

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Strandhotel"

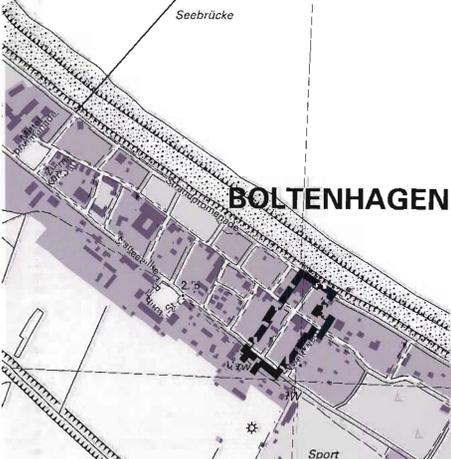
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2414) sowie aufgrund des § 86 des Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-M-V) in der Fassung vom 19. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen dem begleitenden Grünstreifen der Strandpromenade im Nordosten, dem Grundstück Strandweg 31 (nördlich der Mittelpromenade) und der Wohnbebauung am Waldweg (südlich der Mittelpromenade) im Südosten, der Ortsteile im Südwesten, und der Grünfläche (nördlich der Mittelpromenade) und der Wohnanlage "Liedeleer" (Ostseeallee 25) sowie dem "Liedeleer" (Mittelpromenade 33) im Nordwesten; gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie den Vorhaben- und Erschließungsplänen.

Teil A – Planzeichnung M 1:500



Übersichtsplan M 1:10.000



planung: blank
architekt: stadplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltwissen
termin: 12.02.2011 wismar
tel: 03841-20 00 46 fax: 03841-21 18 53
www.stadplanung-blanc.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Nützlichkeitsbereich im SO Hotel

Zusammengehörigkeit zweier Baugebiete zu einem Baugbiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 3 Vollgeschosse + 1 Staffeltgeschoss

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

GH Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise, Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauzone

a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauGB)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Stellenverkehrsfläche

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich (zu Fuß/ per Fahrrad Rettungsfahrzeuge)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Verkehrsgleis

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b BauGB)

Erhalten von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltungssatzung "Strandpromenade" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (gemäß § 172 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für komplett unterirdische Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Geh- und Leitungsrecht (Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit – zu Fuß, per Fahrrad, Leitungsrecht zugunsten der Energieversorger)

Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

FD Flachdach

DN Dachneigung

2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen (Haupt-/ Nebenanlage)

vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhenpunkte über HN

Flurstücksnummer

künftig fällende Bäume

Bereich des Vorhabens

Als Plangrundlage dient der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. J. Dubbert, ObV, Altes Gutshaus 2, 23668 Gramkow b. Wismar vom 22. April 2008.

Hinweise

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstwerke betroffen. Bei Baumaßnahmen können jedoch einzelne archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die interne Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstücksmieter sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Wasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigt, deren Betrieb behindert oder die Schifffahrt durch Blendwirkung, Seegestrichelung oder anderen Irrföhrungen von der Wasserstraße aus sollen fernher weiter rotte, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumampfen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein; Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck, Mollkeplatz 17, 23666 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

(3) Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V von Redewitz bei Tarnwitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und hohen Wasserständen sind alle Keller als 3,00 m ü HN (3,20 m ü NN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherr selbst zu tragen.

(4) Bauliche Anlagen des Bebauungsplans liegen im Küsten- und Gewässerschutzgebiet, für den die besondere Schutzbestimmungen des § 23 NatSchG M-V gelten.

(5) Bauliche Anlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, nach § 18 NatSchG M-V und nach § 19 NatSchG M-V (Alleebäume an der Ostseeallee) geschützt sind. Im weiteren Planverfahren werden die bereits vorliegenden Fällanträge für die nicht zu erhaltenden Bäume aktualisiert und den zuständigen Behörden erneut vorgelegt.

(6) Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet 1934-302 "Wismarbuch" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 und die Verträglichkeitsstudie für das EU-Vogelschutzgebiet DE 1934-401 "Wismarbuch und Salzhaff" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 kommen zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des SO-Hotels im Bereich des SO-Einkauf / Freizeit auch unter Berücksichtigung der Summen mit anderen Projekten verträglich mit dem Schutz und Erhaltungszielen der Natura-2000 Schutzgebiete SPA 1934-401 "Wismarbuch und Salzhaff" und FFH-Schutzgebiet 1934-302 "Wismarbuch" ist. Die Auswirkungen sind nicht geeignet, die Erhaltungsziele und Schutzwecke und die dafür maßgeblichen Bestandteile des Natura 2000 - Gebietes zu beeinträchtigen. Es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Art 6 FFHR, § 34 BNatSchG oder § 21 NatSchG M-V sowie hinsichtlich der Zielsetzungen des Artikels 4 EG-Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

(7) Im Rahmen einer UVP-Vorprüfung wurden alle umweltverhelfenden Auswirkungen des Vorhabens gemäß Anlage 2 des UVPG geprüft. Auch bei kumulativer Betrachtungsweise kommt die Vorprüfung zum Ergebnis, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Recht entfallen kann. Die UVP-Vorprüfung ist der Begründung beizugeben.

