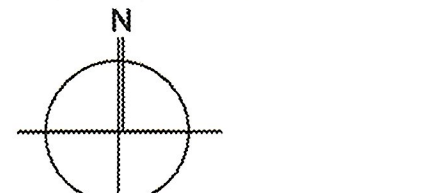
11) Der B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" wurde am 04.10.2010 durch die Gemeindevertretung beschlossen und ist am 04.10.2010 durch die Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Sachverständigenrat wurde gebilligt.

12) Die Ausfertigung des B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.09.10 bis zum 02.10.10 öffentlich 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 Erheben von Einspruchsgegenständen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan Nr. 13 "Neuendorf Pluderberg" ist mit Ablauf des 04.10.2010 in Kraft getreten.

Vite, den 04.10.2010 Bürgermeister

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee
 über den Einfachen Bebauungsplan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg" aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 ErbschaftsteuerreformG vom 24. 12. 2008 (BGBl. I S. 3013) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2008 (GVOB1 M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.06.2009 folgende Satzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr.13 "Neuendorf Pluderberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

uhlig rath hertel fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts-, und Regionalplanung
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
 Hirschstr. 53, 76133 Karlsruhe www.stad-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 16438 Stalsund

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee
 Einfacher Bebauungsplan
Nr. 13
"Neuendorf Pluderberg"
 Satzungs exemplar
 Fassung vom 25.05.2009 Maßstab 1: 1000