SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 25 FÜR DIE SONDERGEBIETE HOTEL, THALASSO-ZENTRUM, ÖFFENTLICHER SERVICEBEREICH IN HEILIGENDAMM

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 08/2003
Vermessungsbüro Stechert & Partner
Mühlenstr. 10, 18069 Sievershagen, Tel. 0381/77 64 90

Flur 2 Gemarkung Heiligendamm

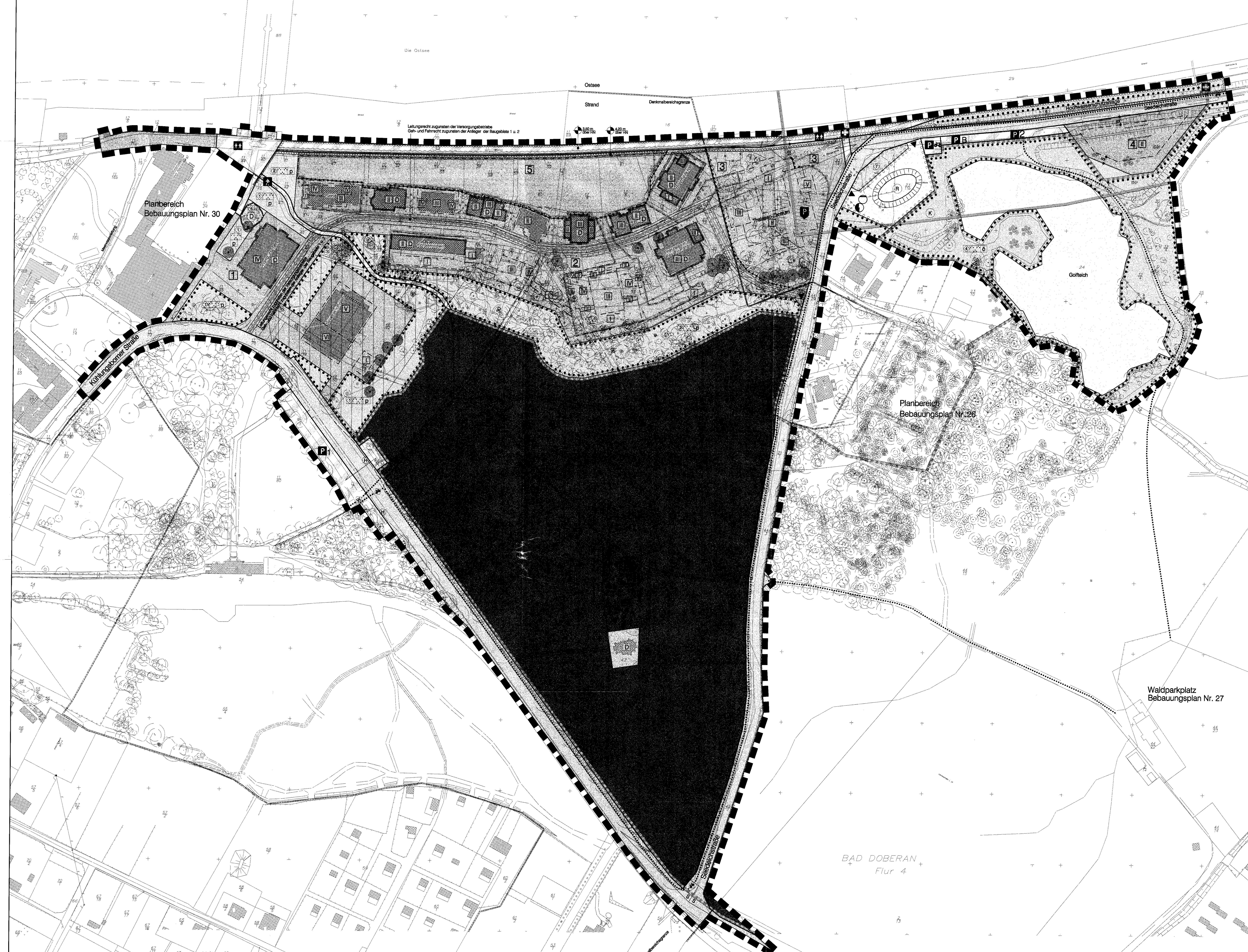


Tabelle 1:
Festsetzungen je Baugebiet zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Hotel	0,8	IV – VI
2	SO	Hotel und Wohnresidenz	0,8	I – IV
3	SO	Thalassozentrum	0,8	I – V
4	SO	Servicezentrum	0,6	II
5	SO	Tiefgarage	1,0	-

