

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II. 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. § 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.

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)

Ausnahme: 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 Waldbands nach § 20 LWaldG M-V sind Nebenanlagen als bauliche Anlagen nur zulässig, sofern sie nicht den 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

II. Bodenkennale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Im Denkmalsbereich Neuendorf ist das landsanties in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

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 Denkmalsbereich 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 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 (GVBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

IV) Küstenschutz / Sturmflutschutzanlagen

Nach § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) vom 30.11.1992 (GVBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.07.2008 (GVBl. M-V S. 296), 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. 14 "Neuendorf Schabernack" befindet sich in diesem Küstenschutzgebiet. In den Abstandsflächen zu Sturmflutschutzanlagen besteht für bauliche Anlagen entsprechend § 2 (1) LBauO M-V ein Bauverbotstreifen von 20m an Dünen und Bodendeichen (jeweils gemessen vom landseitigen 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 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) Gewässer- und Grabenschutz

Der Gewässerschutzstreifen am Graben 19/21 ist ausschließlich als Grünfläche zulässig, die eine Wiesenutzung zulässt und Bäume und Sträucher ausschließt. Es sind keine weiteren Anlagen wie Garagen, Stellplätze, Gartenhäuschen, Zufahrten und andere Nebenanlagen sowie Zaune zulässig. Als Überbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von 7 Metern jeweils landseits der Böschungserkernte. Die von den Anlagen zur Unterhaltung zu dauernde Benutzung gemäß § 66 LWVG der Grundstücke umfasst die zur ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung erforderlichen Maßnahmen einschließlich des Aufräumens und Einlebens 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 Satzungen Örtliche Bauvorschriften nach § 66 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.

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)

02.05.00 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

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

06.03.00 VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSSBERUHRIGER BEREICH

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

09.01.00 GRÜNFLÄCHE (öffentlich) hier: Parkanlage

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: Regelteich

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 EINLAGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

BÄUME ERHALTUNG

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

13.03.00 BIOTOP gemäß § 20 NatSchG M-V

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN HIER: 100- BZW. 200-METER KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (GEWÄSSER I. ORDNUNG NACH § 19 (1) LNATG M-V) / 7.00M GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN (§ 9 ABS. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

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

hier: denkmalgeschützte Gesamtanlage

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

hier: Einzeldenkmal

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

GLR1 hier: GFLR 1: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
GLR2 hier: GFLR 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
LR1 hier: GFLR 3: Leitungsrecht zugunsten der Strom- und Gasversorgungsträger
LR2 hier: GFLR 4: Leitungsrecht zugunsten der Stromversorgungsträger
LR3 hier: GFLR 5: Leitungsrecht zugunsten der Gasversorgungsträger
LR4 hier: GFLR 6: Leitungsrecht zugunsten der Wasser- und Entsorgungsträger

