

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "Bühne 12"

DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENHOOP gemäß §12 i.V. mit §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Auf Grund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, i.V.m. § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, das zuletzt am 26.06.2021 geändert worden ist, wird nach der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Bühne 12“ der Innenentwicklung westlich vom Grenzweg, nördlich vom Paul-Müller-Kaempff-Weg, östlich der Steilküste und südlich von der Aussichtsplattform, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen.

PLANZEICHNUNG - TEIL A - Maßstab: 1:500

Als Grundlage diente der Vermessungsplan von
Diplom-Ingenieur Stefan Reiche
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Rostocker Str. 27a, 18190 Sanitz b. Rostock



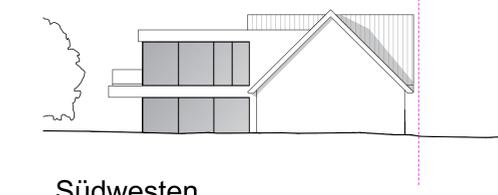
Südosten
M. 1:200



Nordosten
M. 1:200



Nordwesten
M. 1:200



Südwesten
M. 1:200

Planzeichenerklärung

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 Bau GB)
 - SO G Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)
Zweckbestimmung Speise- und Schankwirtschaft mit 2 Ferienwohnungen
 - SO FH Sondergebiete die der Erholung dienen
Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung Parkflächen
 - Grünflächen (§9 Abs.1, Nr.15 Bau GB)
 - Zweckbestimmung Private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Streuheimen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- FH 19,92 m Firsthöhe als Höchstmaß über NHN
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 Bau GB)
 - Baugrenze (§9 Abs.1, Nr.2 Bau GB)
 - Baugrenze für Unterirdische Geschosse (§9 Abs.1, Nr.2 Bau GB)
- Sonstige Planzeichen
 - Neupflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b BauGB)
 - Baum entfällt
 - Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedliches Art und Mass der Nutzung
 - Flächen für Aufschüttung (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
 - Flächen die von den Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Punkt 3)
- Darstellung ohne Normcharakter
 - vorhandene Gebäude
 - Abbruch
 - Gemarkungskrenzen
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Maßkette
 - Höhenmarke bestehendes Gelände
 - Hangoberkante
 - KSR Küstenrückgang Sturmflut (vor dieser Linie sind keine Maßnahmen zulässig)
 - KR 25 Küstenrückgang in 25 Jahren (vor dieser Linie sind keine Maßnahmen zulässig)
 - KR 50 Küstenrückgang in 50 Jahren vor dieser Linie nur: bauliche Anlagen untergeordneter Bedeutung ohne massive Befestigung sowie Bestandssicherung
 - KR 100 Küstenrückgang in 100 Jahren vor dieser Linie nur: bauliche Anlagen die nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen sowie Bestandssicherung und Erhaltung
 - Waldabstandslinie (26m)

Text - Teil B -

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Schank- und Speisewirtschaft (SO G) nach § 11 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - im Erdgeschoss wird, mit Ausnahme der Zugänge zu den Obergeschosswohnungen, eine gastronomische Nutzung festgesetzt.
 - allen notwendigen Funktions- u. Nebenräumen im Kellergeschoss
 - im Obergeschoss zwei Ferienwohnungen
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Sondergebiet die der Erholung dient Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO FH) § 10 BauNVO
 - Zulässig sind:
 - ein Ferienhaus mit allen notwendigen Funktions- u. Nebenräumen
 - Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Die zulässige Größe der Grundfläche beträgt für das SO G 430 m² zuzüglich 200 m² für Terrassen und Zuwegungen.
 - Es ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig.
 - das SO FH beträgt die zulässige Größe der Grundfläche 102m² (Bestand)
- Umgrenzung der Fläche die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
 - Auf Grund nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sind innerhalb der KR 50 Linie nur bestandssichernde Maßnahmen und innerhalb der KR 100 Linie nur bestandssichernde und -erhaltende Maßnahmen zulässig. Innerhalb der KR 100 Linie sind leicht befestigte Terrassen zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
 - Für die Herstellung durchwurzelbarer Bodenschichten sind die Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes nach § 12 Abs. 1-3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu erfüllen. Außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht und für durch die BBodSchV nicht geregelte Stoffe sind die Anforderungen nach Tabelle 11.1.2-2 der LAGA-Richtlinie zu Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) zu erfüllen.
- Der Bezugspunkt wird auf NHN (Normalhöhe Null - Amsterdamer Pegel) bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1. Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
 - 5.2. Baumschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB
Die Wurzelbereiche der zu schützenden Bäume sind im Kronenbereich plus 1,5 m während der Baumaßnahme durch Bauzäune vor überfahren und von Ablagerungen zu schützen. Soweit Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase erforderlich sind, ist regelmäßig zu wässern.
- Neupflanzung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB
Auf dem markierten Bereich ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 16/18 cm, zu pflanzen und zu erhalten.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)
Zulässig sind nur Dacheindeckungen aus nichtglänzendem Material sowie Fassaden aus nichtspiegelndem und nichtglänzendem Material.
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige

Verfahrensvermerke

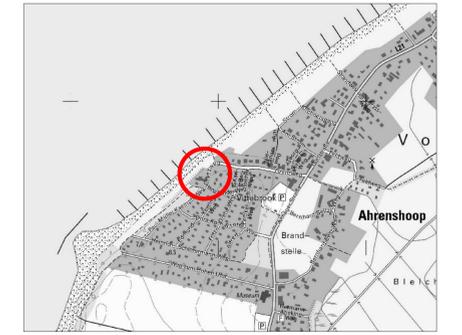
- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom bis zum sowie am auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister.....
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom beteiligt worden.
Der Bürgermeister.....
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und im beschleunigten Verfahren zur Auslegung bestimmt.
Der Bürgermeister.....
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung hat in der Zeit von bis während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit von bis sowie am auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Außerdem wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.
Der Bürgermeister.....
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Bürgermeister.....
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bürgermeister.....
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iagerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Sanitz b. Rostock, den
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Stefan Reiche

8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Der Bürgermeister.....

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Der Bürgermeister.....

10. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei dem 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 bis sowie am auf der Internetseite unter www.dars-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Der Bürgermeister.....

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 10000 Auszug aus Topographischer Karte, Maßstab 1 : 10 000



Ostseebad Ahrenshoop Landkreis Vorpommern-Rügen/Mecklenburg-Vorpommern Bebauungsplan Nr. 32 "Bühne 12"

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an Teile des Paul-Müller-Kaempff-Wegs sowie Böschung (Öffentliches Grundstück-Flurstück: 560/5), im Westen an den Ostseestrand (Flurstück 1), im Norden an die Straße "Grenzweg" mit der dortigen Aussichtsplattform (Flurstück 6) und im Osten an die Flurstücke 2/63 und 2/70 (Private Grundstücke).

Stand: November 2021