(8) Die "Schalltechnischen Untersuchungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen" zeigen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft durch Geräuschimmissionen beim Betrieb des Hotels eingehalten werden, wenn organistrische Maßnahmen zur Beschränkung der Terrassenutzung sowie der oberirdischen Stellplätze im Nachtzeitraum umgesetzt werden (genauer: Schalltechnischer Untersuchung: Ausschluss der nächtlichen Nutzung der zwei belichteten Holzstiegen oberirdischen Stellplatzflächen, Verzicht auf die nächtliche Bewirtschaftung des östlichen Bereiches der Terrasse 1, Ausschluss der nächtlichen Beleuchtung des Hotels). Da diese organistrischen Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, wird empfohlen das im Baugenehmigungsverfahren zu beachten und zu regeln.

(9) Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetzwerke des Landes M-V. Für weitere Planungen und Vorhaben sind dennoch die Informationen im "Marktbrief über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte" zu berücksichtigen (Landesamt für innere Verwaltung M-V/Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen).

Teil B - Text

Es gilt die Bauzustandverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauhilfengesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 406).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 4 und 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das sonstige Sondergebiet "Hotel" dient der Unterbringung einer Hotelanlage. Zulässig ist eine Hotelanlage mit insgesamt maximal 200 Betten einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung wie Schank- und Speisewirtschaften, Club- und Tagungsräume, Sport- und Freizeitanlagen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Wellnessbereiche, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals sowie Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind.

(2) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind innerhalb der eingeschossig überbaubaren Bereiche (A) nur folgende Nutzungsarten zulässig:

- Saunalanlage.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen in einer lichten Höhe von 1,50 m und höher einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenaue und einschließlicher ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

(2) Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise mit Terrassen max. 750m² überschritten werden. Diese ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

(3) Die im sonstigen Sondergebiet "Hotel" festgesetzte Grundflächenzahl (lt. Planzeichnung) darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.

- bei baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 1.000 m²

- mit Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Nebenanlagen bis zu 960 m².

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die festgesetzte Bauzone des eingeschlossenen Bereiches (Westseite des Südbaus) darf gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit einem Vordach auf der Südseite maximal in der Breite dieser Fassade bis zu 5m Tiefe überschritten werden.

(2) Die festgesetzte Bauzone des Südbaus darf gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO mit einem Vordach auf der Südseite maximal in der Breite dieser Fassade bis zu 2,50 m Tiefe überschritten werden.

(3) Die Baugrenzen des Staffeltgeschosses (III + IS) dürfen mit Dachterrassen bis zu darauf folgenden Baugrenze (III) überschritten werden.

(4) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist die abweichende Bauweise festgesetzt: we offene Bauweise, zulässig sind Einzelhäuser mit maximal 10m Länge.

(5) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" darf innerhalb der Baugrenze für unterirdische Gebäudeteile zur Verbindung des Nordgebäudes mit dem Südbäude ein maximal 2,00m breites Lichtes Innenmaß und maximal 2,50m hohes Lichtes Innenmaß, komplett unterirdisches Verbindungsbauwerk errichtet werden. Die Unterbaugrenze der Mittelpromenade ist hier zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB, § 12 u. § 14 BauNVO)

(1) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" ist maximal je angefangene 1000m² Geschossfläche nur ein oberirdische Stellplatz für Parken zulässig. Darüber hinaus sind oberirdisch angeordnete Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

(2) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind die oberirdischen Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.

(3) Im sonstigen Sondergebiet "Hotel" sind Tiefgaragen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche als komplett unterirdische Garagen zulässig.

5. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Für die Medienversorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Telekommunikation) darf innerhalb der Straßenverkehrsfläche innerhalb der Fläche für Verkehrsflächen eine Fläche von maximal 20m² genutzt werden. Die Höhe der Anlage darf maximal 2,50m betragen.

