Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Reiterhof Friese"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 03-2010

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Trassenheide vom ....2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für den Reiterhof „Friese", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Oberkante Fertigfußboden (OK FF) über HN als Mindestmaß Sockelhöhe (SH) über Oberkante Fahrbahn (OK FB) als Höchstmaß Traufhöhe (TH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß Firsthöhe (FH) über Oberkante Fertigfußboden (OK FF) als Höchstmaß
Grundflächenzahl als Höchstmaß Grundfläche je Baufeld als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform/ Dachneigung der Hauptdachflächen

Baufeld 1.1 / 1.2
Reithalle mit Stallungen und Betreiber - WE

SO Reit	1.1 I 1.2 II OK FF über HN 1,60 m SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 5,50 m FH über OK FF 8,00 m
GRZ 0,4 GR 2.300 m²	/
a	SD ab 10°

Baufeld 2.1 / 2.2
Vorhandenes Hotelgebäude mit Gastronomie

SO Reit	2.1 II 2.2 I OK FF über HN 1,80 m SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 4,50 m 2.1 FH über OK FF 11,50 m 2.2 FH über OK FF 6,00 m
GRZ 0,4 GR 920 m²	/
a	SD/SD mit Kw bis 50°

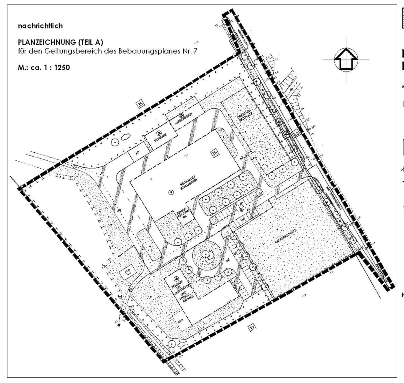
Baufeld 3.1 / 3.2
Geplante Hotelerweiterung mit Verbinder

SO Reit	II OK FF über HN 1,80 m SH über OK FB 0,50 m TH über OK FF 4,50 m 3.1 FH über OK FF 11,50 m 3.2 FH über OK FF 6,00 m
GRZ 0,4 GR 800 m²	/
o/a	SD/SD mit Kw bis 50°

nachrichtlich

PLANZEICHNUNG (TEIL A)
für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7

M.: ca. 1 : 1250



ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanzV 90

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- SO Reit — Sonstiges Sondergebiet Reiterhof und Fremdenbeherbergung — § 11 (2) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- GR — Grundfläche als Höchstmaß — § 19 BauNVO
- I - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 20 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 (1) 2 BauGB
- o — offene Bauweise — § 22 (2) BauNVO
- a — abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO
- Baugrenzen — § 23 (3) BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Parkfläche — V Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich — p privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 (1) 12, 14 BauGB
- Zweckbestimmung: Trafostation — Öltank

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen — § 9 (1) 13 BauGB
- Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB
- Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - p private Grünflächen
  - Spielplatz — Liegewiese Liegewiese
  - Beete und Rabatten — Reit- und Dressurplatz Reit- und Dressurplatz
  - parkartige Grünflächen — Koppel Koppel

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) 20, 25 und § 9 (6) BauGB
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  Zweckbestimmung:
  GGB gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 NatSchAG M-V)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 (1) 25 BauGB
  Anpflanzen: Bäume; Jr Walnuss; Ma Obstgehölze in Sorten; Ap Spitz- Ahorn; Qr Stiel- Eiche; Sa Salix alba; Fs Rot- Buche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
  Zweckbestimmung:
  Anpflanzen: Bäume; Sträucher

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) 4 BauGB
  Zweckbestimmung:
  Zw Zwinger — Geh Kleintiergehege
  Rem Remise — M Aufstellfläche Hausmüllbehälter
  Fahr Fahrradschuppen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 (1) 10 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 (1) 24 BauGB
  Zweckbestimmung:
  LPB I - III Lärmpegelbereich I - III
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind — § 9 (5) 1 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 — § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 BauNVO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurgrenzen — vorhandene Flurstücksgrenzen
- 36/3 Flurstücksnummer — vorhandene Zäune
- vorhandene Gebäude — vorhandene Böschungen
- 10.00 Vermaßung in Meter — 2.2 Höhenangaben über HN
- 30 m - Waldabstand — Schacht
- SD Satteldach — SD mit KW Satteldach mit Krüppelwalm
- (1.1) - (3.2) Bezeichnung der Baufelder — Terrasse
- Treppe — Sitzbänke
- B Beton — VP Verbundpflaster
- F Fundamente
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche I - III

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt wird das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof und Fremdenbeherbergung gemäß § 11(2) BauNVO.

