Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Planzeichnung (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Gemäß Planzeichenverordnung (PlZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011(BGBl. I S. 1509) und gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))

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

- So Hotel — Sondergebiet Hotel
- So Reittourismus FeWo — Sondergebiet Reittourismus - Ferienhäuser
- So Reittourismus Anlage — Sondergebiet Reittourismus - Reitanlage

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchsmaß
- GR — zulässige Grundfläche als Höchstmaß
- OKmin EG FFB — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden in m - als Mindestmaß
- *FH* — Firsthöhe als Höchstmaß in m
- OKG — Oberkante Gebäude als Höchstmaß über HP1; HP1 = Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- FD — nur Flachdach zugelassen

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- H — Hotelvorfahrt mit Parkplätzen
- R — Zufahrt Reitställe / Reithalle
- Fußgängerbereich / öffentlicher Promenadenweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Erhalt Einzelbaum

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

- Trinkwasserschutzzone III B

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
- TGa — Tiefgarage
- 14.6 — Höhen über HN
- HP2 5,937 ÜHN — Höhenpunkt
- Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern
- Böschungen Bestand
- Gebäude Bestand
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung der Art der Nutzung
- Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - Waldabstand
- Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere Bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§9 Abs.5 Nr.1 und Abs.4 BauGB in Verb. mit §20 LWaldG)

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

- D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit § 86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), und in Verbindung mit § 11 Abs. 3 BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, "Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.04.2004 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 23.08.2006 statt.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

4. Weiterführungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 5

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 12.10.2006 die Weiterführung des Bebauungsplanes als vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck" beschlossen.
Der Weiterführungsbeschluss wurde am 21.11.2006 Im Kaiserbäderboten ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 18.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

6. Weiterführungsbeschluss als Bebauungsplan Nr. 30

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 10.07.2008 die Weiterführung des Bebauungsplanes als gebietsbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 "Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck" beschlossen.
Der Weiterführungsbeschluss wurde am 13.08.2008 im Kaiserbäderboten ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

7. Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 10.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit dem Schreiben vom 08.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

8. Öffentliche Auslegung (1. Auslegung)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 13.08.2008 im Kaiserbäderboten ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 und die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2008 bis einschließlich 02.10.2008 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen:

montags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
dienstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

9. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.08.2013 .geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

10. Billigung des geänderten Entwurfes

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 29.08.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 01.10.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

11. Erneute öffentliche Auslegung (2. Auslegung)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 25.09.2013 im Kaiserbäderboten ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 und die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 08.11.2013 zu folgenden Stunden erneut öffentlich ausgelegen:

montags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
dienstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

12. Erneute öffentliche Auslegung (3. Auslegung)

In Auswertung der stattgefundenen öffentlichen Auslage vom 07.10. 2013 bis einschließlich 08.11. 2013 und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 geändert und erneut öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 20.08.2014 im Kaiserbäderboten ortsüblich bekanntgemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr.30 und die Begründung haben in der Zeit vom 01.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 zu folgenden Stunden erneut öffentlich ausgelegen:

montags, mittwochs und donnerstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr und
dienstags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und
freitags	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 08.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

14. Abwägungsergebnisse

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

15. Übereinstimmungsvermerk

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde am 18.08.17 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 500 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Anklam, 18.08.17 — Ort, Datum — Katasteramt

16. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Ostseebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 17.12.2015 den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.12.2015 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

17. Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr.30 wurde mit Verfügung des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Az.: 03264-16-44) am 23.09.2016 - mit Maßgabe, einer Auflage und einem Hinweis - erteilt.

Die mit der Genehmigung vom 23.09.2016 (Az.: 03264-16-44) erlassene Maßgabe wurde mit dem Widerspruchsbescheid vom 09.05.2017 (Az.: 05417-16-44) zurückgenommen.

Die Auflagen sind erfüllt. Der Hinweis ist beachtet.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

18. Ausfertigung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 18.08.2017 (Der Bürgermeister)

19. Bekanntmachung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 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 23.08.17 im Kaiserbäderboten ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 tritt mit Ablauf des 23.08.17 in Kraft.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, den 24.08.17 (Der Bürgermeister)

Text (Teil B)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))

Nr.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 BauNVO)
Nr. 1.1 Sondergebiet SO 1 Hotel (§11 Abs. 1 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO 1 Hotel sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb des Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:
- ein Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessräumen,
- ein großer Konferenzraum für bis zu 250 Plätze sowie Seminarräume,
- Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Strandartikelverkauf,
- Tiefgaragen maximal zweigeschossig innerhalb der Baugrenzen des SO 1.4 und SO1.5,
- Einrichtungen für Touristeninformation und Gästewerbung sowie Strand- und Nahversorgung innerhalb der Baugrenzen des SO 1.9
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen und Wasserflächen als Schwimmbecken oder als Elemente der Gartengestaltung.

Nr. 1.2 Sondergebiet SO 2 Reittourismus/Ferienhäuser (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO 2 Reittourismus/Ferienhäuser sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Reitanlage dienen. Dazu gehören:
- Ferienwohnungen für die Gäste der Reitanlage.

