

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I.1) zulässige Nutzungen und Anlagen

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

I.1.1) bauliche Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Zulässig sind:
 - Fischereibetrieb als ein das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb im Sinne § 6 BauNVO,
 - Schank- und Speisewirtschaft und Laden,
 - Wohnungen,
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung zu erwartenden Bedarf.
 Ergänzend sind Ferienwohnungen zulässig, sofern diese den übrigen Nutzungen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19(4) BauNVO sowie mit nicht überdachten befestigten Freiflächen (Terrassen einschließlich Flächen für Außengastronomie und nicht überdachte Verkaufsflächen) um bis zu 100% überschritten werden.

I.2) überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, Überdachungen und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche mit Festsetzungen nach § 9 (1) Nr.25b BauGB; bei geschützten Bäumen entspricht der Bereich dem Traufbereich der Baumkrone zuzüglich eines Schutzstreifens von 1,5 m.

II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

II.1) Bodendenkmale gemäß DSchG M-V

Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal bekannt, das nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt wird. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 (5) DSchG M-V). Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V 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.

II.2) Trinkwasserschutzzone gemäß WHG

Das Plangebiet liegt in der bestätigten TWSZ III der Wasserfassung Banz (WSG_1345_01, ausgewiesen gemäß Beschluss 99-19/74 vom 13.03.1974 nach TGL 24348).

III.3) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten gemäß § 39 BNatSchG generell nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

III) Hinweise

III.1) Altlasten

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastverdacht 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.

III.2) Bauordnungsrechtliche Anforderungen

Im Verfahren wurde seitens der Bauordnungsbehörde auf folgende bauordnungsrechtliche Forderungen hingewiesen, die bei der Umsetzung zu beachten sind.
 Da die örtlich zuständige Feuerwehr kein Hubrettungsfahrzeug hat, muss der notwendige 2. Rettungsweg aus Aufenthaltsräumen, bei denen die Brüstung der Fenster über 8 m von Oberkante Gelände liegt, baulich über eine 2. notwendige Treppe gesichert sein.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 5.1.2017 bis 24.1.2017 erfolgt.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung vom 6.2.2017 bis 7.3.2017 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Aushang vom 17.1.2017 bis 9.2.2017 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4 Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.1.2017 frühzeitig nach § 4(1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt. Gleichzeitig wurden die während der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vorgetragene Hinweise und Anregungen am 04.04.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Begründung mit dem Umweltbericht und Stellungnahmen mit umweltrelevanten Hinweisen haben in der Zeit vom 8.5.2017 bis 9.6.2017 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 7.30 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 21.4.2017 bis 11.5.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen im genannten Zeitraum gem. § 4 Abs. 4 BauGB unter www.b-planpool.de veröffentlicht.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 19.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 27.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde am 27.06.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.06.2017 gebilligt.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 20.7.17 entsprechen des Liegenschaftskataster.

Dranske, den 20.7.17

Unterschrift/Siegel
Vermesser

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Dranske, den 25.7.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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, ist in der Zeit vom 27.7.2017 bis 11.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit Ablauf des 19.8.2017 in Kraft getreten.

Dranske, den 15.8.2017

Uwe Ahlers
Der Bürgermeister

SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Speicher-Bistro Starrvitz".
 Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 28 "Speicher-Bistro Starrvitz", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

hier:
 zulässige Nutzungen gemäß TF I.1.1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
 FH zulässige Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen (öffentlich)
 mit Strassenbegrenzungslinie

STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ

(§ 9 Abs. 6 BAUGB)

Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Bodendenkmal

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für sonstige bauliche Anlagen, hier:

- Stellplatzanlage für Kunden

Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



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 Dranske
vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 28
"Speicher-Bistro Starrvitz"
Satzungsfassung

Fassung vom 20.09.2016, Stand: 12.06.2017

Maßstab 1:1.000