

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide

- Entwurf -

Gesamtplan des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung - M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG den ursprünglichen Plan betreffend

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 und 6 BauGB, § 3 BauNVO)

SO Hotel	Sondergebiet
SO Hotel - Sauna	Sondergebiet Hotel - Hotelsauna
SO Hotel - Spiel	Sondergebiet Hotel - Spielscheune
SO Hotel - Grill	Sondergebiet Hotel - Grill-, Back- und Räucherhaus

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
GFZ	zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
OKG	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über OK Erdgeschossfußboden

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

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze
SD / FD	nur Satteldach / Flachdach zulässig

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Hotelparkplatz
---	---

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen
---	---

Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

W	Wasserflächen mit Zweckbestimmung Wasserlandschaft
W	Wasserfläche als Nebenanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 Satz 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a/b und Abs. 6 BauGB)

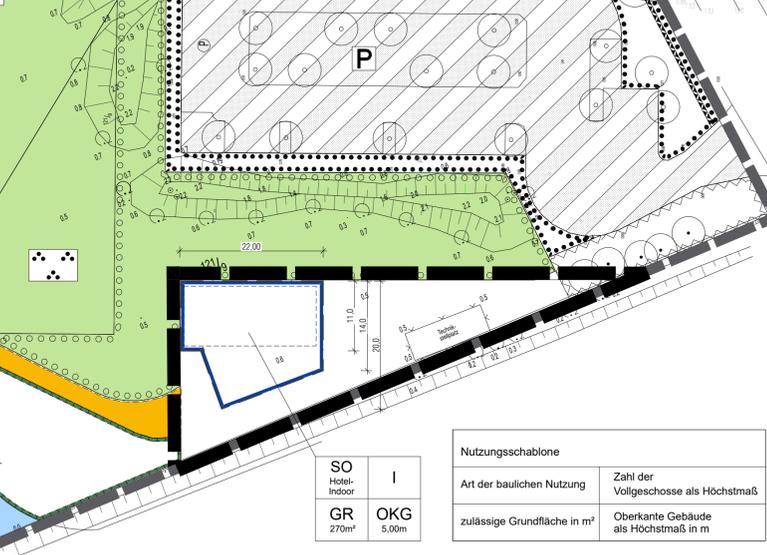
U	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
B	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
B	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
●	zu erhaltende Bäume
○	anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

W	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Abs. 6 BauGB)
V	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Schallschutzwand (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
H	Hauptfußwege
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13
H	Höhen über HN
16	bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
B	Gebäude Bestand
M	Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Planzeichnung (Teil A)

Planzeichnung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 - M 1:500



Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SO Hotel-Indoor	I
GR	OKG
270m²	5,00m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 betreffend

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 und § 11 BauNVO)

SO Hotel-Indoor	sonstiges Sondergebiet Indoorspielfläche
-----------------	--

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

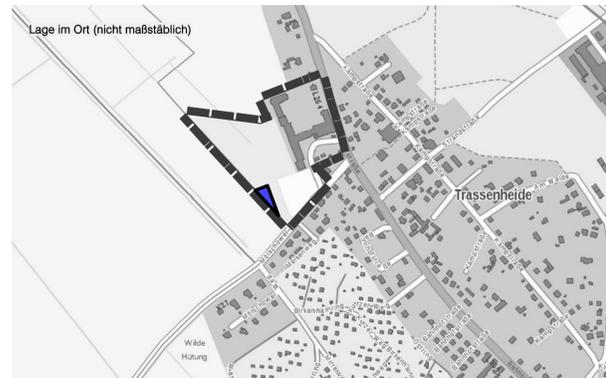
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR	zulässige Grundfläche als Höchstmaß
OKG	Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m über OK Erdgeschossfußboden

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

—	Baugrenze
---	-----------

Sonstige Planzeichen

W	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 13
W	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 13



Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen

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

1.1 In dem als Sondergebiet SO Hotel - Indoor festgesetzten Baugebiet ist ein Indoorspielplatz mit Aufenthalts- und Nebenräumen zulässig.
Zulässig sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie z. B. Terrassen.

Nr. 2 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 Außentreppe 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. 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO genutzt werden, als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Nr. 4 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.

Nr. 5 Artenschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§ 39 und 44 ff BNatSchG)

1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V1 Bauzeitenregelung

Die Baumaßnahmen werden außerhalb der Brutzeit begonnen, d. h. im Zeitraum 1. Oktober bis 1. März. Ansiedlungen während der Brutzeit werden durch die menschliche Präsenz weitgehend vermieden.
Bei einem Baubeginn während der Brutzeit ist im Vorfeld durch eine ökologische Bauleitung eine Besiedlungskontrolle durchzuführen.

V2 Ausschlussmaßnahmen

Um eine Besiedlung der Innenräume während der Baumaßnahme zu vermeiden, wird das Gebäude zudem geschlossen gehalten bzw. es werden Fenster z. B. mit Folien oder Zugänge mit Streifenvorhängen versehen.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen - CEF-Maßnahmen)

CEF Ausweichnistrplatz für den Hausrotschwanz
Um eine Wiederbesiedlung zu vermeiden, wird vor Beginn der Brutzeit ein witterungsbeständiger Halbhöhlenbrüterkasten (z. B. 2HW oder 1N von Schwieger) an einen Baum in der unmittelbaren Nähe montiert.

Hinweise

Hinweise zu Bodendenkmalen:

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr.11998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Präambel

Aufgrund des §13 in Verbindung mit §10 Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie §§ 39 und 44 ff Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die 5. 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.09.2021 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am durch Veröffentlichung im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

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

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

3. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung

In dem Verfahren wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

4. 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 Bauleitung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide in ihrer Sitzung am dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' und zusätzlich gemäß § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amt Usedom Nord unter www.amtusedomnord.de ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen

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

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

5. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den (öfftl. best. Vermessungsingenieur)

6. Abwägung

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

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat in ihrer Sitzung am die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

8. Ausfertigung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den (Der Bürgermeister)

9. 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 im Amtsblatt 'Der Usedomer Norden' ortsüblich bekannt 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 Erlöschen 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide ENTWURF

	Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier Siemensstraße 25 17459 Ostseebad Koserow - Insel Usedom Tel.: +49 (0)38375 20804 Fax: +49 (0)38375 20805 www.achim-dreischmeier.de dreischmeier@achim-dreischmeier.de		
	Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:
	1:500	97.0 / 59.4	211001 Trassenheide B-Plan 13 - 5. Änderung.pln
Planstand:	10 - 2021		