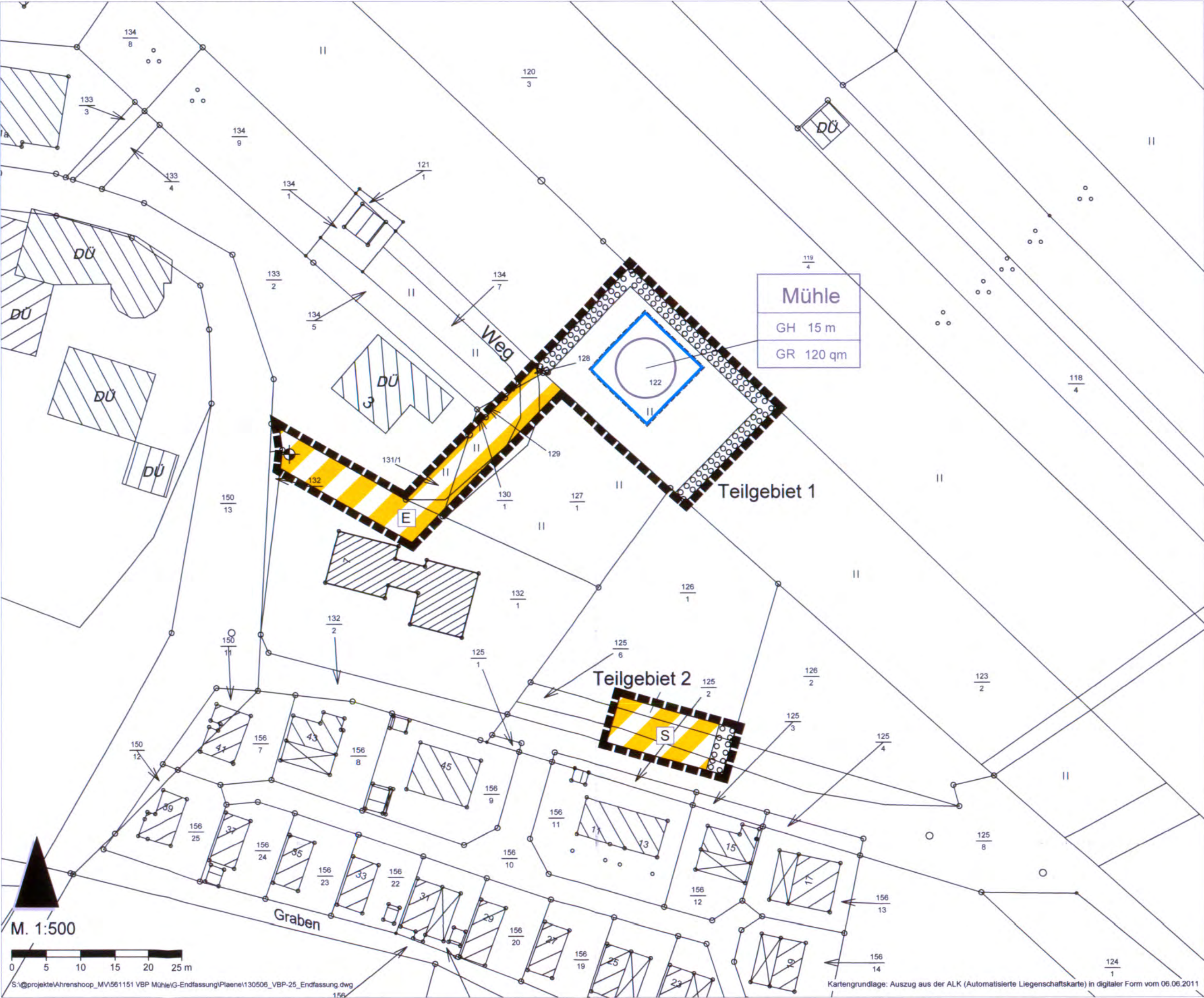


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25

"AHRENSHOOPER MÜHLE"

