

# Satzung über die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide



Planzeichnung (Teil A)  
Planzeichnung für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.13, M1:500



Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 2. Ergänzung, M1:1000 - nachrichtliche Darstellung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG für die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**
  - SO Hotel - Sauna Sondergebiet Hotel - Hotelsauna
  - SO Hotel - Spiel Sondergebiet Hotel - Spielscheune
  - SO Hotel - Grill Sondergebiet Hotel - Grill-, Back- und Räucherhaus
  - SO Hotel - Schwimmbad Sondergebiet Hotel - Schwimmbad
  - SO Hotel - Geräte Sondergebiet Hotel - Gerätehaus und Lager
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 11 BauNVO)**
  - GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß in m<sup>2</sup>
  - OKG Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über OK Erdgeschossfußboden
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
  - Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)**
  - private Grünflächen mit Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
  - Wasserflächen mit Zweckbestimmung Wasserlandschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Hauptflusswege
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Geländehöhen
  - Flurstücksnummern

## TEXT (Teil B) Textliche Festsetzungen

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

In dem als Sondergebiet SO Hotel-Sauna festgesetzten Baugebiet ist eine Hotelsauna mit Wellnessanlagen zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen und Außenanlagen für die Saunanutzung wie Duschanlage, Tauchbecken, Feuerstelle.

In dem als Sondergebiet SO Hotel - Grill festgesetzten Baugebiet ist ein Grill-, Back- und Räucherhaus zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen.

In dem als Sondergebiet SO Hotel - Spiel festgesetzten Baugebiet ist eine Spielscheune als Indoor-Spielplatz zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen.

In dem als Sondergebiet SO Hotel - Schwimmbad festgesetzten Baugebiet ist ein Schwimmbecken mit Überdachung zulässig. Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Außenanlagen für die Schwimmbeckennutzung wie z. B. Duschanlage, Wasserspielgeräte.

In dem als Sondergebiet SO Hotel - Geräte festgesetzten Baugebiet ist ein Gerätehaus für die Parkbewirtschaftung mit Lager für das Parkmobiliar zulässig.

**Nr. 2 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO**

Für die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig, z.B.:

Flächen und Anlagen für Spiel und Sport z.B. für Ballspiele, Tischtennis, Federball, Schach, Boule, Spiel- und Klettergeräte.  
Überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>  
Feuerstellen und Grillplätze,  
Wasserflächen als Elemente der Gartengestaltung,  
Brücken,  
eine Seeserrasse,  
Uferbefestigungen,  
sowie notwendige technische Anlage zur Parkbewirtschaftung.

**Nr. 3 Nicht bebaute Flächen der Sondergebiete gemäß Nr. 1**

Die nicht bebauten Flächen der Sondergebiete gemäß Nr. 1 sind zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

**Nr. 4 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die nicht mit Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO bebauten Flächen der privaten Grünfläche mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Für die Bepflanzung der Grünfläche sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

**Nr. 5 Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Wasserlandschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Wasserlandschaft sind mit einer Tiefe bis zu 1,50 m anzulegen. Der Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Die Uferböschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen auszurüsten, wobei die besonnten Nordufer besonders flach zu modellieren sind. Nach Abschluss der Geländemodellierungen werden die Uferböschungen einer natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen. Um eine Verlandung der Wasserflächen zu vermeiden, ist das Gewässer bei Bedarf zu entschäumen. Ein ordnungsgemäßer Ab- bzw. Durchfluss ist dauerhaft zu gewährleisten. Hierfür ist es zulässig, die Gewässervegetation im Rahmen der Unterhaltungspflege bei Bedarf partiell zurückzunehmen.

Der an die Parkanlage angrenzende Uferbereich des Gewässers ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch Holzpfähle mit Spanndraht und das Aufstellen von Hinweis-Informationstafeln abzugrenzen, um den Uferbereich vor unbefugtem Zutritt zu schützen.

**Nr. 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heister 150/200 zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Stück pro 1,5 m<sup>2</sup>. Vorhandene fremdländische Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Gehölzarten zu ersetzen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind 25 heimische und standortgerechte großkronige Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung, zu pflanzen. Der Umfang der Baumscheiben (unversiegelter Wurzelraum) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum betragen.

**Nr. 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Wiesenfläche extensiv zu pflegen. Sind zweimal jährlich (in der Regel nicht vor dem 15.06. und 15.09.) zu mähen. Das Mähgut ist in den ersten drei Jahren zu entfernen, um die Fläche auszuhagern. Die Fläche ist als Dauergrünland zu unterhalten. Sie darf nicht umgebrochen werden. Veränderungen der Bodenoberfläche durch Aufschüttungen, Planierungen sowie Ausbesserungen an der Grasnarbe sind nicht zulässig. Die Verwendung von Mineraldüngern, Pflanzenschutzmitteln sowie organischem Dünger ist nicht zulässig. Die Fläche darf nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind nicht gestattet.

Durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch die Abgrenzung mit Holzpfählen mit Spanndraht und das Aufstellen von Hinweis-Informationstafeln ist sicherzustellen, dass die Wiesenflächen nicht zertreten werden.

Innerhalb der nördlichen Maßnahmenfläche ist die Anlage von Fußwegen mit wasserdurchlässigem Belag in einem Umfang von max. 500 m<sup>2</sup> zulässig.

**Nr. 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Hochwasserschutz -

Bei der Errichtung elektrotechnischer Anlagen sowie der etwaigen Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das Bemessungshochwasser von 2,90 m NHN (2,90 m NHN entspricht 2,75 m HN) zwingend zu beachten.

**Hinweise**

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung. Über Ausnahmen entscheidet die Naturschutzbehörde.
- Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Münzen o.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V vom 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S.12 ff, zul. geä. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVBl. M-V 2006, S. 578) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

**Präambel**

Aufgrund des § 13 in Verb. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I, S. 619), in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2013 die Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.05.2012 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2012 durch Veröffentlichung auf der Website www.amtusedomnord.de ortsüblich bekanntgemacht.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige**  
 Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Billigung des Entwurfes**  
 Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.10.2012 dem Entwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung**  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.12.2012 im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 04.02.2013 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:  

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

 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Abwägung**  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.04.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Übereinstimmungsvermerk**  
 Der kalastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 16.04.2013 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
 Zinnowitz, den 16.04.2013 ..... (öf. best. Vermessungsingenieur)
- Satzungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 10.04.2013 die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.04.2013 gebilligt.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
 Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)
- Bekanntmachung**  
 Der Beschluss der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.04.2013 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Der Usedomer Norden" ortsüblich bekanntgemacht gemacht 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 Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.  
 Die Satzung tritt mit Ablauf des 24.04.2013 in Kraft.  
 Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ..... (Der Bürgermeister)

**Gemeinde Ostseebad Trassenheide  
Amt Usedom Nord**

**Satzung über die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**

Architekt und Stadtplaner Dipl.Lng. Achim Dreischmeler  
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375 / 20805  
Email : Architekt\_Achim\_Dreischmeler@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
20.06.2012	1:500	97,0 / 57,0	...130306 B-Plan 13 2te Ergänzung
Planstand:	08-2012	02-2013	03-2013