

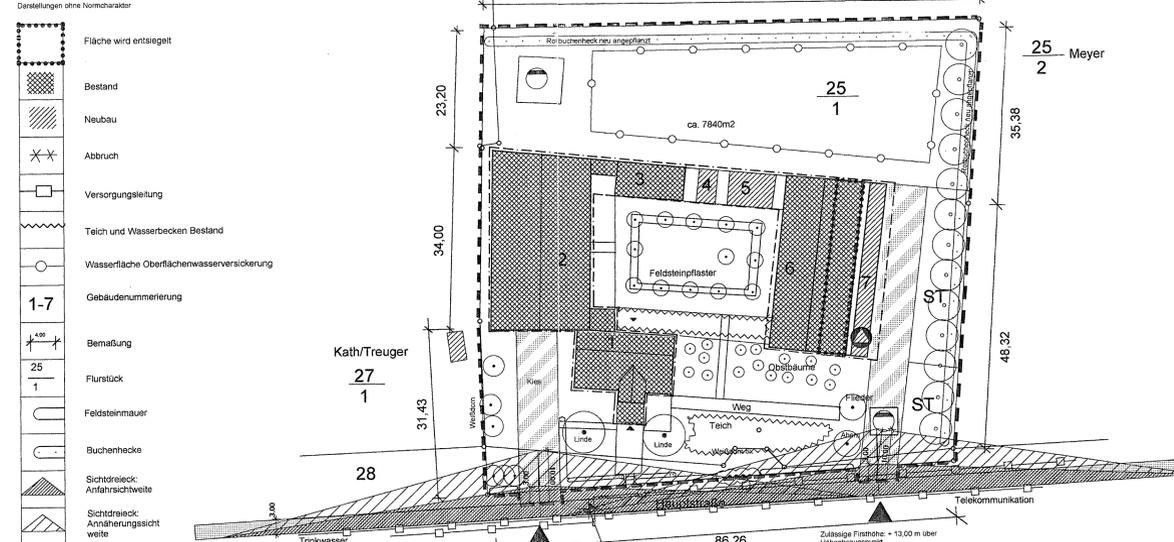
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGB/I. S.2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBL I S.137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBL I S.1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBL I S.1950) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVO-Bla. S.468.612) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2001 (GVO-BI. M-V S.60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung (Datum vom 27.03.2004) folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Saal für das Vorhaben "Ehemaliger Gutshof" in Hermannshagen-Dorf, mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gebildet durch das Flurstück 25/1 der Flur 1 der Gemarkung Hermannshagen-Dorf, (begrenzt wird das Flurstück im Westen durch den Reiterhof Kath, im Süden von der Hauptstraße sowie im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Ehemaliger Gutshof" Gemeinde Saal

Vorhaben und Erschließungsplan Teil A Maßstab M: 1:500
 Kartengrundlage: Pläne und Angaben des Vermessungsbüros Golnik 2002
 Gemarkung Hermannshagen-Dorf Flur: 1 Flurstück 25/1

Teil A Planzeichnung

Planzeichen	Bestimmungen
	Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Strich-Strich-Punkt-Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
	Einfahrt oder Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
	Neuanpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
	Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
	Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
	Öffentliche Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Stellplätze nicht öffentlich nicht versiegelt nur befestigt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)



Teil B : Text

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

- Gebäude 1: Für das bestehende Wohnhaus mit seinen 4 Wohnungen wird eine Nutzung für Wohnzwecke sowie als Nutzung für Ferienwohnungen festgesetzt.
- Gebäude 2: Für das bestehende Gebäude wird eine Nutzung als Werkstatt und Atelier festgesetzt. Der dreigeschossige Teil im Osten des Gebäudes wird für eine Nutzung als Atelier und für Wohnzwecke festgesetzt.
- Gebäude 3: Für dieses Gebäude wird eine Nutzung als Büro festgesetzt.
- Gebäude 4: Dieses Gebäude wird als Sauna genutzt.
- Gebäude 5: Für dieses Gebäude wird eine Nutzung als Hofcafé festgesetzt.
- Gebäude 6: Für dieses Gebäude wird eine Nutzung für Ferienwohnungen festgesetzt.
- Gebäude 7: Für dieses Gebäude wird eine Nutzung als Heizhaus festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Die Zahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse wird mit 3 Vollgeschossen festgesetzt. Es werden für die Gebäude 1/2/6 3 Vollgeschosse festgesetzt. Es werden für die Gebäude 3/4/5/7 2 Vollgeschosse festgesetzt. In den Abstandsflächen von Gebäuden ober- oder unterirdische Anlagen, dürfen Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

In der Planzeichnung ausgewiesene Sichtflächen, sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Ausgenommen sind bestehende Bäume.

Verkehrsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind durchsicherungsfähig mit Feldsteinpflaster herzustellen oder zu bekieseln.

Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Für den eventuellen Anschluß der Schmutzwasserversorgung an ein oberirdisches System beschränkt sich die Leistung auf die erforderlichen Anlagen und Leitungen innerhalb des Plangebietes. Leitungen sind unterirdisch zu führen. Leitungen und Einrichtungen die nicht ausschließlich der Versorgung der Baufläche dienen, oder im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ihren Ursprung haben, sind nicht zulässig.

Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Die Stromversorgung ist über die e-dis AG abgesichert
- Die Trinkwasserversorgung ist über das Leitungsnetz der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz Damgarten abgesichert.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen Unterflurhydranten an der Straße vor dem bestehenden Wohnhaus, aus dem Leitungsnetz der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland Ribnitz Damgarten.
- Der Bestand ist bereits über das Festnetz der Deutschen Telekom versorgt.

Entsorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Die häuslichen Abwässer werden über eine Kleinkläranlage im Bestand entsorgt.
- Das Niederschlagswasser wird in einem Teich (dargestellt im Teil A) versickert.
- Die Müllentsorgung erfolgt in geschlossenen Gefäßen entsprechend der Satzung des Landkreises Nordvorpommern.

Gestalterische Festsetzung

- Es sind alle Dachformen zulässig.
- Sollten Satteldächer errichtet werden, so sind rote, unglasierte Tonsteine zu verwenden.
- Es sind ganzflächige Eindeckungen der Dächer mit Photovoltaik- Sonnen- oder Luftkollektoren zugelassen.
- Geschöfthöhe Verglasungen sind zulässig.

Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze, sind Laubbäume, in der im Plan Teil A dargestellten Anzahl, mit dem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

Hinweise

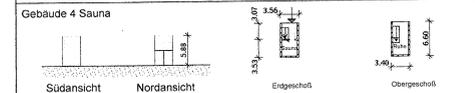
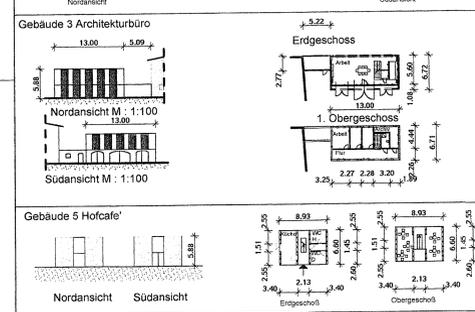
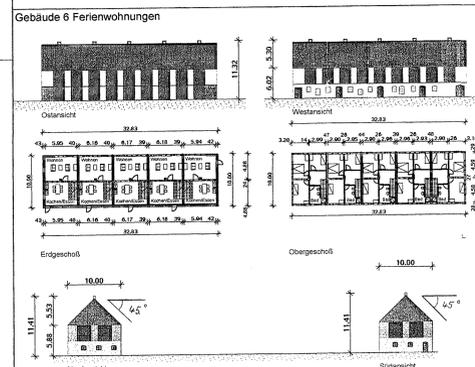
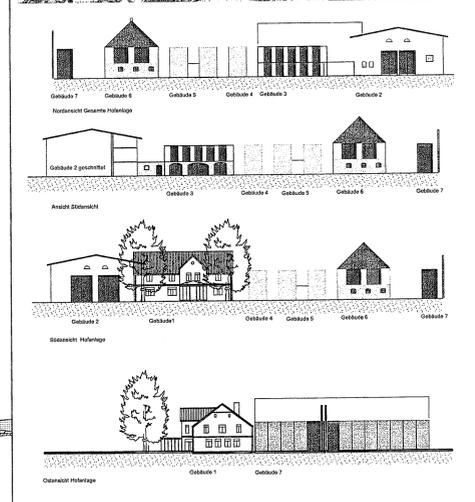
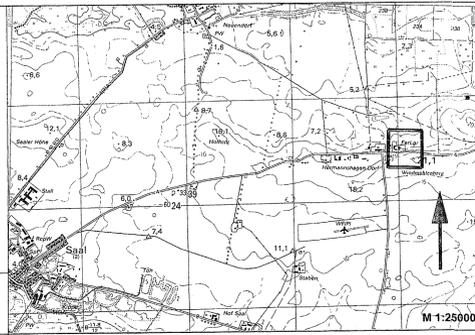
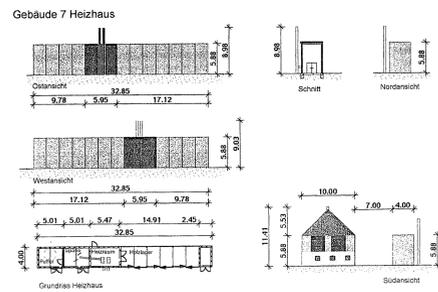
A: Wenn während der Erdarbeiten archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GvB) Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, § 975 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

B:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und weisungsmäßig mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl § 11 Abs.3)

C:

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie -starke Gerüche -anormale Färbung -Aussatz von verunreinigten Flüssigkeiten -Ausgasungen -Reste alter Ablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 3 Abs. 1 Abfallgesetz vom 27. August 1986 (BGBl. I S. 1410) verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt, auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Gemeinde Saal vom 27.03.2004. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 27.03.2004 bis zum 27.03.2004 durch Abdruck in der Zeitung (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) erfolgt.

Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.03.2004 durchgeführt worden.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2004 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 27.03.2004 bis zum 28.03.2004 während folgender (Tage, Stunden) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.03.2004 in (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang, in der Zeit vom 27.03.2004 bis zum 27.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 29.04.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, das eine Prüfung nur grob erfolgt, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4050 aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4050 abgeleitet vorliegt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4050 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Ort/Datum: Saal, 31.03.2004
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4 ist nach der Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 27.03.2004 bis zum 28.03.2004 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.) Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht, gelandt gemacht werden können, am 27.03.2004 in (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.03.2004 bis zum 27.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gegeben worden.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.03.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Saal vom 27.03.2004 gebilligt.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

11. Die Genehmigung dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist durch Fristablauf am 13.04.2005 eingetreten.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsbekanntmachenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.03.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

13. Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung Nr.4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson

14. Der Beschluß der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.4, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.03.2004 in (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 27.03.2004 bis zum 27.03.2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erloschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44) hingewiesen worden.
 Ort/Datum: Saal, 09.06.2005
 Siegel: [Signature]
 Bürgermeister/Herr Pierson