Für das Flurstück 122 sowie Teilflächen der Flurstücke 128, 131/1, 127/1, 132/1, 125/6 und 126/1, Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches BauGB)

Mühle Mühle (siehe VEP und Teil B)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH Gebäudehöhe GR Grundfläche

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Private Verkehrsflächen

E Erschließungsweg

S Kfz - Stellplätze

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Höhenbezugspunkt

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung § 9 BauGB und § 1 (6) BauNVO**
„Mühle“
Im Plangebiet ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ein Mühlengebäude zulässig zur Einrichtung eines Museums zur Mühlengeschichte einschließlich eines kleinen Cafés. Außerdem ist in der Mühle (im oberen Geschoss) eine Ferienwohnung zulässig, soweit sie in der Größe ihrer Nutzfläche den anderen Nutzungen untergeordnet ist.
- Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB)**
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Flächen für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen § 12 Abs. 6 bzw. § 14 Abs. 1 BauNVO**
Für das Vorhaben erforderliche Kfz-Stellplätze sind innerhalb des Plangebietsbereichs nur in der für Kfz-Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig. Die der Ferienwohnung zugeordneten Stellplätze dürfen auch in der als Erschließungsweg festgesetzten Fläche angeordnet werden. Sonstige Nebenanlagen sind nur in Form von Zuwegungen, Terrassen u.ä. zulässig; Nebengebäude sind unzulässig. Die Stellplatzflächen und sonstigen Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder als gepflasterte Fläche zu erstellen.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO**
Die festgesetzte zulässige Grundfläche des geplanten Mühlengebäudes (max. 120 qm) darf innerhalb des Plangebietsbereichs durch Stellplatzflächen und sonstige zulässige Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 500 qm überschritten werden.
- Gebäudehöhe § 16 Abs. 2 BauNVO**
Die festgesetzte Höhe für das Mühlengebäude wird auf die vorhandene Geländehöhe bezogen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für die Mühlenflügel um max. 8,50 m überschritten werden.
- Anpflanzgebote § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Innerhalb der Hecke ist ein Hochstamm, 3 x v. m. Db, mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Pflanzen der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 zu verwenden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
Das Oberflächenwasser einschließlich des anfallenden Wassers von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Hinweise

Wasserwirtschaft
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht eine Hochwassergefährdung von der Boddenseite aus. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o.g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:
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 für Bodendenkmalpflege 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 "Ahrenshooper Mühle" wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.03.2011 beschlossen.
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 21.12.2011 und vom 11.09.2012 gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.2012 zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 16.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 19.09.2012 bis zum 19.10.2012 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt:
Mo., Di., Do. und Fr. von 9-12 Uhr; Di. von 13-18 Uhr und Do. von 13-16 Uhr.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang vom 04.09.2012 bis 19.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 11.09.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 22.7.13

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 22.7.13

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B) wurde am 21.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2013 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 22.7.13

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 21.05.2013 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der Lagerung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglich Maßstab 1:1000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 21.05.2013

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Text Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 22.7.13

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 in der Zeit vom 22.7.13 bis zum 22.7.13 durch Aushang ortsüblich 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 weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 und Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.7.13 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop, 13.8.13

Übersichtskarte (Quelle: Google Earth)



Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 21.03.2013 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 "Ahrenshooper Mühle" der Gemeinde Ahrenshoop für das Flurstück 122 sowie Teilflächen der Flurstücke 128, 131/1, 127/1, 132/1, 125/6 und 126/1, Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "AHRENSHOOPER MÜHLE"

Für das Flurstück 122 sowie Teilflächen der Flurstücke 128, 131/1, 127/1, 132/1, 125/6 und 126/1, Flur 1 der Gemarkung Ahrenshoop

BEARBEITUNGSPHASE: ENDFASSUNG	MASSSTAB: 1:500	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
----------------------------------	--------------------	-------------------------------