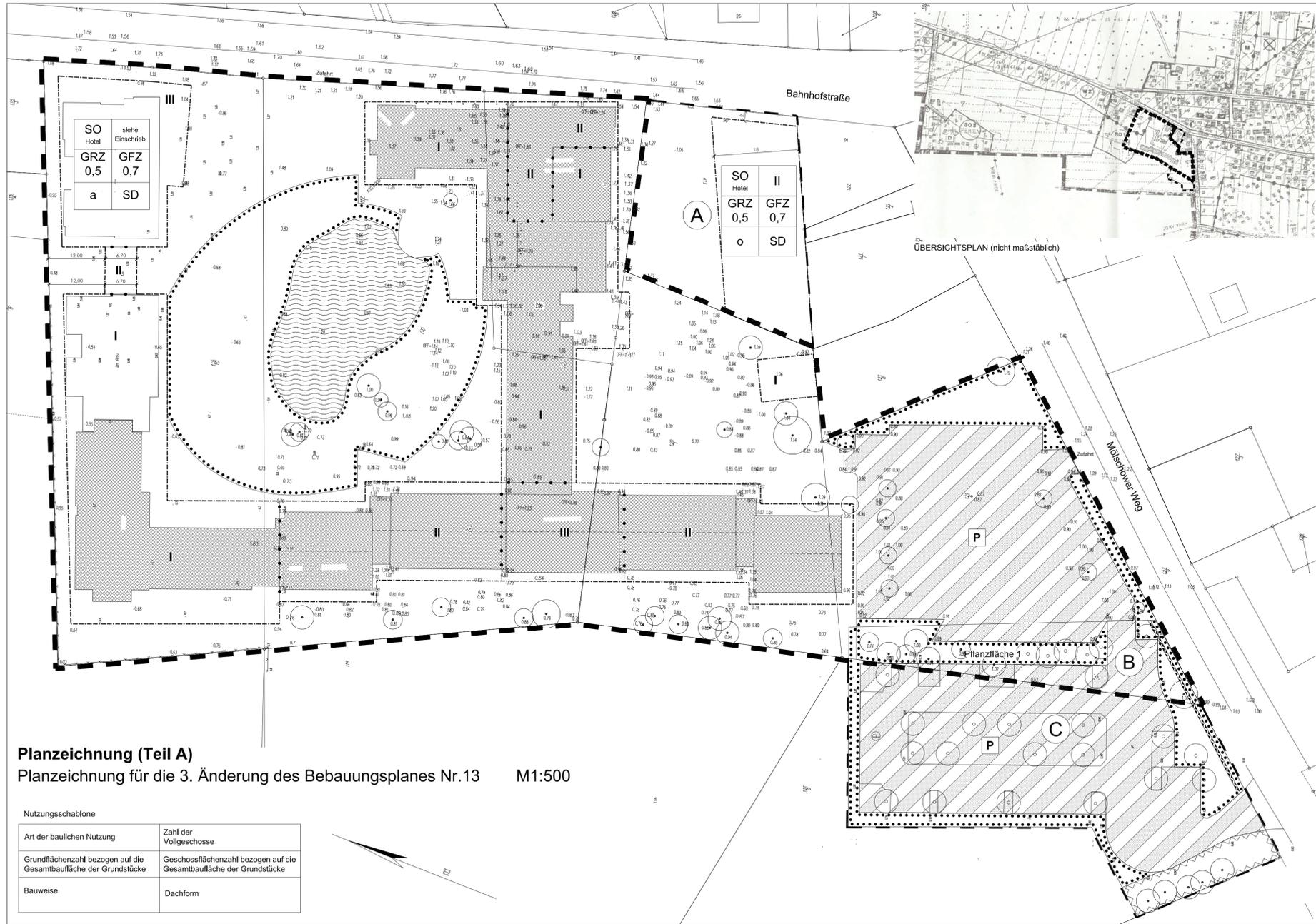


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide



Planzeichnung (Teil A)
Planzeichnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 M1:500

Nutzungsschablone

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

- Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1, §11 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (§9 Abs.7 BauGB)

PLANZEICHENERKLÄRUNG (nachrichtlich übernommen)

- 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)
 - SD Baugrenze nur Satteldach zugelassen
 - o offene Bauweise

- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - P Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Hotelparkplatz
- 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
 - anzupflanzende Bäume entsprechend textl. Festsetzung Nr. 4. 3.
- Sonstige Planzeichen
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 mit 1. und 2. Änderung und Ergänzung (§9 Abs.7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§9 Abs.7 BauGB)
 - Höhen über NN
 - Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
 - Gebäude Bestand
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Text (Teil B)
Textliche Festsetzungen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr.1 Bauweise (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs.4 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäudelängen größer als 50,00 m zulässt.