(1)
Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof und Fremdenbeherbergung sind eine Reithalle mit Stallungen und Freiflächen für die Pferde sowie zwei Hotelgebäude, eine Gastronomie, kleinteilige Freizeiteinrichtungen und Außenanlagen für die Erholung und den ruhenden Verkehr zulässig. Aufgrund der Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung eignet sich das Gebiet für Reitsportinteressierte, die vor Ort und in der Umgebung leben und für reitsportinteressierte Urlauber für den ganzjährigen Erholungsaufenthalt.
(2)
Im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung Reiterhof und Fremdenbeherbergung sind in den einzelnen Baufeldern folgende Nutzungen zulässig:
- Baufeld 1.1/1.2
  Baufeld 1.1:
  Reithalle mit
  - Reitbahn
  - Stallungen
  - Remise für Kremser und Pferdetransporter,
  - Nebengelassen wie Büro, Sanitär- und Umkleideräumen sowie
  - Lagerräumen
  Baufeld 1.2:
  Für den Betreiber des Reiterhofes wird im südwestlichen Teil der Reithalle eine Betriebswohnung zugelassen.
- Baufeld 2.1/2.2
  Baufeld 2.1:
  Hotelgebäude mit
  - maximal 25 Zimmern
  - Gastronomie und Reiterstube mit maximal 120 Sitzplätzen und
  - kleinteiligen Freizeiteinrichtungen wie Fitnessräumen und Wellnessbereich
  Baufeld 2.2
  - Wintergarten
- Baufeld 3.1/3.2
  Baufeld 3.1:
  Hotelgebäude mit
  - maximal 30 Zimmern
  Baufeld 3.2:
  - Verbinder
  - Mehrzweckräume (Spiel- und Fernsehräume, Bibliothek)
- Freiflächen für die reitspezifische Nutzung mit Reit- und Dressurplatz, Koppel, Dungplatte, Nebengebäude sowie Grünflächen
- Freiflächen für die Erholungsnutzung als Grünflächen mit Zweckbestimmung Liegewiese, Spielplatz und parkartige Grünfläche
- private Parkplätze für den Bedarf des Plangebietes

(3)
Dauerwohnungen sind mit Ausnahme der im Baufeld 1.2 zugelassenen Betreiberwohnung im Plangebiet nicht zulässig.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)

(1)
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von
1. Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Die zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
(2)
Einschränkung für die Zulässigkeit von Nebengebäuden:
Nebengebäude sind nur auf den in der Planzeichnung (Teil A) hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der in den Nutzungsschablonen mit **a** bezeichneten abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen können - sofern andere Festsetzungen dem nicht entgegenstehen - überschritten werden durch:
- Terrassenflächen,
- Balkone,
- Treppenanlagen,
- Stellplätze für Pkw,
- Nebengebäude und
- Nebenanlagen.
  Hierzu zählen auch der geplante Yakuzi und ein Außenpool von maximal 75 m² Grundfläche.

5. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Die Errichtung von freistehenden Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
Ausnahme:
Nördlich der Reithalle (Baufeld 1.1/1.2) wird auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche eine Remise zugelassen.
(2)
Die privaten Parkplätze sind ausschließlich auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

(1)
Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur in den in der Planzeichnung als Kleintiergehege bzw. Zwinger gekennzeichneten Bereichen zulässig.
(2)
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

(1)
Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen - mit Ausnahme von Zufahrten, Stellplätzen, Nebenanlagen und Nebengebäuden - keine baulichen Anlagen errichtet werden.
(2)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 grenzt im Süden an einen Graben, welcher der Entwässerung des Plangebietes dient.
Die innerhalb des Uferbereiches in einem Abstand von 7 m von der Böschungsoberkante des Grabens liegenden Flächen sind von jeglicher Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung freizuhalten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

(1)
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen sind Flächen für die Transformatorenstation und den Öltank vorzuhalten.
(2)
Eine Sammelstelle für Abfallbehälter ist auf der in der Planzeichnung mit einem M dargestellten Fläche einzurichten.
(3)
Im Bereich des in der Planzeichnung dargestellten Bestandes an Leitungen der Ver- und Entsorgung dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
Wo dies aufgrund von Baumaßnahmen erforderlich wird, sind Umverlegungen vorzunehmen.

9. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

(1)
Als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz ist ein sich im südlichen Teil des Plangebietes befindlicher Spielbereich für die Altersgruppe 4 – 12 Jahre ausgewiesen. Der Spielplatz ist mit Holzspielgeräten, die den geltenden Standards der EN 1176/77 und der EN ISO 9001 entsprechen, auszustatten und gärtnerisch zu gestalten. Die Verwendung von gesundheitsschädigenden Pflanzen und Giftpflanzen, insbesondere Pfaffenhütchen, Seidelbast, Stechpalme und Goldregen ist auszuschließen.
(2)
Neben der Spielplatzfläche ist die Anordnung einer Liegewiese vorgesehen, die als Rasenfläche mit der Regel- Saatgutmischung Gebrauchsrasen – Kräuterrasen (RSM 2.4) auszubilden ist.
(3)
Zu gestalterischen Zwecken sind im Bereich des Hotelkomplexes sowie im Eingangsbereich zum Plangebiet Beete und Rabatte mit Stauden- und Strauchpflanzungen anzulegen.
(4)
Die im Plangebiet als Parkartige Grünflächen ausgewiesenen Bereiche sind mit Einzelbäumen zu bepflanzen und Rasenflächen mit der Regel- Saatgutmischung Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2) anzulegen. Der vorhandene Baumbestand ist in die Begrünung einzubinden.
(5)
Als private Grünflächen werden die Koppel sowie der Reit- und Dressurplatz ausgewiesen. Die Anlage erfolgt entsprechend der reitspezifischen Nutzung.

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

(1)
Der anstehende Oberboden ist entsprechend DIN 18915 auf allen Auf- und Abtragsflächen sowie Bau- und Betriebsflächen abzutragen und bis zur Wiederverwendung zwischenzulagern.
(2)
Das gesetzlich schützte Biotop des Plangebietes (GGB) mit der Biotopbezeichnung „Kleiner Dünenkiefernwald zwischen Trassenheide und Karlshagen" (Biotop- Nr. 0309-41484005) ist vor jeglichen Beeinträchtigungen zu schützen und der vorhandene Vegetationsbestand zur Aufrechterhaltung der Funktionalität zu erhalten.
(3)
Der Baumbestand des Plangebietes ist vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen und Geländeauffüllungen im Kronentraufbereich der Bäume sind unzulässig.
(4)
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Bewässerung der Vegetationsflächen zu nutzen.
(5)
Ebenerdige Stellplätze sind in einer wasser- und luftdurchlässigen Bauweise auszuführen.
(6)
Durch die Baumaßnahmen dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG geschützter heimischer, wildlebender Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

11. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Baufeld 3.1:
Innerhalb der für Baufeld 3.1 festgesetzten „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" mit der Kennzeichnung LPB 1, LPB 2 und LPB 3 sind folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen, um die Einhaltung der DIN 4109 Schallschutz im Städtebau nachzuweisen:
- Der Schutz vor Verkehrslärm (Außenlärm) hat gemäß DIN 4109 als eingeführte Technische Baubestimmung in M-V zu erfolgen. Hierfür sind im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Nachweise zu führen.

Allgemeine Hinweise:
- Für die Außenbauteile des Gebäudes sind die Mindest- Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109 Tabellen 8 und 9 und 10 zu verwirklichen.
  Hierfür sind die ermittelten Lärmpegelbereiche LPB 1 bis LPB 3 gemäß DIN 4109 maßgebend.
- Die nationale Umsetzung der DIN EN 12354 durch die jeweils aktuelle DIN 4109 ist im Rahmen der Schallschutzplanung für das Gebäude zu berücksichtigen.
- Für die geplante Bebauung sind bei der Grundrissgestaltung die schalltechnischen Gesichtspunkte zu berücksichtigen:
  - o Die Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Loggien, die dem zeitweisen Aufenthalt im Freien dienen, sind an den der Landesstraße 264 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
  - o Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an dem der Landesstraße 264 zugewandten Giebel des geplanten Gebäudes (Lärmpegelbereich 3 - LPB 3):
    - An dem der Landesstraße 264 zugewandten Giebel des geplanten Gebäudes sind Schallschutzfenster vorzusehen.
      Die Zuordnung der notwendigen Schallschutzklassen gem. VDI- Richtlinie 2719 muss in Abhängigkeit zu dem genauen Gebäudenutzungskonzept erfolgen.
    - Bei Räumen im Schallpegelbereich LPB III, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (insbesondere Schlafräume), sind zur ausreichenden Belüftung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

12. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1)
An den mit Kürzeln für zu verwendende Baumarten zeichnerisch festgesetzten Standorten sind Bäume mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten. Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen", herausgegeben von BDB, entsprechen.
Der Standort der Bäume kann ggf. zu gestalterischen Zwecken um max. 10 m verschoben werden.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Kürzel	Botanischer Name	Deutscher Name
Ap	Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Fs	Fagus sylvatica	Rot- Buche
Jr	Juglans regia	Walnuss
Ma	Malus in Sorten	Obstgehölze in Sorten
Qr	Quercus robur	Stiel- Eiche
Sa	Salix alba	Silber- Weide

(2)
An den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Einzelbaumstandorten ohne Kürzel ist eine Anpflanzung von Bäumen nachstehender Arten mit den Pflanzqualitäten Hochstamm, 3x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 16 – 18 cm vorzunehmen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 12 m³ nicht unterschreiten.

Festsetzung der zu pflanzenden Baumarten

Botanischer Name	Deutscher Name
Betula pendula	Sand- Birke
Carpinus betulus	Hain- Buche
Salix caprea	Sal- Weide
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer campestre	Feld- Ahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie

(3)
Auf den gemäß zeichnerischer Darstellung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Rand- und Schutzpflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen (Artenliste in den Hinweisen) in den Mindest- Pflanzqualitäten Bäume Stammumfang 14 – 16 cm, Heister 200 – 250 cm, Sträucher 60 – 100 cm anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(4)
Die Verwendung von exotischen und buntlaubigen Gehölzen wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäumen ist auszuschließen.
(5)
Der Abstand der zu pflanzenden Bäume zu den vorhandenen Versorgungsleitungen sollte 2,5 m nicht unterschreiten. Ist eine Unterschreitung des Mindestabstandes nicht zu umgehen, sind Wurzelschutzplatten aus PE einzubauen.

13. Maßnahmen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit Anpflanzgebot festgesetzten Bäume und Strauchpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen derselben Art und Qualität zu ersetzen.

14. Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind in Verbindung mit dem Hochwasserschutz (§ 9 (5) 1 BauGB)

Zum Schutz vor Hochwasser sind im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:
(1)
Die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Mindesthöhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss von 1,60 m über HN für Baufeld 1.1/1.2 und 1,80 m über HN für die Baufelder 2.1/2.2 und 3.1/3.2 sind einzuhalten.
(2)
Im Obergeschoss der Hotelgebäude sind jeweils Aufenthaltsräume für Menschen vorzusehen.
(3)
Eine Unterkellerung der Hotelgebäude und die Errichtung von Tiefgaragen wird nicht zugelassen.
(4)
Für die baulichen Anlagen ist eine Standsicherheit gegenüber Wasserständen bei Eintritt des Bemessungshochwassers (BHW(Außenküste) = 3,00 m NHN) sicherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 (4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) 1. LBauO M-V)

1.1 Fassade

(1)
Für die Fassadenoberflächen der Reithalle (Baufeld 1.1/1.2) sind nur zulässig:
- Stahltrapezblech
- Putz
- Giebelverbretterungen und
- Glaskonstruktionen

(2)
Für die Fassadenoberflächen der beiden Hotelgebäude (Baufelder 2.1/2.2 und 3.1/3.2) sind nur zulässig:
- Putz
- Giebelverbretterungen und
- Glaskonstruktionen

(3)
Für die Remise und Nebengebäude sind zusätzlich Holzfassaden erlaubt.

1.2 Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung

(1)
Die Festsetzungen der Nutzungsschablonen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für die Remise, Nebengebäude, Wintergärten und Eingangsvorbauten.
(2)
Für die Hauptdachflächen der Reithalle (Baufeld 1.1/1.2) ist ausschließlich Hartbedachung entsprechend der Vorschriften der DIN 4102 Teil 4 Punkt 7.5 und Teil 7 zulässig.
(3)
Für die Hauptdachflächen der beiden Hotelgebäude (Baufelder 2.1 und 3.1) ist nur Rohreindeckung zulässig.
Ausnahmsweise ist Rohreindeckung mit einer geeigneten Löschanlage zulässig, wenn die öffentliche Ordnung und Sicherheit und der Brandschutz gewährleistet sind.

(4)
Für die untergeordneten Dachflächen der Hotelgebäude (Baufelder 2.1/2.2 und 3.1/3.2) sind zusätzlich zulässig:
- Titanzink und
- Glaskonstruktionen.

(5)
Für die Eindeckung der Remise und der Nebengebäude dürfen auch andere handelsübliche Materialien verwendet werden.
(6)
Solaranlagen dürfen nur für die Reithalle (Baufeld 1.1/1.2) eingesetzt werden.

