

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

II) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1) Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
SO Fremdenverkehr (Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO), hier Hotel/Beherbergung
Das SO Fremdenverkehr dient der gewerblich betriebenen Fremdenbeherbergung.
Zulässig sind:
- Hotels / Pensionen sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienappartements und -wohnungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung- Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die in den im Plangebiet ansässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes tätig sind,
- Zufahrten und Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung darf mit den in § 19(4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden.

2) Überbaubare Grundstücksfläche / Nebenanlagen
2.1 Flächen für Stellplätze / Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)
II.1) Dachform / -material
Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-55 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel; als Farben sind zulässig: schwarz, grau, rot; -dominante und glänzende Dachfarben sind ausgeschlossen. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.Ausnahmsweise können für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestehender Gebäude geringere Dachneigungen zugelassen werden, sofern der Bestand vor Beginn der Maßnahme eine geringere Dachneigung aufweist.
II.2) Gauen / Dacheinschnitte
Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.
II.3) Wandfarben
Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 70.
II.4) Stellplätze und Zufahrten
Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

III) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)
II.1) Bodendenkmale
Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die 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.

III) Hinweise
III.1) Altlasten
Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.November.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.

4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den Bürgermeister
2) Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Gustow, den Bürgermeister
3) Die Gemeindevertretung hat am 05.Novemver 2018 den Entwurf und die Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (1) BauGB bestimmt.

Gustow, den Bürgermeister
4) Die Behörden und die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom nach § 4(1) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gustow, den Bürgermeister
5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs mit Begründung vom bis zum während folgender Zeiten im Amt Bergen auf Rügen montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, montags, mittwochs, donnerstags 13.00 bis 16.00 Uhr und dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, das Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gustow, den Bürgermeister
6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am und amgeprüft. Das Ergebnis ist mit Schreiben vom und mitgeteilt worden.

Gustow, den Bürgermeister
7) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf und die Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (1) BauGB bestimmt.

Gustow, den Bürgermeister
8) Der Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung mit dem Umweltbericht wurden gebilligt.

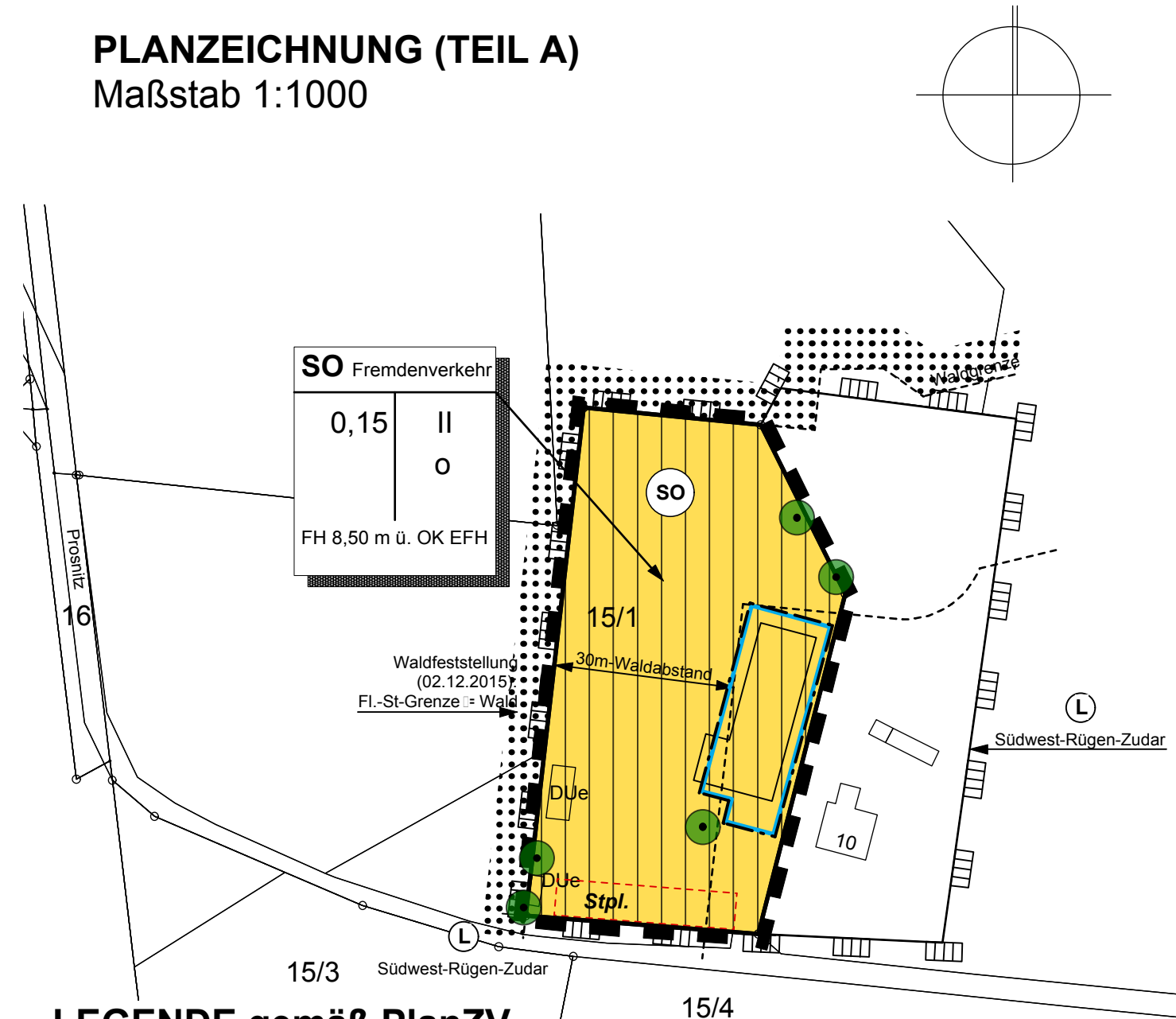
Gustow, den Bürgermeister
9) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem Liegenschaftskataster
....., den Unterschrift/Siegel

