

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 30

Sondergebiete für Hotel und Klinik (Grand Hotel und Median-Klinik) in Heiligendamm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, Sondergebiete für Hotel und Klinik (Grand Hotel und Median-Klinik) in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

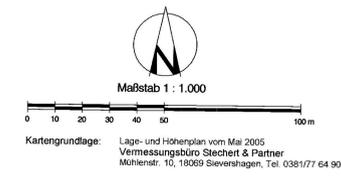
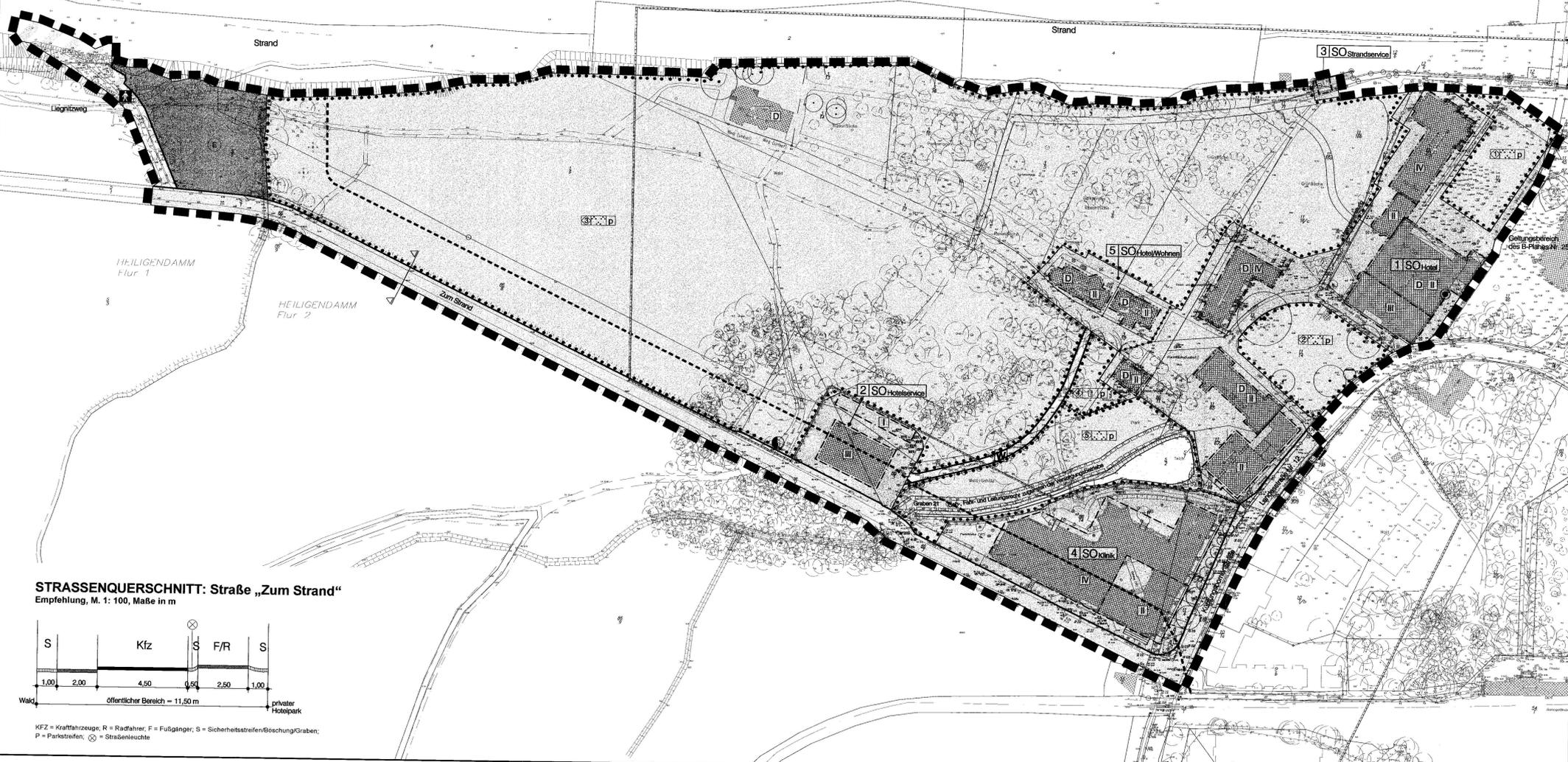


Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet:

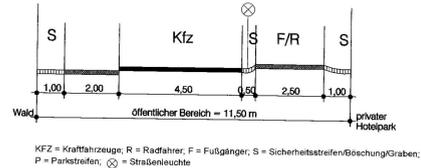
Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Hotel	0,8	I – IV
2	SO	Hotelservice	0,8	I, III
3	SO	Strandservice	0,8	I
4	SO	Klinik	0,8	II – VI
5	SO	Hotel/Wohnen	0,8	II

Tabelle 2: Festsetzungen zu Höhen je Baugebiet

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Bestand OK Gelände m über NN	maximale Gebäudehöhe über OK Gebäude in m	maximale Gebäudehöhe über NN in m
Baugebiet 1 Orangerie	III	7,1	8,0	15,1
Baugebiet 2 Servicegebäude	III	10,0	15,0	22,1
Baugebiet 3 Strandservice	I	10,0	3,0	13,0
Baugebiet 4 Median-Klinik	I	5,1	5,4	10,5
Baugebiet 5 Hotel/Wohnen	II	9,2	10,0	19,2
Baugebiet 5 Hotel/Wohnen	VI	9,2	19,8	29,0
Baugebiet 5 Hotel/Wohnen	II	7,3	8,0	15,3



STRASSENQUERSCHNITT: Straße „Zum Strand“
Empfehlung, M. 1: 100, Maße in m



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 102), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Entschärfung von Investition und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planbestandes (Planzeichnerverordnung 1990 - Planz 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)
- SO** Sondergebiete (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmungen: siehe Tabelle 1
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung und Nutzung:**
Fußweg, öffentlich
Wirtschaftsweg, privat
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
Nutzung: private Grünfläche
Zweckbestimmung:
Hotel-Parkanlage
Hotel-Spielplatz
Klinik-Parkanlage
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald, hier Erholungsland („Kurwald“)
Erholungsland
Waldabstandsgrenze
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
Umgrünung 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)
Einzelbaum-Erhaltung
- SONSTIGE PLANZEICHNEN**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

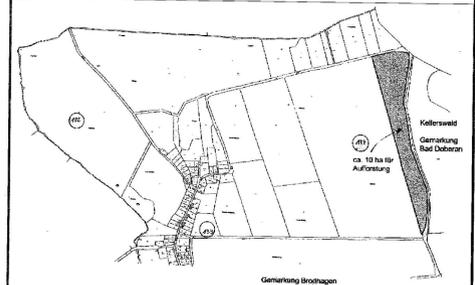
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
3 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3
— vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstückbezeichnung
— vorhandene hochbauliche Anlage
△ Schnittführung
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ**
Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch, hier Meerwasserleitung mit Leitungsrecht zugunsten der MEDIAN-Klinik
Trafó
Höhenfestpunkt, Mauerbolzen
Löschwasserbehälter, unterirdisch

