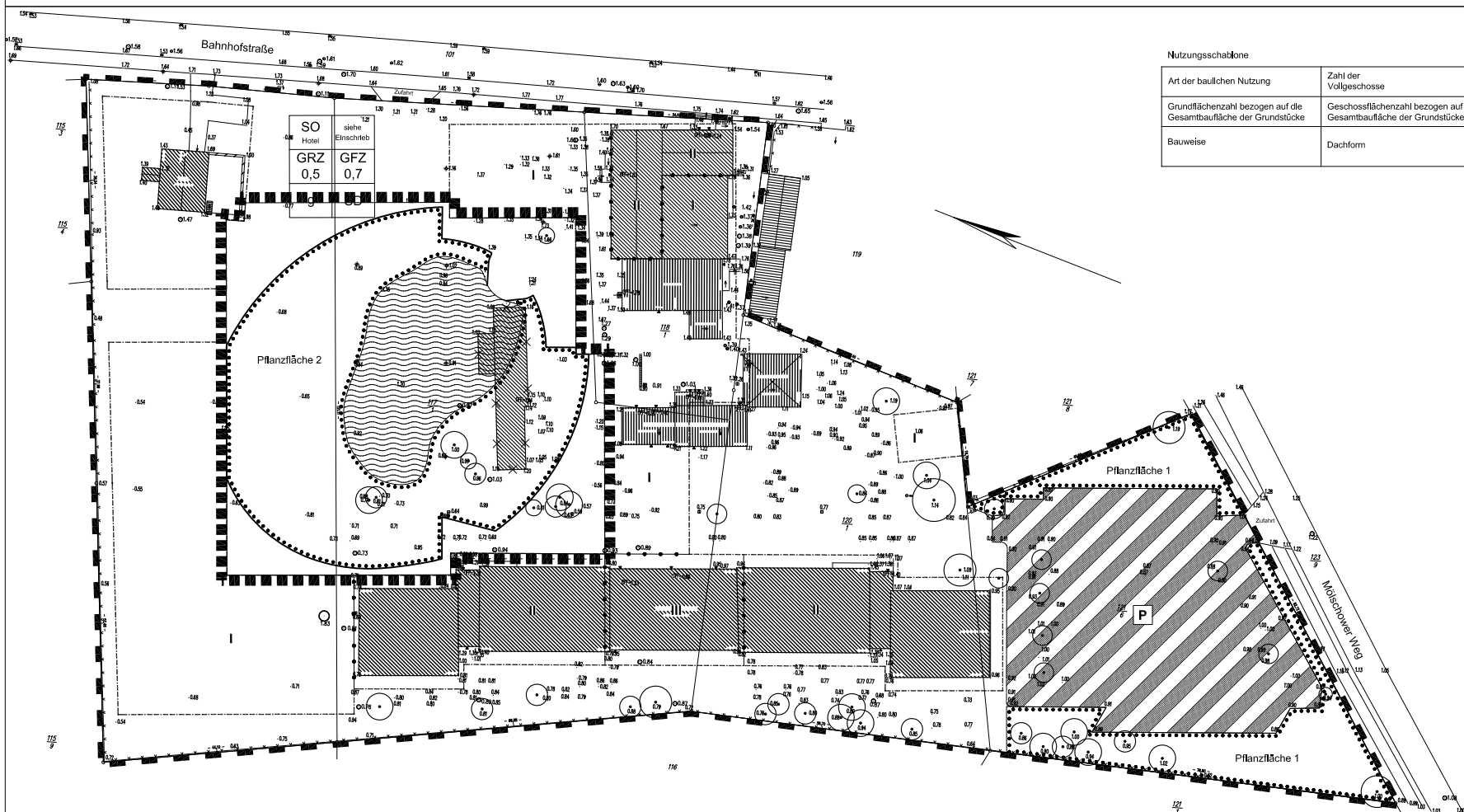


Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Trassenheide



Nutzungscharaktere	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl bezogen auf die Gesamtbaufläche der Grundstücke	Geschossflächenzahl bezogen auf die Gesamtbaufläche der Grundstücke
Bauweise	Dachform

Planzeichnung (Teil A)
Gesamtplan des Bebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung M1:500

