SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR.21 gemäß § 13a BauGB für die Bebauung „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop"

für das folgend eingegrenzte Gebiet:

- im Nordosten durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstück 37
- im Südosten durch den „Schifferberg" (nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Gemeindestraße „Schifferberg")
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstück 32/3, 33, „Cafe Namenlos"
- im Nordwesten durch die „Dorfstraße" (südöstliche Straßenbegrenzungslinie der „Dorfstraße" - L 21, im Bereich der Ein- und Ausfahrten durch den südöstlichen Straßenrand der „Dorfstraße" - L 21)

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I Seite 3316) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V Seite 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.21 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für die Bebauung „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

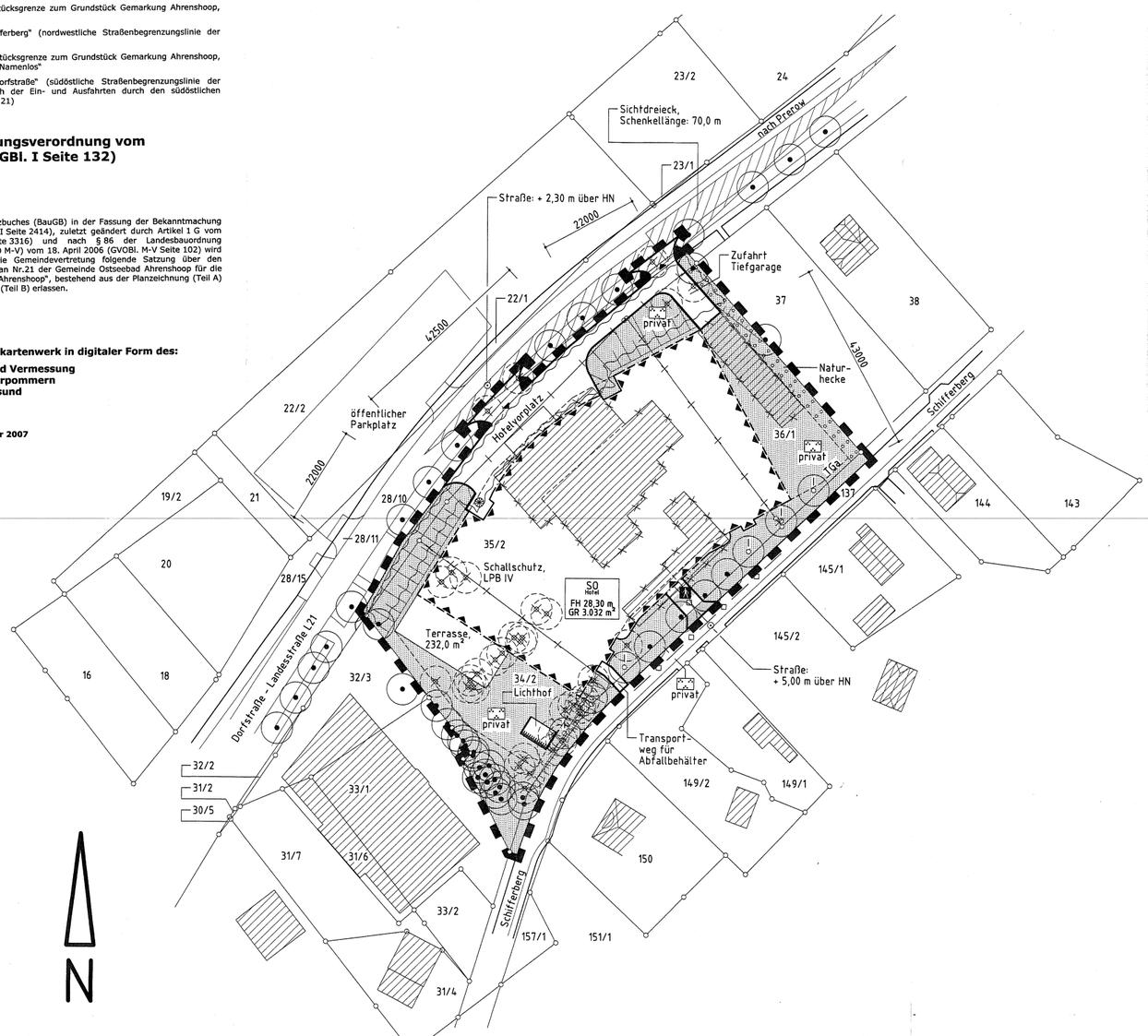
Kartengrundlage:

Auszug aus dem Katasterkartenwerk in digitaler Form des:

Fachgebietes Kataster und Vermessung
für den Landkreis Nordvorpommern
und die Hansestadt Stralsund
Tribseer Damm 1a
18437 Stralsund

Flurkartenstand: 27. November 2007

Teil A: Planzeichnung - M 1:500



Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung — § 12 IIIa i.V.m. § 9 I Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet — § 11 BauNVO

Für das Plangebiet wird entsprechend dem Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 11 Absatz 2 Satz 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung / Hotel - festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Hotels mit Gastronomie und Erholungs- und Freizeiteinrichtungen („Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop") in der „Fünf - Sterne - Kategorie".