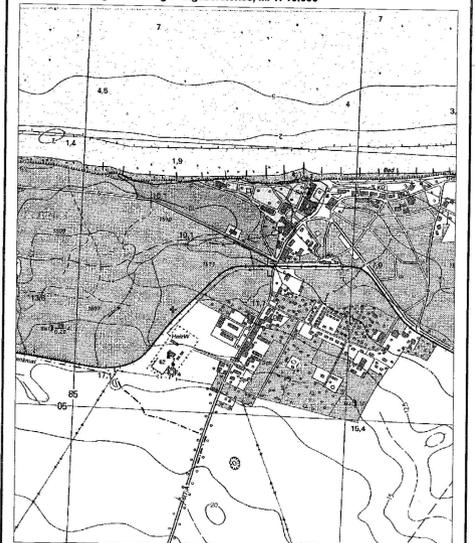
TEIL B: TEXT

- Textliche Festsetzungen** Rechtsgrundlage
- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung:** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet der nebenstehenden Tabelle 1.
1.2 Das Baugebiet 1 – Sondergebiet Hotel – der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes. Ausnahmsweise zulässig sind Hotelapartments und 3 Wohnungen für Betriebsangehörige.
1.3 Im Baugebiet 2 – SO Hotelservice – der Planzeichnung sind zulässig: Büros, Werkstätten, Wäscherei, Küche, Kantine, Strandlager.
1.4 Im Baugebiet 3 – SO Strandservice – der Planzeichnung sind zulässig: WC-Anlage, Kiosk, Strandlager.
1.5 Das Baugebiet 4 – SO Klinik – der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Rehabilitationsklinik für Atemwege-, Herz-, Kreislauf- und Gefäßkrankungen, Allergien und Psychosomatik.
1.6 Im Baugebiet 5 – SO Hotel/Wohnen – der Planzeichnung sind Gebäude mit Apartments zulässig. Die Apartments dienen der Unterbringung der Gäste des Hotels im Baugebiet Nr. 1 – SO Hotel – der Planzeichnung. Sie dürfen auch zum Wohnen genutzt werden.
- 2. Verkehrsflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Raum sind behindertengerecht auszubauen.
- 3. Grünflächen:** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
3.1 Für die Grünflächen Nr. 1 bis 5 der Planzeichnung sind mit der Planzeichnerklärung Zweckbestimmungen und Zuordnungen festgesetzt.
3.2 Bei der Gestaltung der Grünflächen Nr. 3 und 5 der Planzeichnung – Parkanlagen – ist die Schutzfunktion des angrenzenden Waldes zu erhalten.
- 4. Wald:** § 9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB
4.1 Im 30 m-Waldabstand sind nur der Gebäudebestand und Verkehrsflächen zulässig.
4.2 Die Umwandlung von 4,1 ha Wald in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hotel-Parkanlage“ ist nur bei einer Ersatzaufforstung von 6,2 ha auf einer Teilfläche des Flurstückes 124 der Flur 3 Gemarkung Brodhagen zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
5.1 Auf den Grünflächen der Planzeichnung sind nur Wege aus versickerungsfähigem Material zulässig.
5.2 Mit der Neuaufforstung von 6,2 ha Wald sind die Eingriffe, die mit der Realisierung der Grünfläche Nr. 3 der Planzeichnung verbunden sind, ausgeglichen.
- 6. Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1a BauGB
6.1 Der Ausbau des Strandbades „Liegitzweg“ erfordert folgende Ausgleichsmaßnahmen: Anlage eines Feldgehölzes in der freien Landschaft mit einem 30prozentigen Anteil von Baumgehölzen, in einer Flächengröße von 2.022 m².
6.2 Der Ausgleich für den Eingriff, der mit der Realisierung auf dem Baugebiet 3 – Sondergebiet Strandservice – der Planzeichnung verbunden ist, erfolgt durch Maßnahmen auf der Grünfläche 3.
6.3 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, wird der Grünfläche mit der Zweckbestimmung private Hotel-Parkanlage die Neugründung von Laubwald auf einer Teilfläche des Flurstückes 124 der Flur 3 Gemarkung Brodhagen zugeordnet, siehe Nebenzeichnung.
- HINWEISE:**
A Der Plangeltungsbereich 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 18202 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.
C Wenn während der Erdarbeiten Funde und auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist sofort die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern und Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer und zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige (§ 11 DSchG).
D Eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches liegt im Denkmalschutzbereich der Denkmalschutzverordnung „Heiligendamm“, in Kraft seit 10.05.1999. Veränderungen im Schutzbereich und in der Umgebung der Gebäude sind genehmigungspflichtig. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)
E Gemäß Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan besteht Anschlusszwang an die vorhandenen Fernwärmesysteme.
F Die Umwandlung von 4,1 ha Wald in Grünfläche und 0,2 ha Wald in Verkehrsfläche ist durch eine Ersatzaufforstung von 6,35 ha außerhalb des Gemeindegebietes der Stadt Bad Doberan auszugleichen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB rechtlich gesichert (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Nebenzeichnung: Ersatzaufforstungsfläche auf einer Teilfläche des Flurstückes 124 der Flur 3 Gemarkung Brodhagen, 6,35 ha von 10,0 ha im direkten Anschluss an den Kellerswald (Mittellinie der Landesgesellschaft M-V mbH vom 23.10.2007, Zeichnung o.M.)



Übersicht zur Lage des Plangeltungsbereiches, M. 1: 10.000



Stadt Bad Doberan

Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 30

Sondergebiete für Hotel und Klinik
(Grand Hotel und Median-Klinik) in Heiligendamm

FASSUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 30.12.2009 in Kraft getreten.

H. Polzin
Bürgermeister