15.8 UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN 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)

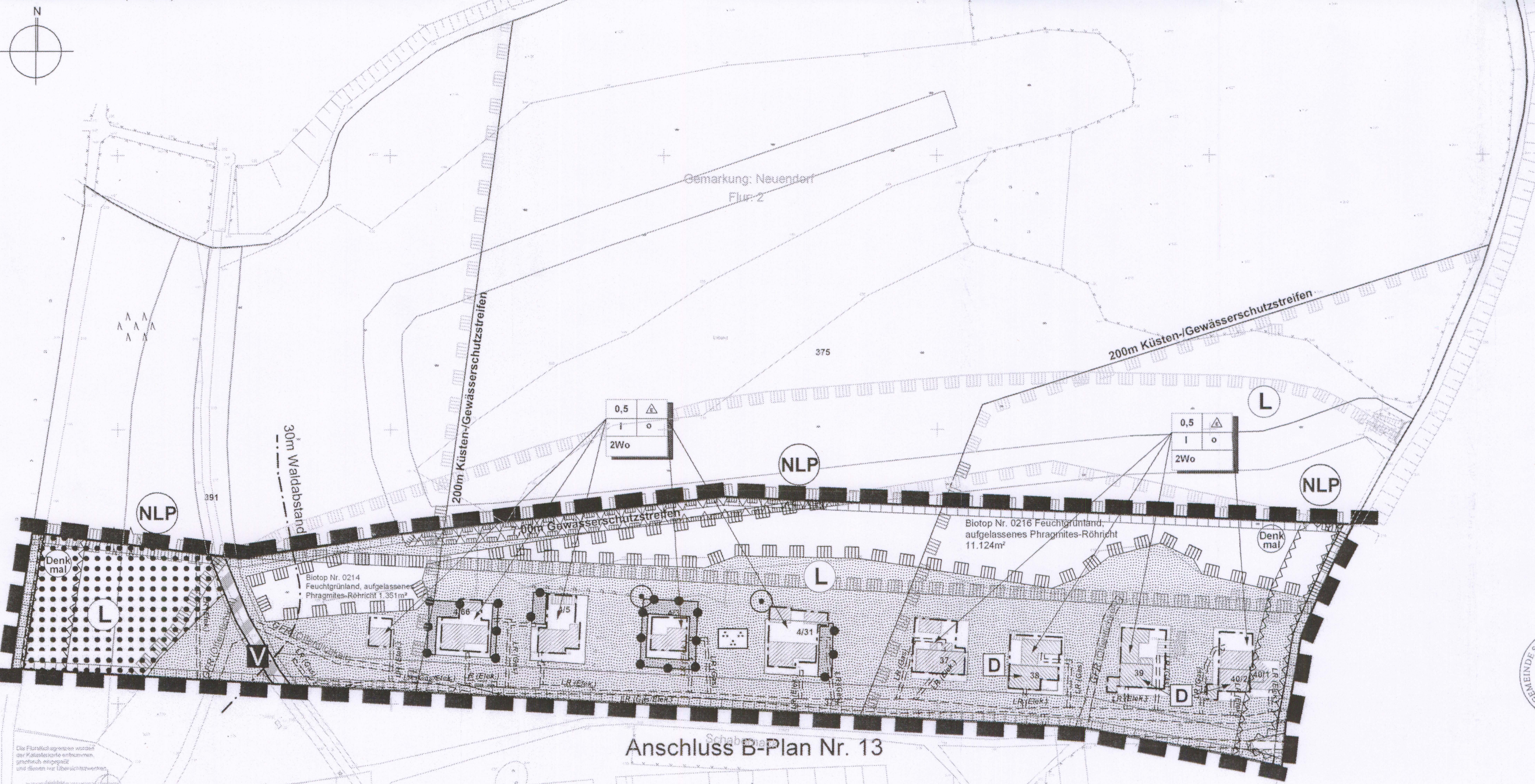
15.14 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (Z.B. § 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)

hier: ABGRENZUNG ZWISCHEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

30m Waldbestand

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Verfahrensmerkmale

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (BauGB) der Gemeindevertretung vom 17.02.2006. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 02.03.2006 bis 15.04.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 15.02.2008 gemäß § 17 LPVG über die Absicht, den B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" aufzustellen, informiert worden.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurde durch die Erarbeitung und öffentliche Vorstellung des Rahmenplans "Gedächtnisbereich" durch die Öffentlichkeit und die öffentliche Untersuchung und Erörterung als sonstige städtebauliche Planung nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB der Planverfahrensordnung für den B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" am 24.01.2008 beschlossen.

Vite, 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 erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2008 im Rahmen der Sitzung des B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" mit Umweltbericht zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Vite, 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.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

7) Die Öffentlichkeit ist nach § 3 (2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs zum B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" sowie den verfügbaren umweltbezogenen Informationen vom 19.12.2008 bis zum 28.02.2009 während folgender Zeiten: montags, dienstags und donnerstags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie dienstags von 13.00 bis 17.00 Uhr und freitags von 13.00 bis 17.00 Uhr beteiligt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Abänderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung über die Ablegung in der Zeit vom 04.12.2008 bis zum 17.12.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom 28.04.2010 mitgeteilt.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

9) Der B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack", bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 05.06.2009 als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" beigefügt.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

10) Dem dargestellten katastralen Bestand sowie der geographischen Festsetzung wurde in der Stellungnahme des Landkreises vom 21.01.2009 nicht widersprochen.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

11) Der B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" wird gemäß § 3 (2) BauGB aufgestellt.

Vite, den 08. SEP. 2010 Bürgermeister

12) Die Aufstellung des B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" 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 20.09.10 bis zum 08.10.2010 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 (§ 216 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der B-Plan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" ist mit Ablauf des 04. OKT. 2010 Kraft getreten.

Vite, den 11. OKT. 2010 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Seebad Insel Hiddensee

über den Einfachen Bebauungsplan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack" 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 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.06.2009 folgende Satzung über den Einfachen Bebauungsplan Nr. 14 "Neuendorf Schabernack", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

uhlig rath hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hiescher: 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 16430 Stralsund

Gemeinde Seebad Insel Hiddensee
Einfacher Bebauungsplan
Nr. 14
"Neuendorf Schabernack"
Satzungsexemplar

Fassung vom 25.05.2009 Maßstab 1:1000