Gustow, den Bürgermeister
10) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Gustow, den Bürgermeister
11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan 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 bis zum 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 weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Gustow, den Bürgermeister
12) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
Maßstab 1:1000



LEGENDE gemäß PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.03 **SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)**
hier: Fremdenverkehr

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00	0,15	GRUNDFLÄCHENZAHL
02.07.00	II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß
02.07.00	FH 8,80 m ü. OK EFH	FIRSTHÖHE IN METERN ÜBER Erdgeschossfußbodenhöhe als Höchstmaß

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

03.01.00	o	OFFENE BAUWEISE
03.05.00		BAUGRENZE

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

ANPFLANZEN	ERHALTUNG
BÄUME	

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

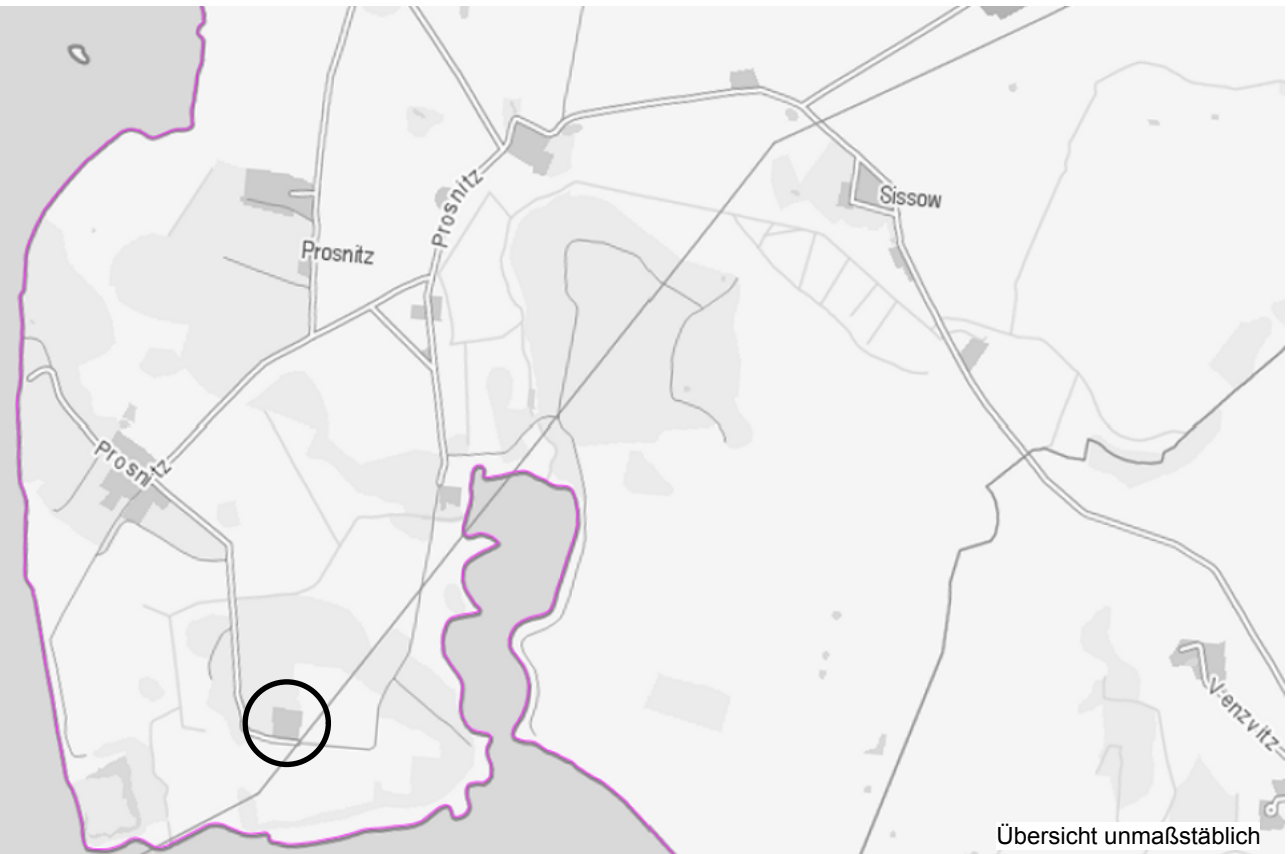
Flächen für Stellplätze (§9(1)Nr.4 BauGB,

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Landhaus Prosnitz".

Aufgrund § 10 Bau GB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 LBauO M-V vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S, 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Landhaus Prosnitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Gustow
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 7
"Landhaus Prosnitz"
Vorentwurf
§§ 3+4 (1) BauBG