1.2 Zulässig sind nach § 12 Absatz 3a i.A. § 9 Absatz 2 BauGB solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.3 Gemäß der Stellplatzsatzung vom 16. November 2006 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop wird die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage festgesetzt.

1.4 Die Ver- und Entsorgung des „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop" hat über die Zufahrt von der L 21 und die Müllentsorgung über die Gemeindestraße „Schifferberg" zu erfolgen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 I Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Grundfläche:
Die Grundflächen unter OK Gelände betragen 4.176,0 m² für das 1. UG (Wellness) und 4.589,0 m² für das 2. UG (Tiefgarage).
Die Grundfläche über OK Gelände beträgt 3.032,0 m² zuzüglich 232,0 m² Terrasse.

Die Geländeoberfläche (OK Gelände) wird hierbei auf 7,00 m über HN festgesetzt.

2.2.1 Höhe der baulichen Anlage : Grand Hotel
Die Firsthöhe beträgt 28,30 m über HN.

3. Gestaltung der Gebäude — § 9 IV BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

3.1 Fassadengestaltung : schlichte Farbgestaltung, ausschließlich Pastelltöne

3.2 Werbung : ausschließlich Hotelbezeichnung in Form eines Schriftzuges an den Fassadenbereichen, selbstleuchtende Werbung und Dachwerbung werden ausgeschlossen

3.3 Einfriedungen : Einfriedungen jeglicher Art außer Hecken sind nur bis max. 1,20 m Höhe zulässig.
An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Maschendrahtzaun in Verbindung mit einer Hecke zu errichten.

4. Niederschlagswasser — § 9 I Nr.14 BauGB

Das anfallende Regenwasser aus der Dach- und Terrassenentwässerung ist in einer Zisterne innerhalb des Gebäudes der Brauchwasserversorgung zuzuführen.
Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Sickermulden und Rigolen.

5. Hochwasserschutz — § 9 I Nr.16 BauGB

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage zur L 21 liegt unterhalb des Bemessungshochwassers gemäß Generalplan des Landes M-V zum Küsten- und Hochwasserschutz (1994) bei 2,70 m über HN mit Wellenauflauf bei 3,30 m über HN. Durch den Vorhabenträger sind Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen.

6. Immissionsschutz — § 9 I Nr.24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind für Außenbauteile der Gebäude folgende Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ zu verwirklichen:

Lärmpegelbereich	Mindest - Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wand + Fenster bzw. Wand + Dach + Fenster)
LPB IV	$R'_{w,res}$ = 40 dB

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt (u.a. Bäder, Technikräume).

Auf Grundlage des Abschnittes 5.5 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft vom 24. Juli 2002) und aus der Richtlinie des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI) 3781 Blatt 4 hat der Vorhabenträger für eine schadlose Beseitigung der Abluft aus der Tiefgarage zu sorgen.

7. Baumschutz — § 9 I Nr.25 BauGB

Die Wurzelbereiche zu schützender Bäume sind im Kronentraufbereich plus 1,5 m während der Baumaßnahmen durch Bauzäune vor Überfahren und vor Ablagerungen zu schützen. Soweit Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase erforderlich sind, ist regelmäßig zu wässern.

8. Bepflanzungen — § 9 I Nr.25 BauGB

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Bäume der Art Winter - Linde, lat. lat. Tilia cordata (Pflanzort I) in der Qualität: Hochstamm, Solitärbaum, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16/18 cm, anzupflanzen. Die nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Heckenpflanzen:

Auf den mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen sind Heckenpflanzen (Qualität: 3 - triebig) nach der Pflanzliste, in denen die Art, Qualität und Anzahl der Bepflanzung geregelt sind, anzupflanzen.
Die Pflanzdichte der Heckenpflanzung beträgt eine Pflanze pro Quadratmeter.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Qualität	Anteil
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel, Haselnuss	Strauch 3- triebig	5 %
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn	Strauch 3- triebig	10 %
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Strauch 3- triebig	5 %
Malus sylvestris	Wild - Apfel, Holz - Apfel	Strauch 3- triebig	5 %
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Pyrus pyraster	Wild - Birne, Holz - Birne	Strauch 3- triebig	5 %
Rhamnus catharticus	Purgier - Kreuzdorn	Strauch 3- triebig	5 %
Rosa canina	Hunds - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa corymbifera	Hecken - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa rubiginosa	Wein - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rosa tomentosa	Filz - Rose	Strauch 3- triebig	10 %
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere	Ausläufer 2-jährig	5 %
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Strauch 3- triebig	5 %
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Strauch 3- triebig	5 %
	Stückzahl gesamt		100 %

Durch den Vorhabenträger ist die Anpflanzung zu realisieren.
Die Pflanzung und eine fünfjährige Pflege sind nach DIN 18916 und DIN 18919 zu gewährleisten.