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)
SO Hotel Sondergebiet Hotel
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ zulässige Grundfläche als Höchstmaß
GFZ zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
SD nur Satteldach zugelassen
g geschlossene Bauweise
- Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P Hotelparkplatz

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) - siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- zu erhaltende Bäume
- Sonstige Pflanzzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
 - Höhen über NN
 - Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude Abriss
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
 - Wasserfläche als Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 Satz 2



ÜBERSICHTSPLAN (Maßstablos)

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

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

In diesem nach vorgenannter Bezeichnung festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:

- Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Verkauf von Urlaubsgüter, Fahrradverleih,
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen,
- Wasserflächen als Schwimmbecken oder als Elemente der Gartengestaltung inklusive Seesteg, überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15m², überdachte Fahrradunterstellplätze, die bis zu einer maximalen Grundfläche von 40m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sowie
- Wohnungen für Betriebspersonal und für Betriebsinhaber

Nr.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §19 Abs.4 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind für die Hauptbaukörper festgesetzt und beziehen sich auf die Gesamtbaufläche des Geltungsbereiches. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden

Nr.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 BauGB, §23 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach den §§12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Dächer, Balkone und Außenstufen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m und einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand ist zulässig. Satz 1 und Satz 2 gelten nur, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegenstehen.

Nr.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25, Abs.6 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 Satz 1 genutzt werden, als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Die Pflanzfläche 1 ist als dichte Pflanzkuppe aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Je 100 qm ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Die Pflanzfläche 2 ist als parkartige Freifläche zum gestalten Fläche mit Wiesen-, Pflanz- und Strauchbereichen anzulegen. Flächen für das Regenwassermanagement (z.B. Mulden und Teichflächen) sind zulässig.

Innerhalb der Pflanzfläche 2 sind 5 einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

Die Parkplatzfläche ist in den bestehenden Flächenanteilen (zu mindestens 50%) als teilversiegelte Fläche zu erhalten. Die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sind zu erhalten und zu pflegen. Dazu sind 5% der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als unversiegelte Fläche zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.4 LBau M-V)

- Dach
 - Dachform und -neigung
Im SO Hotel sind nur Satteldächer zugelassen. Untergeordnete Baukörper können eine davon abweichenden Dachform haben.
Die Dachneigung der Satteldächer darf 10° bis 40° betragen. Ausnahmen sind für das vorhandene Einzelhaus an der Bahnhofstraße zugelassen, hier darf die Dachneigung maximal 48° betragen.
 - Material und -farbe
Für die Dachdeckung sind Metalldeckungen oder Dachsteine zugelassen.
- Fassade - Material
Folgende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen:
Keramische Fassadenbekleidung.
- Bauweise
Rolläden sind im SO Hotel 1 nicht zugelassen. Ausnahmen sind für das vorhandene Einzelhaus an der Bahnhofstraße zugelassen, hier sind Rolläden zugelassen.
- Außenanlagen
 - Einfriedungen
Zur Bahnhofstraße sind nur Einfriedungen mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,20 zugelassen
 - Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 5qm haben.
Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.
Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nm. 1.- 5. zuwider handelt. Für diesen Teilbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Hinweis: Die gegenüber der ursprünglichen Satzungsfassung geänderten Festsetzungen im Text (Teil B) und in der Planzeichenerklärung wurden kursiv hervorgehoben.

Präambel

Aufgrund des § 13 i.Verb. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. ... M-V, S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.08.2008 die Satzung der Gemeinde Trassenheide über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerk

- Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.05.2008 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 29.05.2008 bis 13.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit
Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Entwurfsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 21.05.2008 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Die von der Planänderung betroffene Öffentlichkeit, berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß §13 Abs.2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 03.06.2008 beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Abwägung
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 13.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 13.08.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.08.2008 beiliegend.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Übereinstimmungsvermerk
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Ort, Datum (öf. best. Vermessungsingenieur)
- Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)
- Bekanntmachung
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung gem. § 10 Abs. 4 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Prüfung und Erhebung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Gemeinde Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Trassenheide Amt Usedom Nord

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Trassenheide 'Hotel Seeklause'

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 9b, 17469 Koserow/Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email: Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 12.05.2008	Maßstab: 1:500	Blattgröße: 97,0 / 53,0	CAD-Name: ...Entwurfsplanung\080619 B-Plan Entwurf
Planstand: 19.06.2008			