1.3 Werbeanlagen/Warenautomaten

(1)
Zulässig ist nur eine Werbeanlage und diese als Aufsteller mit einer Fläche von maximal 4,00 m².
(2)
Zwischen Aufsteller und planseitiger Begrenzung der Landesstraße 264 ist ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten.
(3)
Warenautomaten sind unzulässig.

2. Einfriedungen (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Für die inneren und äußeren Einfriedungen sind nur
- blickdurchlässige Holzzäune mit der Ausführung als Koppelzaun,
- bepflanzte Natursteinmauern sowie
- lebende Hecken

zulässig.

3. Stellplätze für Abfallsammelbehälter (§ 86 (1) 5. LBauO M-V)

Die Stellfläche für Abfallsammelbehälter ist auf der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Fläche einzurichten und durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Verkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Festsetzungen zur Zuordnung der internen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135 a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten internen Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu verankern.

HINWEISE

1. Definition der Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

(1)
Definition der Sockelhöhe
Die maximale Sockelhöhe (SH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstückes angrenzenden Oberkante der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnmitte - (über OK FB) und der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF).
(2)
Definition der Traufhöhe
Als maximale Traufhöhe (TH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
(3)
Definition der Firsthöhe
Als maximale Firsthöhe (FH) wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FF) und der obersten Dachbegrenzungskante bezeichnet.

2. Belange der Bodendenkmalpflege

Derzeit sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.
Da jedoch jeder Zeit Funde im Satzungsgebiet entdeckt werden können, sind aus archäologischer Sicht folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66, 84) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

3. Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen und Kosten gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 135a bis 135 c BauGB

(1)
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabenträger zu tragen.
(2)
Die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde und zusätzlich in einer Kompensationsvereinbarung zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger, dem von der Kompensation betroffenen Grundstückseigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

4. Vorschlagliste zur Gehölzverwendung

Liste der standortgerechten, landschaftstypischen Gehölze

Großkronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sand- Birke
Quercus robur	Stiel- Eiche
Salix alba	Silber- Weide
Tilia cordata	Winter- Linde

Kleinkronige Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Malus communis	Wildapfel
Prunus avium	Vogel- Kirsche
Prunus padus	Trauben- Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld- Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber- Ginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten und Sorten	Falscher Jasmin
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasifera	Kirsch- Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosa	Brombeere
Salix spec.	Weiden in verschiedenen Arten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea Arten und Sorten	Spierstrauch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5. Belange des Munitionsbergungsdienstes

Die in der Anfrage benannte Fläche liegt in einem Gebiet/geht durch ein Gelände, in dem Kampfmittel vermutet werden bzw. Einzelfunde dokumentiert sind.
Im Rahmen der künftigen Baumaßnahmen ist zur Bauanlaufberatung eine Teilnahme des Munitionsbergungsdienstes zwingend erforderlich.
Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn ggfs. notwendige Sondierungsmaßnahmen abgeschlossen sind und das Freigabeprotokoll erstellt wurde.
Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Trassenheide vom 08.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Schaukasten vom 16.12.2009 bis zum 04.01.2010 erfolgt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

3.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.07.2010 durchgeführt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat am 28.07.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung einschl. Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

5.
Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.08.2010 bis zum 10.09.2010 während folgender Zeiten:

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 02.08.2010 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

6.
Die von der Planänderung berührten Behörden sind mit Schreiben vom 03.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

7.
Der katastermäßige Bestand am 11.11.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab M 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8.
Die Gemeindevertretung Trassenheide hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.11.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), wurde am 16.11.2010 von der Gemeindevertretung Trassenheide beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Trassenheide vom 16.11.2010 gebilligt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

11.
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 durch Veröffentlichung im Internet, zu erreichen über www.amtusedomnord.de über den Link „Ortsrecht" am 30.11.2010 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.11.2010 in Kraft getreten.

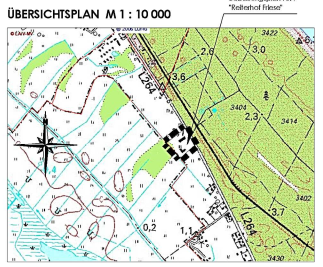
Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Gemeinde	Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	3
Flurstück	36/3

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Satzungsfassung	11-2010	Hogh	Lange	Maßstab: 1 : 500
Entwurfsfassung	07-2010	Hogh	Lange	
Vorentwurf	06-2010	Hogh	Lange	
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Reiterhof Friese"

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 790 / 1730 (1.37m²) — Allplan 2009