

Satzung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Romantik Hotel Namenlos“

Für das folgend eingetragene Gebiet
Gemarkung Ahrenshoop, Flur 2, Flurstücke 316, 325 und 33

Präambel
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (zuletzt geändert durch Gv. 15.12.2001, BGBl. I Seite 3762) und nach § 66n der Landesbauordnung (L.BauO) MV vom 06. Mai 1998 (GVBl. S. 468, Nr. 5, 6/12), zul. geändert 28.03.2001 (GVBl. S. 69) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für die Bebauung „Romantik Hotel Namenlos“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B erlassen.

Verfahrenswesentliche
1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2005
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsaushang der Gemeinde am 27.03.2005 erfolgt.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1(4) BauGB mit Anzeigenschriften vom 27.03.2005 beteiligt worden.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.03.2005 bis zum 27.03.2005 durchgeführt worden. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte in örtlich üblicher Weise durch Aushang an den Bekanntmachungsaushang der Gemeinde am 27.03.2005.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4(1) BauGB aufgefordert.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.03.2005 die vorgeschlagenen Ansetzungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Prüfungsergebnisse sind mitgeteilt worden.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2005 bis zum 27.03.2005 nach § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und während der Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 27.03.2005 durch Aushang an den Bekanntmachungsaushang der Gemeinde örtlich bekannt gemacht worden.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

7. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2005 gem. § 4(1) BauGB zur erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

8. Der katastralmässige Bestand im Geltungsbereich des B-Plans am 25.05.2005 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtswirksamen Flurstücke im Maßstab 1:1000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2500 abgeleitet) vorliegen. Regressansprüche können nicht eingewendet werden.
25.05.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 25.05.2005
Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die aufgrund der Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2005 geprüft. Die Ergebnisse sind mitgeteilt worden.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 27.03.2005 als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2005 gebildet.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

11. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 wurde am 27.03.2005 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

12. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B, wird hermit ausgeteilt.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

13. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 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 Bekanntmachungsaushang der Gemeinde am 27.03.2005 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 ff. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Satzung an dem 27.03.2005 in Kraft getreten.
27.03.2005
Ostseebad Ahrenshoop, 27.03.2005
Der Bürgermeister

Hinweis zu Bodendenkmälern
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere 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 gem. § 11 DSchG MV unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden. (vgl. § 11 Abs. 5)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG MV (VBl. MV Nr. 1 vom 14. Januar 1998, S. 12 ff.) 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 Grundbesitzer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erteilt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Nr. 1 BauGB

1.1 Schank- und Speisewirtschaft mit 84 Sitzplätzen und Beherbergungsbetrieb mit 30 Hotelbetten

1.2 Flächen für private Stellplätze und Garagen
Die erforderlichen Stellplätze werden im 2. UG angeordnet.

2. Mess der baulichen Nutzung § 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlage: In der Planzeichnung sind die Höhen mit der Bezugshöhe Dorfstraße = 0,00m festgesetzt. Der Bezugspunkt befindet sich als Sockelhöhe wird für die Terrasse 8,35m NN = 3,34m über Dorfstraße (DS) und für das Gebäude 6,85m NN = 4,34m (DS) (0,50m über Bestandshöhe) festgesetzt. Die Firsthöhe beträgt +16,84 m über dem Niveau Dorfstraße.

2.2 Die Fläche der baulichen Anlage ist durch Vermaßung festgelegt

3. Bepflanzungen

Die Anpflanzungen werden durch den Vorhabenträger durchgeführt. Die nicht versiegelten Flächen werden gärtnerisch angelegt.

4. Einfriedungen

Einfriedungen jeglicher Art sind nur bis max. 1,20m Höhe zulässig. Die Einfriedungen dürfen nur als Hecken oder als Natursteinmauer ausgeführt werden.

5. Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser aus der Dach und Terrassenabwasserung wird durch Versickerung auf dem Grundstück abgeführt.
Die zu erhaltenen Gehölze müssen gegen negative Auswirkungen durch die Baumaßnahmen geschützt werden. Die einzelnen Schutzmaßnahmen sind gem. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durchzuführen.

7. Schutzvorkehrungen bei schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1. Aufgrund der schalltechnischen Begutachtung ergeben sich folgende Lärmgebiete (LFG II und IV), die besondere Schutzmaßnahmen erfordern:
im DG - die Westfassade an der Dorfstraße + ca. 4,00m des an die Dorfstraße grenzenden Teils der Nordfassade = LFG II
im DG - die Westfassade an der Dorfstraße und ca. 3,00m des an die Dorfstraße grenzenden Teils der Südseite = LFG IV
der übrige Teil des Gebäudes der Südseite und ca. 8,00m des an der Dorfstraße grenzenden Teils der Nordseite = LFG III
In den Räumen im Lärmgebietbereich IV sind im Obergeschoss Schallschutzfenster der Schutzklasse III einzubauen.
Für Hotelzimmer, die nicht über eine raumtechnische Belüftung verfügen sowie im Lärmgebietbereich III und IV liegen, werden schalldämmte Lüftungsoffnungen oder Lüfter installiert.