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	4,0			IV = 16,0		VI = 18,0	22,0
3	2,4		III = 13,0		V = 18,7		21,1
4	2,2	II = 9,0					11,2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Sondergebiet SO (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmungen: siehe Tabelle 1

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
Baugrenze, unterirdisch

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf,
hier: kulturellen und sozialen Zwecken dienendes Gebäude

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P1 öffentliche Parkfläche, hier Nr. 1
P B Behindertenparkplatz, Abstellfläche für Fahrräder
Fußweg
Promenade
V verkehrsberuhigter Bereich
P unterirdische Parkgarage
Rettungsturm

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt
W Wanderweg
Hauptwander- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Trafostation
Abwasserpumpwerk

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
ö öffentliche Grünflächen
p private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
Zweckbestimmung:
R Regenrückhalteteich, hier Sedimenteteich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald, hier Erholungswald („Kurwald")

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON 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
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ausgenommen sind Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
S Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Lärmpegelbereich III

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Fläche des Vorhaben- und Erschliessungsplanes Nr. 6 „Severin Palais", ersetzt durch Festsetzungen des B-Planes Nr. 25
5 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 5
2 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 2
vorhandene Flurstücksgrenze
32/4 Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
Zugehörigkeit
10 Bemassung
3,50 m über HN Höhenangabe, hier 3,50 m über HN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Sturmflut-Wellenauflauffläche
K Küstenschutzstreifen / Küstenschutzgebiet
Mauer der Hochwasser- bzw. Sturmflut-Schutzanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch
unterirdisch (künftig entfallend)
Fläche der Hochwasserschutzanlage
Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung"

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

1.1 Das Baugebiet Nr. 1 – SO Hotel – der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Schwimmbeckenanlage. Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen für Betriebsangehörige.

1.2 Das Baugebiet Nr. 2 – SO Hotel und Wohnresidenz – der Planzeichnung dient der Unterbringung eines einheitlich bewirtschafteten Gebäudeensembles zur Beherbergung von Hotelgästen und zum Wohnen mit Hotelservice. Zulässig sind:
- Hotel-/Wohngebäude mit Appartements einschließlich zugehöriger Schank- und Speisewirtschaften, Serviceeinrichtungen und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Logierhäuser mit Appartements.

In den Appartements sind die Beherbergung von Hotelgästen und das Wohnen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen für Betriebsangehörige.

1.3 Im Baugebiet Nr. 2 – SO Hotel und Wohnresidenz – der Planzeichnung sind zwischen den Gebäudekörpern der neu zu errichtenden Gebäude Verbindungsbauten mit einer Tiefe von maximal 4 m und einer Höhe von maximal 4 m und Erschließungsanlagen der angrenzenden Tiefgarage zulässig.

1.4 Das Baugebiet Nr. 3 – SO Thalasso-Zentrum – der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Thalasso-Zentrums. Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische und kosmetische Anwendungen und Behandlungen unter Verwendung von Meereswasser und seiner Bestandteile, wie insbesondere Dampfbäder aller Art, Becken für Wasseranwendungen, Räume für ärztliche und therapeutische Behandlungen sowie Massagen;
- gastronomische Einrichtungen mit maximal 200 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe auf einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Thalassotherapie aufweisen;
- Erschließungsanlagen der angrenzenden Tiefgarage.

1.5 Im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicebereich - der Planzeichnung sind zulässig: Ausstellungs- und Versammlungsräume, 3 Gaststätten mit je max. 40 Innen- und max. 40 Außenplätzen, Kiosk zur Strandversorgung, Toilettenanlage.

1.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

1.7 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1.

1.8 Im Baugebiet Nr. 5 - SO Tiefgarage - der Planzeichnung sind zulässig: Unterirdische Kfz-Stellplätze, Zufahrten, Gänge, Service-, Abstell- und Technikräume.

2. Nebenanlagen: **§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

2.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte und die Schwimmbeckenanlage im Baugebiet 1.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3,0 m Höhe.

3.2 Die Flächen für Hochwasserschutzanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

4. Verkehrsflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

4.2 Auf der Parkfläche Nr. 2 sind Parkplätze für Behinderte und Abstellflächen für Fahrräder zulässig.

5. Versorgungsflächen: **§ 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB**

5.1 Die Versorgungsfläche am Sedimenteteich ist einzuzäunen und die Einfriedung mit heimischen standortgerechten Gehölzen beidseitig zu bepflanzen, ausgenommen sind die Zufahrten zur Versorgungsfläche.

6. Hochwasserschutzanlagen: **§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

6.1 Die Sturmflutschutzanlage ist so auszubilden, dass für das Ostsee-Bemessungs-Hochwasser von 2,80 m über HN ausreichend Schutz gewährleistet wird. Die Sollhöhe der Sturmflutschutzwand beträgt + 4,20 m über HN.

7. Waldflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**

7.1 Der Mindestwaldabstand beträgt:
im Baugebiet Nr. 2: zwischen Waldaußenkante und Baugrenzen: 30 m;
im Baugebiet Nr. 1: zwischen Waldaußenkante und Außenkanten von Gebäuden und Schwimmbeckenanlage: 30 m; Fahrradunterstand: 20 m.

7.2 Ein Teil der Waldfläche ist umzuwandeln. Dafür ist Wald außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 49/1, 49/2, 94/7, 94/9 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5, 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen der Umgehungsstraße und dem Bollhäger Bruch) neu anzulegen. Damit entsteht eine Fläche für Ersatzaufforstung in einer Größe von 5,34 ha.

7.3 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch die Neubebauung ist nicht zulässig. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist auf die Monate September bis April begrenzt. Das beim Abpumpen anfallende Wasser ist in den angrenzenden Waldflächen bis zu einer Entfernung von 200 m zu verrieseln.

8. Immissionsschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Be- und Entlüftungsanlagen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf die umliegende Bebauung ausgeschlossen sind.

8.2 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den Baugebiets-Außengrenzen - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

8.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III am Thalasso-Zentrum sind Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß von 40 dB(A) zu realisieren.

8.4 Für Fenster ab der Schallschutzklasse 3 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorzusehen.

8.5 Die Ausführung der Regenrinne in der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist baulich nach dem aktuellen Stand der Technik so zu gestalten, dass beim Überfahren der Rinne keine impulshaltigen Geräusche auftreten.

9. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB**

9.1 Die Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist mit ihrem Baumbestand zu erhalten.

9.2 Die Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und als Rasenfläche zu erhalten.

9.3 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist der Baumbestand fachgerecht auszulichten. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,50 m sind zu erhalten, soweit der Gesundheitszustand dies zulässt. Weiterhin sind 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten. Wege sind mit einer maximalen Breite von 2 m wassergebundener Bauweise zulässig.

9.4 Auf der Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist der Baumbestand fachgerecht auszulichten. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,50 m sind zu erhalten, soweit der Gesundheitszustand dies zulässt. Weiterhin sind mindestens 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten.
Zugänge zum Gewässer sind nicht zulässig. Die Uferkante des Golfteiches ist in Bereichen freizuschneiden.

9.5 Die Grünfläche Nr. 5 ist als Bereich für den Denkmalschutz als Rasenfläche zu sichern.

9.6 Die Grünfläche Nr. 6 ist als Gehölzfläche zu erhalten.

9.7 Innerhalb der Baugebiete 2, 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksteilen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher zu pflanzen.

9.8 Auf den Flächen für das Parken und auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

9.9 Pflanzenliste:

Bäume:		Sträucher :	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Heinbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winter-Linde	Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
		Rubus fructicosus	Brombeere
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

9.10 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm und in den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage" mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 – 100 cm zu verwenden.

9.11 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9.12 Die Flächen mit Erhaltungsbindung sind in ihrem Grundbestand der Gehölz- und Baumstrukturen zu erhalten. Auslichtungen sind zulässig. Der Golfteich ist als naturnaher Weiher zu schützen und zu erhalten.

9.13 Alle Bäume auf öffentlichem und privatem Grund mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 12 – 18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
- Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
- Stammumfang von 61 – 90 cm: zwei Ersatzbäume;
- Stammumfang von 91 – 150 cm: drei Ersatzbäume;
- Stammumfang über 150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.

9.14 Entlang des mit einem linearen Anpflanzgebot gekennzeichneten Randes der Flächen für Versorgungsanlagen ist eine zweireihige Hecke vorrangig mit Brombeeren und Sanddorn anzupflanzen.

9.15 Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche Nr. 7 ist ein Gebüsch mit Sanddorn, Brombeere, Hasel und Schlehe anzupflanzen.

9.16 Die Erdüberdeckung ab Oberkante Tiefgarage muss mindestens 0,75 m betragen. Auf dem Streifen von mindestens 10 m Breite nördlich der Villen „Perle" bis „Anker" im Baugebiet Nr. 5 der Planzeichnung darf das Geländeniveau (Rasenoberkante) nicht verändert werden.

10. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1a BauGB**

10.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzgebote und Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes werden diesen jeweils direkt zugeordnet.

10.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Erhaltungs- und Entwicklungs-maßnahmen in der Conventer Niederung (Teilvorhaben Einspeisung Zusatzwasser in den Conventer See) den Baugebieten Nr. 2, 3 und 4 zugeordnet.

