

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26
Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm

PLANZEICHNUNG TEIL A



Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Ferienwohnungen	0,6	II
2	SO	Gaststätte, Pension	0,6	II
3	SO	Ayurveda-Zentrum	0,6	I-III
4	SO	Klinik für Plastische Chirurgie	0,6	II

Tabelle 2: Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen

Baugebiet Nr.	maximale zulässige Geländehöhe m über HN	Maximale Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über Gelände	maximale zulässige Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über HN
1	3,5	II = 11,0	14,5
2	2,3	II = 9,0	11,3
3	3,0	I = 5,0 II = 9,0 III = 12,0	8,0/12,0/15,0
4	2,3	II = 9,0	11,3

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 08/2003
 Vermessungsbüro Stachert & Partner
 Mühlenstr. 10, 18069 Stevershagen, Tel. 0381/77 64 90
 Flur 2 Gemarkung Heiligendamm

Verfasser
2. Änderung: TUV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Trelleborgs Str. 15, 18107 Rostock
 Frau Dipl.-Ing. G. Kühn, Herr Dipl.-Ing. W. Schulze
 TUV NORD Umweltschutz
 Verfassers Ursprungsplan und 1. Änderung: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
 Planungsbüro für Flächenutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenpläne
 Dr.-Ing. Frank Mohr
 Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASLAK MV 514/11-91-4/d

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 07.03.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm auf der Fläche östlich der Seedeichstraße, südlich des Golfeichs und westlich des Großen Wohld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1510).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die stark farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommene Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 1. Änderung

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet SO Ferienwohnungen (§ 10 Abs. 1 BauNVO)
 Siehe Tabelle

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUINIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baulinie

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalschutzbereich Heiligendamm

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Nummer des Baugebietes, hier Nr. 1

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung, hier: 18,5 m

Für den unveränderten Bereich des Bebauungsplans Nr. 26

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiete SO (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
 Zweckbestimmung: siehe Tabelle 1

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen private Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: zugunsten der Anlieger der Baugebiete 3 und 4 bzw. der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Nummer des Baugebietes

Nummer der Grünfläche

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

Bemaßung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalschutzbereich Heiligendamm

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“

TEIL B TEXT

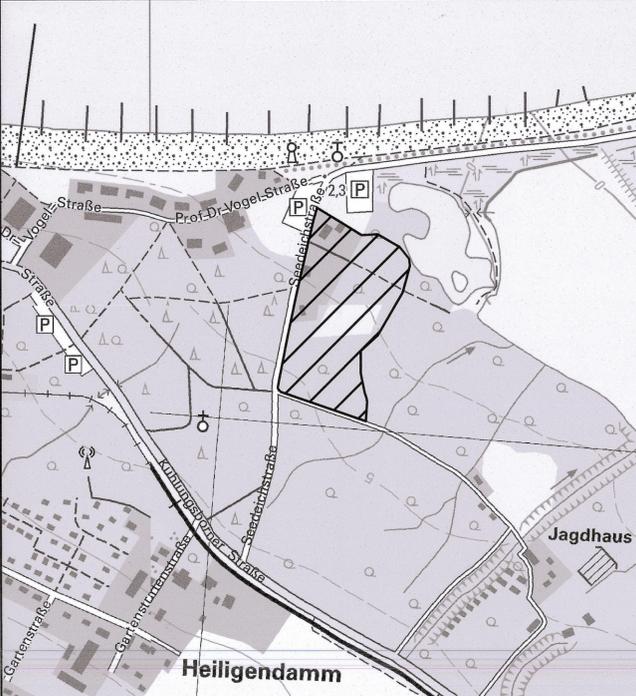
1. Die Festsetzung 1.1 erhält folgende Fassung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet Nr. 1 - SO Ferienwohnungen - der Planzeichnung dient der Unterbringung von Ferienwohnungen. Zulässig sind
 - Ferienwohnungen;
 - die der Versorgung und Verwaltung der Ferienwohnungen dienenden Einrichtungen;
 - sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
 (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 2 BauNVO

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 11.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 16.09.2015 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 24.09.2015 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 16.09.2015 hingewiesen.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.10.2015 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2015 bis zum 11.12.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, sowie mit ihm. Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 28.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltsprache gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.11.2015 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm auf der Fläche östlich der Seedeichstraße, südlich des Golfeichs und westlich des Großen Wohld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 07.03.2016 gebilligt.
- Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm auf der Fläche östlich der Seedeichstraße, südlich des Golfeichs und westlich des Großen Wohld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm auf der Fläche östlich der Seedeichstraße, südlich des Golfeichs und westlich des Großen Wohld, 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 Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 09.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vorschriften über das Verhältnis der der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 und des Flächenutzungsplans und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 ist mit Ablauf des 07.03.2016 in Kraft getreten.

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Stadt Bad Doberan
 Landkreis Rostock
 Land Mecklenburg-Vorpommern
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26
 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm
 auf der Fläche östlich der Seedeichstraße, südlich des Golfeichs und westlich des Großen Wohld
 Bad Doberan, März 2016