6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB)

(1) Zum Schutz des verbleibenden Baumbestandes sind die DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (DIN 18920) zu beachten.

a. Zum Schutz vor mechanischen Schäden durch Baustellenfahrzeuge sind alle zu erhaltenden Bäume im Bereich des Wurzelbereiches mit einem Zaun zu schützen, der den gesamten Wurzelbereich umschließt. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Kronenfläche zuzüglich 1,50 m. Ist eine Umzäunung aus Platzgründen nicht möglich, ist der Stamm mit einer abgepostelten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu schützen.

b. Der Wurzelbereich darf durch Befahren oder Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen oder Bauplaten nicht belastet werden. Ist dies während der Bauzeit nicht möglich, soll die belastete Fläche möglichst klein gehalten werden und gleichzeitig mit mind. 20 cm wasserdrurchlässigem Material abgedeckt werden. Hierfür soll eine feste Auflage zum Befahren (z.B. aus Bohlen oder Stahlplatten) gelegt werden.

c. Im Wurzelbereich von Bäumen darf der Boden nicht abgetragen werden. Der Abstand vom Stammfuß sollte mindestens 2,50 m betragen. Ist dieser Mindestabstand im Einzelfall zu unterschreiten, muss der Bodenabrtrag im Wurzelbereich in Handarbeit erfolgen. Wurzelrinne bis 2 cm Durchmesser dürfen nicht durchtrennt werden. Ist auch dies nicht zu vermeiden, sollen sie schneidend durchtrennt und anschließend mit wachstumsfördernden Mitteln oder Wurzelverletzungsstoffen behandelt werden. Freigelaye Wurzeln sind umgehend durch ein Vlies gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen. Sind Abragungen mit Wurzelverlust unvermeidlich, soll ein Wurzelvorhang erstellt werden, der während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Müssen im Wurzelbereich Baugrunderkundungen vorgenommen werden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Bei Grundwasserbeeinträchtigungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationszeit im gesamten unverletzlichen Wurzelbereich zu wässern.

(2) Sollte sich abzeichnen, dass trotz der ergriffenen Vorkehrungen ein nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde oder nach Landesrecht geschützter Baum nicht dauerhaft erhalten werden kann, sind die Gemeinde bzw. der Kreis NWM bei nach § 18 und § 19 LNAStSchG M-V geschützten Bäumen zu informieren und entsprechende Ersatz vorzunehmen.

7. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nach § 12 Abs. 3a BauGB und unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhabens- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Es gelten folgende Bezugspunkte:

- für die Flachdächer: obere Kante des Gebäudes (Atika bzw. Brüstungsoberkante der Balkone)

- für die Terrassenhöhen: obere Kante Terrassenablage.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

Fassaden

(1) Die Fassaden der Gebäude sind sowohl als Mauerwerks- und Betsystem- (beides verputzt), Sichtmauerwerks-, als auch als Holz- und Holzwerkstofffassaden zulässig. Zur gestalterischen Akzentuierung sind weitere Materialien in einem Anteil von maximal 20 vom Hundert zulässig. Die Fassaden müssen einen Holzbofsfaktor von mindestens 20 aufweisen, hiervon abweichend sind maximal 15 vom Hundert als Volltorböe zulässig. Die Fassadenelemente können in Teilen zur Aufnahme von Begrünungen herangezogen werden. Untergeordnet sind weitere Fassadenelemente, wie Sogelstütze, Naturstein, Verschattungselemente zulässig.

(2) Für untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Verbindungsbauten, und Gebäudezone, sind das Erdgeschoss, sind auch Fassaden zulässig.

(3) Verspiegelte Gläser sind unzulässig.

(4) Beim Staffeltgeschoss müssen die Außenwände dieses Geschosses gegenüber den äußeren Bezugspunkten des darunterliegenden Geschosses auf 80 vom Hundert der Länge insgesamt um mindestens 1,2 m zurückgesparten. Als äußere Bezugspunkte gelten die Außenwände des darunter liegenden Geschosses. Das Staffeltgeschoss muss sich in seiner Gestaltung von den darüber liegenden Geschossen abheben.

(5) Das Erdgeschoss muss sich in seiner Gestaltung von den oberen Geschossen abheben, um die Wirkung eines Sockelgeschosses zu erzielen.

(6) Die langen Fronten der Gebäude sind zur Auflockerung der Fassade mittels vorgelagerten oder zurückgesetzten Stellplätzen zu begrünen; ausgenommen sind hiervon Dachterrassen, Vordächer, Technikbereiche sowie Zugänge.