11. Höhenlage: **§ 9 Abs. 2 BauGB**

11.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen der nebenstehenden Tabelle 2.

11.2 Für die Gebäude zwischen „Kolonnaden" und „Prinzessin-Reuß-Palais" (südlich der Prof.-Dr.-Vogel-Straße) im Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung sind maximale Gebäudehöhen (First bzw. Gebäudeoberkante) zulässig, die 1,3 m unter der Firsthöhe des „Prinzessin-Reuß-Palais" (OK Gelände 2,7 m über HN, Gebäudehöhe 18,0 m, OK First 20,7 m über HN) liegen.

12. Örtliche Bauvorschriften: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

12.1 Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten
Seite.

13. Räumlicher Geltungsbereich: **§ 9 Abs. 7 BauGB**

13.1 Für die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Severin Palais" übernommene und gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des B-Plans Nr. 25.
Mit der Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 25 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan außer Kraft gesetzt.

HINWEISE:

A Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

B Für den Erholungswald Heiligendamm gilt die Erholungswald-Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei. Die Flächen des Kurwaldes sind in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Für die Ausweisung von Wanderwegen sind vorhandene Wege zu nutzen. Weitere unbefestigte Nebenwege in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die Kirche und einer maximalen Breite von 2 m sind zulässig.

C Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

D Für Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet sind Ausnahmen vom generellen Bauverbot zu beantragen.

E Es können jederzeit unvermutet archäologische Fundstellen auftreten. Die Bauleitung ist davon zu unterrichten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden. (DSchG M-V § 11 Abs. 1-3)

F Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Prof.-Dr.-Vogel-Straße (Flurstück 27/1 der Flur 2 Gemarkung Heiligendamm) und die öffentliche Parkplatzfläche westlich der Seedeichstraße (Flurstück 23/4 der Flur 2 Gemarkung Heiligendamm) dem öffentlichen Verkehr entzogen.

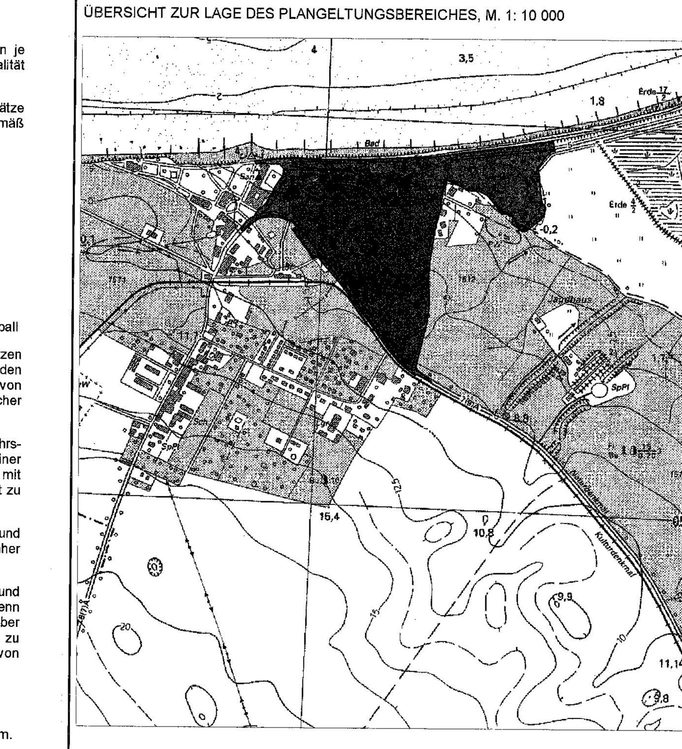
G Eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches liegt im Denkmalschutzbereich der Denkmalschutzverordnung „Heiligendamm", in Kraft seit 19.05.1999. Veränderungen im Schutzbereich und in der Umgebung der Gebäude sind genehmigungspflichtig. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

H Gemäß Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan besteht Anschlusszwang an die vorhandenen Fernwärmesysteme.

I Der Verlust der zur Erhaltung vorgesehenen 5 Einzelbäume ist durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 1.460,00 € zu begleichen. Die Zahlung ist für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Conventer Niederung vorgesehen. (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 13a BauGB)

J Während der Umbauphase des Küstenschutzsystems in den Zeiträumen größerer Sturmfluthäufigkeit vom 15.10. bis zum 15.04. darf das vorhandene Bemessungshochwasserkehrende Schutzniveau (+ 2,80 m HN) keinesfalls unterschritten werden.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, M. 1: 10 000



Stadt Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLANES Nr. 25
Sondergebiet Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm

FASSUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 10.03.2010 in Kraft getreten.

H. Polzin
Bürgermeister