

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL über den Bebauungsplan Nr. 8 "Alfred Ehrhardt Museum"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Nutzungsschablonen

SO Museum	a
GRZ 0,6	FH 15,0

SO Wohnen mit Kunst	II o
GRZ 0,4	FH 12,0

DN 25°-45°	SD
------------	----

Planzeichnerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Museum	Sonstiges Sondergebiet - Museum (§ 11 BauNVO)
SO Wohnen mit Kunst	Sonstiges Sondergebiet - Wohnen mit Kunst (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenanzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)	
a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
—	Baugrenze = schwarze Linie, blaue Linie (unverbindlich) = farbige Darstellung
1	Baugrenze - Baukörper (Museum)
2	Baugrenze - Scheindachkonstruktion (Schleppdach)
DN	zulässige Dachneigung
SD	Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrserhabter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasser, unterirdisch
Regenwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Parkanlage, privat
Strassenbegleiter, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

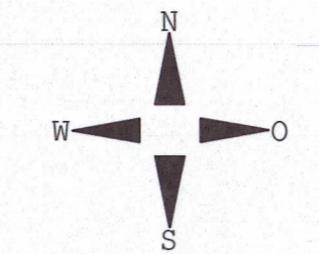
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Flurstücknummern

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Verordnung Mecklenburg-Vorpommerns über BauNVO (GVBl. M-V S. 544), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.04.2024 (GVBl. M-V S. 139), sowie Befreiungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl vom 06.04.2024 (GVBl. M-V S. 139), folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Alfred Ehrhardt Museum“, umfassend die Flurstücke 199, 200, 2011, 202, 204 (teilw.), 2111, 2112, 212 und 236/2 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Plüschow bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 11 und 18 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Museumsräume
- Gastronomische Einrichtungen einschließlich der Außen gastronomie, die mit dem Museum in Verbindung stehen
- Verkaufsstäufen, die mit dem Museum in Verbindung stehen
- Büroumäte, die mit dem Museum in Verbindung stehen
- Sanitäranlagen, Lagerräume sowie Technikräume, die mit dem Museum in Verbindung stehen
- die Versorgung des gebauten Gebietes anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (bspw. Wärmekörper)

1.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ sind bautechnische Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern diese unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, errichtet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist durch die Grundfläche der baulichen Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien unterhalb der Geländeoberfläche des Baugrundstücks möglich.

1.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“ sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Maximal 8 Daueraufenthalte mit jeweils einem zugehörigen Künstleratelier
- Maximal 4 Feierwochenenden
- Maximal 20 Übernachtungen außerhalb der Kronenthalbereiche im Zusammenhang mit dem Sonstigen Sondergebiet „Museum“

1.4 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhelage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe des SO „Museum“ ist gleich die Höhelage der oberen Dachgrenze zur Schindachkonstruktion. Die Firsthöhe des SO „Wohnen mit Kunst“ ist gleich die Höhelage der oberen Dachgrenze zur Kante.

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

2.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ mit festgezettelten Baubewerben sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 50 m zulässig. Es ist eine einseitig präzisierende Bebauung zum Flurstück 203 zulässig. Für die übrigen Grenzblöcke gelten die offenen Bauweise.

2.2 Innerhalb des festgesetzten Baufeldes 1 des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist die Errichtung des Museumsgebäudes mit dem unter Punkt 1.1 zulässigen Nutzungen zulässig.

2.3 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist die Errichtung eines offenen Schleppdachs als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außen gastronomie des Museums zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 202 BauNVO)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ist die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit Ausnahme von unterirdischen Nebenanlagen unzulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freihalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freihaltenen Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1, 1a und 2 BauNVO, Grundstücksinfriedungen und Garagen unzulässig. Innerhalb der Bauberuflerflächen sind die Nebenanlagen des Sonstigen Sondergebietes „Museum“ ausschließlich die Errichtung eines offenen Schleppdachs als Teil der gesamten Dachkonstruktion des Museums sowie Terrassen für die Außen gastronomie des Museums zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begegnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 14 und 202 BauNVO)

5.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ ist die Errichtung eines Gartenparks. Für das Gartenparks wurde die denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet. Die denkmalpflegerische Zielstellung bildet die Grundlage für die landschaftsplanerische Gestaltung der „Parkanlage, öffentlich“.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Bezeichnung „Parkanlage, öffentlich“ sind die Errichtung von unbewohnten Häusern ebenso wie die Errichtung von Versteigerungshäusern oder anderen Gebäuden, die nicht denkmalpflegerisch wertvoll sind, unzulässig.

5.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist die Fläche gemäß den Vorgaben der denkmalpflegerischen Zielstellung zu entwickeln.

5.4 Grundstückszaun, Stulpmauer und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauplastik herzustellen.

5.5 Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete „Wohnen mit Kunst“ sind zwei Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei soll standortgerecht eine heimische Laubbauart in Form eines Stammes mit einer Kronentraufe von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Drebokanbunden zu sichern.

5.6 Alle Gehölzplantierungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Bei Bedarf sind alle Bäume zu bewässern, die Verankerungen und die Schutzeinrichtungen sind, wenn notwendig, in Stand zu setzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB / V. m. § 86 Abs. 3 und § 94 Bau-M-V)

6.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Museum“ sind Dächer als Scheindach in Form von Satteldächern mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Ein einseitiges Schleppdach bis zur Geländeoberfläche des angrenzenden Hauses ist zulässig. Die Gestaltung bezüglich der Dachneigung bis zu den jeweiligen Haustieflinien ist der Denkmalschutzbehörde vorbehalten. Die Dachneigung von untergeordneten Dachstühlen kann abweichen.

6.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ sind Dächer als symmetrische Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 25° und 45° zu errichten. Die Festsetzung der Dachneigung bezieht sich auf die jeweiligen Haustieflinien des Gebäudes. Die Dachneigung von untergeordneten Dachstühlen kann abweichen.

6.3 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Wohnen mit Kunst“ sind Dächer als Flachdach in Form eines begehbarer Gründach zu errichten.

6.4 Als Dachdienst sind für Hauptgebäude im festgesetzten SO „Wohnen mit Kunst“ nur nicht glänzende einfarbige rote oder rotrote Ziegel oder Betonplatten zulässig.

6.5 Die Dachziegel von Garagen und Carports können abweichen von der Dachgestaltung der Hauptgebäude.

6.6 Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.

6.7 Bei der Gestaltung der Außenwände ist in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten die Verwendung von roten Ziegeln, Lehmziegeln, Holz oder Granit verboten.

6.8 Werbeanlagen sind mit der unteren Denkmalschutzhöhe abzumessen. Werbeanlagen mit Leuchtwerben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.9 10