Dächer

(1) Als Dachdeckungen von geneigten Dächern der Hauptgebäude im Sondergebiet "Hotel" sind nichtglänzende Platten und Ziegel in roten bis braunen Farbtönen sowie antranzfarbig zulässig; ebenso sind Metalldeckungen (Zink, Kupfer) sowie eine Dachbegrünung zulässig. Gemäß Planzeichnung zulässige Flachdächer sind zu begrünen; ausgenommen sind hiervon Dachterrassen, Vordächer, Technikbereiche sowie Zugänge.

(2) Im Sondergebiet "Hotel" sind Dachkabinen, wie Wärmelastpeicher, Lüftungszug-, Zu- und Abfußzug-, Aufzugsfahrarten, etc., die zum haustechnischen Betrieb der Gebäude erforderlich sind, einschließlich der Treppenhäuser zu deren Erschließung zulässig. Ebenso sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Technikanbauten sind in einer Höhe bis maximal 2,50m über der festgesetzten Gebäudehöhe zu errichten und müssen hinter die Fassadenfront (Atika) zurückgesetzt werden. Sie sind mittels Holz- oder Metallverkleidung einzuhäusen bzw. zu begrünen.

Einfriedigungen

(1) Einfriedigungen sind nur zulässig

- zwischen benachbarten allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet "Hotel" bis zu 2m Höhe

- im sonstigen Sondergebiet "Hotel":

- bis zu 2m Höhe den Sauganlagen Dünenhaus umfassen (Nachtbereich)

- bis zu 1,20m Höhe den Hotelbereich umfassen, auch entlang der Promenaden.

- als begrünte Wand:

- zwischen benachbarten allgemeinem Wohngebiet und sonstigem Sondergebiet "Hotel" bis zu 2m Höhe

Die aus versicherungstechnischen Gründen erforderliche, den westlich des öffentlichen Weges gelegenen Hotelbereich umfassende Einfriedung darf Tore in der maximalen Höhe der zugehörigen Einfriedung erhalten. Die öffentliche Durchwegung innerhalb des Sondergebietes "Hotel" ist dauerhaft und ohne zeitliche Beschränkungen sichergestellt.

Sonstige bauliche Anlagen

(1) Oberirdische Gas- und Abwässer sowie Müllbehälter und weiteren Anlagen für die Medienversorgung (sh. Zfher 5) sind in einer geschlossenen Umkleitung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Werbeträger sind nur an der Stelle der Leistung in Form eines Schriftzuges aus einzeln angebrachten Buchstaben oder kompakt bis zu einer Größe von je 6 m² je Standort zulässig.

Fahnenmasten sind zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBAuO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrscharakter (§ 22 BauGB)

Für das festgesetzte Sondergebiet "Hotel" wird festgesetzt, dass für das gesamte Gebiet die Begründung oder Tötung von

- Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes)

- Wohn- oder Teileigentum (§ 30 des Wohnungseigentumsgesetzes)

- Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 des Wohnungseigentumsgesetzes)

dem Gemeinwohlvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegt.

Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ermächtigungsplanung "Strandpromenade" (gemäß 112 BauGB), festgesetzt durch Beschluss vom 23. September 1993 (veröffentlicht in Lübecker Nachrichten am 10. Dezember 1993).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b vom 22. September 2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 7. Februar 2006 und den "Lübecker Nachrichten" am 7. Februar 2006 in der "Ostseezeitung".

2. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.11.1988 beteiligt (Schreiben vom 03.12.2009).

3. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19. November 2009 wurde für das Planverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b und gemäß § 233 Abs. 1 BauGB eine Überleitung auf das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 13 zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Errichtung von Stillebauten vom 21. Dezember 2006, beschlossen. Künftige Verfahrens Schritte werden nach Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

4. Die Gemeindevertretung hat am 19. November 2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b mit Begründung per Beschluss gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert.

5. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b incl. zugehörige Begründung hat in der Zeit vom 7. Dezember 2009 bis zum 11. Januar 2010 während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 26. November 2009 bzw. in der "Ostseezeitung" am 25. November 2009 örtlich bekannt gemacht. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. Dezember 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert.

7. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 14. Februar 2010 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2b in ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln.

8. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 8. Juli 2010 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan per Beschluss gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

9. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 4a BauGB durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Planverfahren beteiligt. Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 incl. zugehörige Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan hat verkürzt in der Zeit vom 22. Juli bis zum 5. August 2010 während der Dienstzeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist abgegeben werden können, und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 14. Juli 2010 bzw. in der "Ostseezeitung" am 14. Juli 2010 örtlich bekannt gemacht. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Juli 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefodert.

11. Die Gemeindevertretung hat die bislang ergriffenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und