Kompensation — § 9 Ia BauGB

Als Kompensationsmaßnahme für Rodungen im Plangebiet sind im Geltungsbereich sechs einheimische Bäume sowie eine Naturhecke (gemäß Punkt 8 „Bepflanzungen") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Weitere Ausgleichspflanzungen für Rodungen im Plangebiet regeln sich gemäß Durchführungsvertrag.

Hinweis zu Bodendenkmalen

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet ist von der Ortsgestaltungssatzung „Ahrenshoop, Althagen, Niehagen" ausgenommen.

Zeichenerklärung

1. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung 1990:

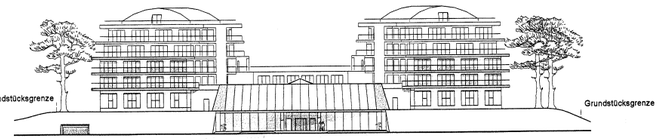
SO Hotel	Sonstiges Sondergebiet Hotel	§ 11 I, II BauNVO
GR 3.032 m²	Grundfläche	§§ 16 III, 19 BauNVO, § 9 I Nr.1 BauGB
FH 28,30 m	Firsthöhe in m über HN	§§ 16 II Nr.4, 18 BauNVO
	Baugrenze über OK Gelände	§ 23 I BauNVO, § 9 I Nr.2 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 I Nr.4, 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.11 BauGB
	Fußgängerbereich	
	Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 I Nr.4, 11 BauGB
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-leitungen (TW, Erdgas, Elt. Telekom, SW)	§ 9 I Nr.13 BauGB
— ◇ —	unterirdisch	
	Grünflächen mit Zweckbestimmung, gemäß Eintragung	§ 9 I Nr.15 BauGB
privat	Private Grünfläche	
	Parkanlage	
	Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz	§ 9 I Nr.16 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 I Nr.25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 I Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 I Nr.25a BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes	§ 9 I Nr.24, IV BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21	§ 9 VII BauGB

2. ohne Normencharakter:

35/2	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Flurstücksgrenze, alt
	Überhaken
I	Pflanzort eines Solitärbaumes
LPB IV	Lärmpegelbereich IV
	Gebäude, vorhanden
	Gebäudeabbruch
TGa	Baugrenze unter OK Gelände - Tiefgarage
	Sichtdreieck
	Böschung
	Fluchttreppe
	Abnehmen von Bäumen

Informelle Übernahme der Ansichtsdarstellung

Ansicht, Süd - West - M 1:500



Ansicht, Dorfstraße - L 21 - M 1:500

Ansicht, Nord - Ost - M 1:500

Ansicht, Schifferberg - M 1:500

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 21.06.2007 . Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am _____ erfolgt.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 (4) BauGB mit Anzeigeschreiben vom 11.07.2007 beteiligt worden.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretersitzung hat am 21.09.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

4. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2007 bis zum 30.11.2007 nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 19.10.2007 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2007 gemäß § 4 II BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 10.01.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ALK 1:1000, aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet, vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Stralsund, 10.01.2008 — i.A. — Landkreis NVP FG Kataster- und Vermessung

7. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2007 bis zum 16.11.2007 nach § 3 II BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung schriftlich abgegeben oder während der Dienstzeit zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 04.10.2007 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Es wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.07.2007 gemäß § 4 II BauGB zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretersitzung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zu dem Planentwurf und dem Entwurf der Begründung sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.01.2008 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde von der Gemeindevertretersitzung in öffentlicher Sitzung am 17.01.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretersitzung vom 17.01.2008 gebilligt.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Ahrenshoop, 01.02.2008 — Der Bürgermeister

12. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21 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 Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde am 01.02.2008 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 II BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.21 ist mit Ablauf des 15.02.2008 in Kraft getreten.

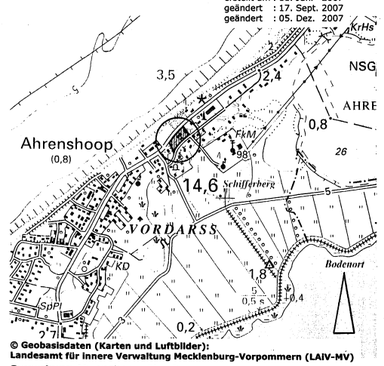
Ostseebad Ahrenshoop, 26.02.2008 — Der Bürgermeister

Ostseebad Ahrenshoop Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.21

gemäß § 13a BauGB für die Bebauung „Grand Hotel Kurhaus Ahrenshoop"

Übersichtsplan 1:12500

erstellt am : 11. Juni 2007
geändert : 17. Sept. 2007
geändert : 05. Dez. 2007



© Geobasisdaten (Karten und Luftbilder):
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern (LAiV-MV)

Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2

Flurstück: 34/2, 35/2, 36/1, 28/10 tws., 137 tws.

Planverfasser:
Dipl.-Ing. Rolf Günther, Büro für Architektur und Stadtplanung
18311 Ribnitz-Damgarten, Lerchenweg 6, Zul.Nr.0541-94-1-d