Nr. 2 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Hochwasserschutz

Für den zweigeschossige Verbindungsbau an der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Unterkellerung nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §6 Abs.4 Lbau M-V)

- Dach
 - 1.1. Dachform und -neigung
 - Im SO Hotel sind nur Satteldächer zugelassen. Untergeordnete Baukörper können eine davon abweichenden Dachform haben.
 - Für den zweigeschossige Verbindungsbau an der nördlichen Plangebietsgrenze ist ein Flachdach zugelassen.
 - Die Dachneigung der Satteldächer darf 10° bis 40° betragen.
- Material der Dachdeckung
 - Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Metalleindeckungen oder Dachsteine zugelassen.

Textliche Festsetzungen (nachrichtlich übernommen)

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

Sondergebiet SO Hotel (§11 Abs. 1 BauNVO)

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

- Einrichtungen für externe hotellspezifische Dienstleister wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Verkauf von Urlaubsraritäten, Fahrradverleih sowie
- Wohnungen für Betriebspersonal und für Betriebsinhaber.

1.2 Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie

- Terrassen,
- Wasserflächen als Elemente der Gartengestaltung,
- 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.

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.

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

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3 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 Pflanzkalle aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Je 100 qm ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.
- Innerhalb der Parkplatzfläche sind 24 einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/20 cm zu pflanzen. Die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sind zu erhalten und zu pflegen.
- Entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 116 und 121/9 ist eine lockere Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen.

Nr. 5 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmschutz

Als Lärminderungsmaßnahme ist entlang des Milschower Weges zwischen der Zufahrt zu dem Parkplatz und der nordöstlichen Grenze der Flächen B/C ein Schallschirm (z.B. Wand) zu errichten, der eine Mindesthöhe von 1,00m über OK Erdreich aufweisen muss.

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

Die nach §9 Abs.1 Nr.10 BauGB festgesetzte Fläche dient als Uferstreifen für ein Gewässer zweiter Ordnung. Um die Unterhaltungsarbeiten nicht zu behindern, ist die Fläche von jeglicher Bebauung sowie von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (nachrichtlich übernommen) (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §6 Abs.4 Lbau M-V)

- Fassade - Material
 - Folgende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen: Keramische Fassadenbekleidung.
- Bautelle
 - Rollläden sind im SO Hotel 1 nicht zugelassen. Ausnahmen sind für das vorhandene Einzelhaus an der Bahnhofstrasse zugelassen, hier sind Rollläden zugelassen.
- Außenanlagen
 - 3.1. Einfriedungen
 - Zur Bahnhofstrasse sind nur Einfriedungen mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,20 zugelassen
 - 3.2. Werbeanlagen
 - Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 5 qm 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 zuwider handelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LbauO verwiesen.

2. Fassade

Der zweigeschossige Verbindungsbau an der nördlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Fassadenverglasung mit Stahl-Glaskonstruktion zu versehen.

3. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LbauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zuwider handelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LbauO verwiesen.

Hinweise zu Bodendenkmalen:

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 (Urmenschen, 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, GVOBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12 ff. zul. geb. durch Gesetz vom 20.07.2006 GVOBl. 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 §13a 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 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.02.2012 die Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2011 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.11.2011 durch Veröffentlichung auf der Website www.amtusedomnord.de ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPfIG beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung

Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide in ihrer Sitzung am 27.09.2011 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.

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 10.11.2011 durch Veröffentlichung auf der Website www.amtusedomnord.de ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 21.11.2011 bis einschließlich 21.12.2011 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen

Montag bis Freitag	von 8:30 Uhr	bis 12:00 Uhr
Montag bis Mittwoch	von 13:30 Uhr	bis 15:00 Uhr
Dienstag	von 13:30 Uhr	bis 16:00 Uhr
Donnerstag	von 13:30 Uhr	bis 18:00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

4. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagesicheren 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..... (öfftl. best. Vermessungsingenieur)

5. Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.02.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgefallt worden.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 08.02.2012 die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.02.2012 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

8. Bekanntmachung

Der Beschluss 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 durch Veröffentlichung auf der Website www.amtusedomnord.de 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 Fälligkeit und Erföschung von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den Der Bürgermeister

Gemeinde Ostseebad Trassenheide
Amt Usedom Nord

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

Architekt und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeller
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375 / 20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeller@t-online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
13.09.2011	1:500	97,0 / 57,0	...120106 3. Änder.dwg
Planstand:	06.01.2012		