7.2. Die raumtechnischen Anlagen dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Geschoss	Komponente der raumtechnischen Anlage	Schalleistungspegel Lw
2. UG	Zuluftöffnung 4 Abluftöffnungen	50 dB(A) jeweils 55 dB(A)
Erdgeschoss	Abluftventilator der Tiefgarage Zuluftöffnung die Küche Abluftöffnung der Küche	50 dB(A) 45 dB(A) 45 dB(A)

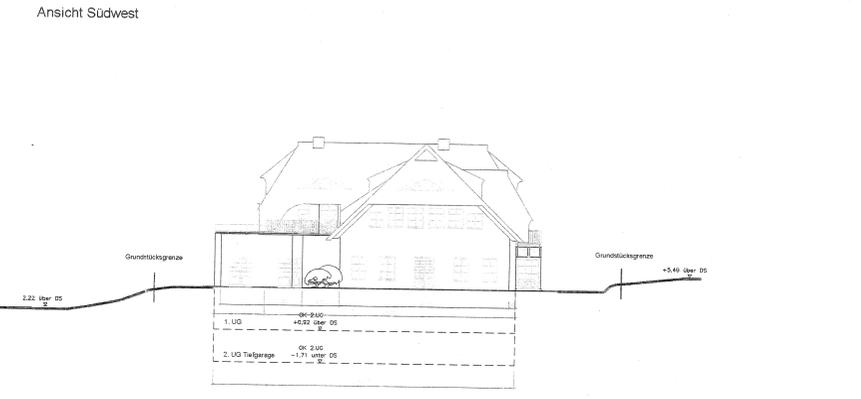
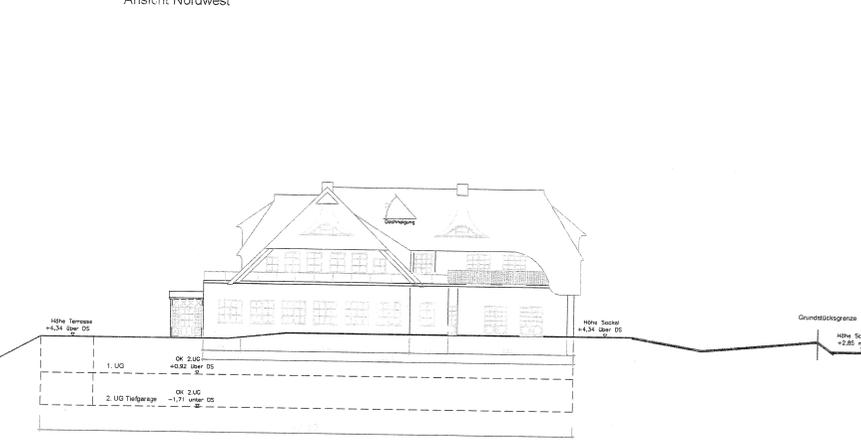
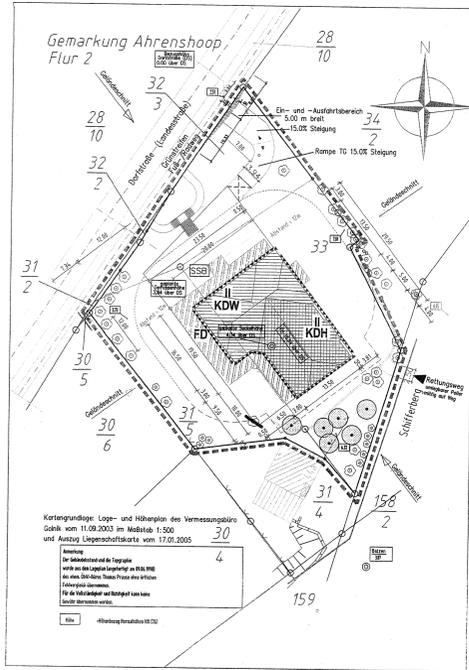
Kann der Anlagenhersteller der raumtechnischen Anlagen die genannten Schalleistungspegel nicht gewährleisten, so werden mit Hilfe von Schalldämmen und Einhausungen die geforderten Werte erreicht. Im Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende Nachweise erbracht.

7.3 Die Küchenabluft wird im Keller abgeführt und getrennt über dem Dachfirst entlüftet.

7.4 Die Ableitung der Abluft (Abgabe) aus der Tiefgarage muß so erfolgen, daß Beherbergungsräume, Wohnungen und Terrassen nicht durch Schadstoffe beeinträchtigt werden. Dazu muß die Abluft abtät und an geeigneter Stelle mit einer Mindestmündungshöhe von 0,40m über dem Dachfirst ins Freie geführt werden.

8. Bei Strassenmündungen sind die Sichtdreiecke von allen Anlagen, Einfriedungen und flächiger Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

Teil A: Planzeichnung M 1:500



LEGENDE (Planzeichenverordnung)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
SSB Schank- und Speisewirtschaft (84 Sitzplätzen)
Beherbergungsbetrieb (30 Hotelbetten)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
II Zahl der Vollgeschosse (2 VG im DG)
als Höchstmaß
FH Firsthöhe = 19,35 m über NN

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltensgebot für Bäume
- Neupflanzung von Eichen
- Baumfällung mit Ersatzmaßnahme

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Vorkehrungen gemäß 7.1. des Teil B textl. Festsetzungen

Höhenlage (§ 9 Abs. (2) BauGB)
 Geplante Höhe über Dorfstraße

Bestehende Höhe über NN

- Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
- KDW Krüppelwalmdach, weiche Bedachung
 - KDH Krüppelwalmdach, harte Bedachung
 - FD Flachdach, harte Bedachung
 - Grenze Abstandfläche
 - Sichtdreiecke
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Planungsstand vom 10.05.05
Planverfasser:
INGENIEURBÜRO DIPL. ING. HARTMUT SCHULTZ
SÜDLICHER ROSENGARTEN 29
18311 RIBNITZ DAMGARTEN
Ostseebad Ahrenshoop
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16
Romantik Hotel „Namenlos“

