

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 26
für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO Klinik	0,6	II
2	SO Gaststätte	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

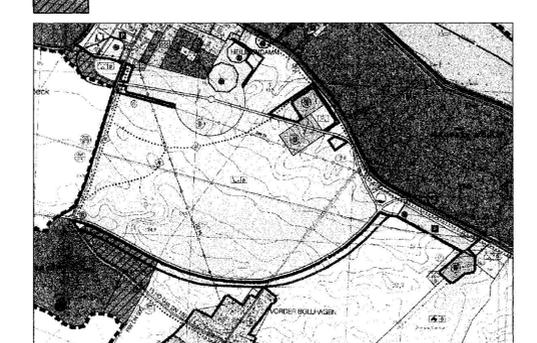
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 10.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 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)
- 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
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
 - Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, 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)
 - Zweckbestimmung: Löschwasserbehälter, unterirdisch
- 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 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 2-4 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**
- 2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
 - 3 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene hochbauliche Anlage
 - entfallende hochbauliche Anlage
 - Bemassung, hier 20,0 m
- 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“

NEBENZEICHNUNG: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 20.000



TEIL B: TEXT

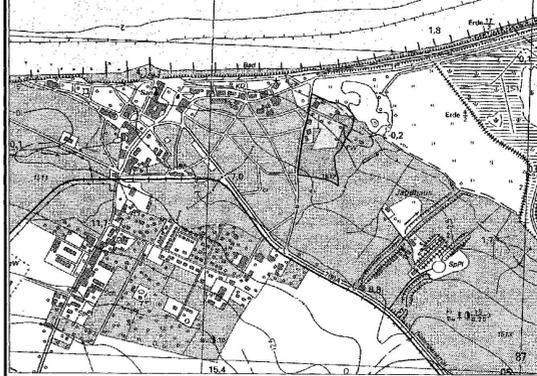
- Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
- I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Das Baugebiet Nr. 1 - SO Klinik - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik mit Patientenappartements. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Apartmentwohnungen für die Unterbringung von Patienten.
- 1.2 Im Baugebiet Nr. 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung sind zulässig:
- Gaststätte, Wohnungen für Betriebspersonal, Betriebsinhaber.
- 1.3 Das Baugebiet Nr. 3 - SO Ayurveda-Zentrum - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Ayurveda-Zentrums. Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische, kosmetische und meditative Behandlungen und Anwendungen;
- gastronomische Einrichtungen mit max. 100 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Ayurveda-Therapie aufweisen;
- eine Tiefgarage.
- 1.4 Das Baugebiet Nr. 4 - SO Klinik für Plastische Chirurgie - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Apartmentwohnungen für die Unterbringung von Patienten.
- 1.5 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1.
- 2. Waldflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
- 2.1 Der Mindestabstand zwischen Waldaußenkante und Baugrenze beträgt:
im Baugebiet 1 (Bestand: Denkmalvilla Adler): 18,5 m;
im Baugebiet 3 (Ayurveda-Zentrum): 20 m;
im Baugebiet 4 (Bestand: ehem. Anglerheim/Gebäude Plastische Chirurgie): 17,5 m.
- 2.2 Ein Teil der vorhandenen Waldfläche (6.041 m²) ist umzuwandeln. Als Ersatz ist Wald neu anzulegen. Die Aufforstung erfolgt auf folgenden Flächen:
- Teil des Flurstückes 81/7 der Flur 1 Gemarkung Heiligendamm (zwischen Kleinem Wohld und Kühlungsborner Straße), 2,0 ha;
- Flurstücke 49/1, 49/2, 94/7, 94/9 und auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen Bollhäger Bruch und Umgehungsstraße), 1,0 ha.
- 2.3 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 verleeren.
- 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 3.1 Die Stellplätze für PKW sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
- 4. Immissionsschutz** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- 4.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den fremden Baugebiete-Außengrenzen - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - nach der TA Lärm Beurteilungspegel für die Baugebiete 1, 3 und 4 von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) und für das Baugebiet 2 von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.
- 5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:** § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- 5.1 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 Gesamtzustand dies zulässt. Weiterhin sind 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten. Entlang des Waldrandes sind in einem 7 m breiten Streifen heimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu einem Waldsaum zu entwickeln.
- 5.2 Innerhalb der Baugebiete Nr. 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksteilen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/16 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen, die sich aus Anpflanzgebieten auf den Baugebieten ergeben, können ebenso wie erhaltene Bäume und Sträucher mit angerechnet werden.
- 5.3 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 5.4 Pflanzenliste:**
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Bäume: | Feldahorn |
| Acer campestre | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Quercus petraea |
| Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |
| Sträucher: | |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- 5.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm und in den Grünflächen mit der 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.
- 5.6 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.
- 5.7 Auf den Flächen des Anpflanzgebietes des Baugebietes 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung ist eine zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen, ausgenommen ist die Zufahrt in einer Breite von maximal 5 m.
- 5.8 Alle Bäume mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, mehrstammige 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 Ausnahme genehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang 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: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.
- 6. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1a BauGB
- 6.1 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 den Eingriffen direkt zugeordnet.
- 6.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Conventer Niederung der Baugebiete Nr. 3 und 4 zugeordnet.
- 7. Höhenlage:** § 9 Abs. 2 BauGB
- 7.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen der nebenstehenden Tabelle 2.
- 8. Örtliche Bauvorschriften:** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V
- 8.1 Einfriedungen zum Straßenraum 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.

- HINWEISE:**
- A Der Plangebietsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.
- B 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.
- C Eine Teilfläche des Plangebietes 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).
- D Gemäß Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan besteht Anschlusszwang an die vorhandenen Fernwärmesysteme.
- E Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Waldweg dem öffentlichen Verkehr entzogen und abschnittsweise durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 08.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.10.2003 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 10 des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.02.2004 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2004 und vom 22.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 10.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2004 bis zum 17.05.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.2004 im „Ostsee Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2004 wird 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: 2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.06.2004 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 10.06.2004 gebilligt.
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgeteilt.
11. Der Beschluss über die Bebauungsplanung 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 am 10.06.2004 im „Ostsee Anzeiger“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Überlegung von Verfahrens- und Formvorschriften 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 ist mit Ablauf des 08.03.2006 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Severin-Palais“ außer Kraft getreten.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, M 1: 10.000



Stadt Bad Doberan
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 26
Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

Stadt Bad Doberan, 08.03.2006