Nr. 1.3 Sondergebiet SO 3 Reittourismus/Anlage (§ 11 Abs. 1 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO 3 Reittourismus/Anlage sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb einer Reitanlage dienen. Dazu gehören:

im SO 3.1:
- eine Reithalle, die auch für die Öffentlichkeit nutzbar ist,
- Pferdeställe mit Funktionsbereich,
- Außenpferdeboxen (Paddox),
- Wirtschaftsgebäude mit Futterlager, Mistlager, Gastboxen und Gerätehalle.

im SO 3.2:
- Pferdeställe mit Funktionsbereich,
- Außenpferdeboxen (Paddox),
- Wirtschaftsgebäude mit Futterlager, Mistlager, Gastboxen und Gerätehalle.

im SO 3.3:
- Schulungsräume,
- Gästehaus mit Teeküche.

im SO 3.4: ,
- Pferdeführanlage mit Hufschlagüberdachung.

Nr. 1.4 Beschränkung der Zahl der Betten

Als höchstzulässige Bettenzahl wird festgesetzt:
- Im Sondergebiet SO 1 Hotel ist ein einzelnes Hotel mit maximal 297 Betten zulässig.
- Im Sondergebiet SO 2 Reittourismus/Ferienhäuser sind je Ferienhaus maximal 5 Betten zulässig.
- Im Sondergebiet SO 3 Reittourismus/Anlage ist ein einzelnes Gästehaus mit maximal 36 Betten zulässig.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen (GR) sind für die Hauptbaukörper festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte GR durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO höchstens wie folgt überschritten werden. Die Höchstgrenze für die zulässige Grundfläche insgesamt beträgt damit:

Im Baugebiet SO Hotel	maximal 12.500m²
Im Baugebiet SO Reitourismus/Ferienhäuser	maximal 3.500m²
Im Baugebiet SO Reitourismus/Anlage	maximal 6.450m²

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 BauNVO)

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach den §§12 und14 BauNVO sind in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Die Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Dächer und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m ist zulässig. Satz 1 und Satz 2 gelten nur, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegenstehen.

Garagen sind nur als Tiefgaragen maximal zweigeschossig innerhalb der Baugrenzen des SO 1.4 und SO1.5 zulässig.

Nr. 4 Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 20 LWaldG M-V)

In den Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, müssen zusätzliche baukonstruktive Maßnahmen in der Tragwerksplanung und Bauausführung, z.B. der Einsatz von Stahlbaurahmen oder Stahlbetonrahmen, vorgenommen werden, die dem Windwurf von Bäumen innerhalb des Waldabstandes widerstehen.

Nr. 5 Grünordnerische Maßnahmen
Nr. 5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BNatSchG und § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 BNatSchG)

1. Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
2. Vor Abriss,Umbau bzw. Erweiterung der Gebäude, Veränderung der Außenfassade ist eine Erfassung und Bestandaufnahme des Brutvogelbestandes und Fledermausbestandes durch einen Artsachverständigen bei der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
Beim Nachweis von Fledermausquartieren sind die Arbeiten einzustellen und der Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde (zuständige Behörde für den § 44 Abs.1 BNatSchG) ist aufzunehmen.
3. Vor der Beseitigung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten gebäudebrütender oder gehölzbrütender Vogelarten sind Ersatzlebensstätten zu schaffen. Insgesamt sind im Geltungsbereich mindestens 4 Sperlingskoloniehäuser (12 Brutkästen), 3 Nischenbrütereinzelnester sowie 5 Holzbeton-Vogelkästen, davon 4 Höhlen und eine Halbhöhle als Ersatzlebensstätten fachgerecht zu installieren. Die Anzahl der Ersatzquartiere ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.1.3 geforderten Bestandserfassung zu konkretisieren. Die Herstellung von Ersatzquartieren ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 44 Nr. 5 BNatSchG vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahmen mit Benennung der Standorte der Ersatzquartiere ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten fristgerecht anzuzeigen.
4. Vor der Beseitigung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen sind Ersatzquartiere zu schaffen. Insgesamt sind im Geltungsbereich mindestens 10 Holzbeton-Fledermauskästen, davon 5 Fledermaus-Flachkästen, 3 Rundhöhlen und 2 Koloniekästen fachgerecht zu installieren. Die Anzahl der Ersatzquartiere ist unter Berücksichtigung der unter Punkt 5.1.3. geforderten Bestands-erfassung zu konkretisieren Die Herstellung von Ersatzquartieren ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne von § 44 Nr. 5 BNatSchG vor Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen durchzuführen. Die Umsetzung der Maßnahme mit Benennung der Standorte der Ersatzquartiere ist der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten fristgerecht anzuzeigen.
5. Im Geltungsbereich ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung insektenschonender Leuchtmittel (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Beleuchtung ist gegen den Himmel abzublenden.
6. Das Abräumen von Baulichkeiten ist ausschließlich im Zeitraum vom 01. November bis zum 01. März des Jahres zulässig.

Nr. 5.2 Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Die entsprechend der festgesetzten GR und der textlichen Festsetzung Nr.1 nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
2. Innerhalb der Baugebiete sind die entsprechend der festgesetzten GR und der textlichen Festsetzung Nr.1 nicht überbaubaren und nicht für Nebenanlagen gemäß §19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen, die nicht als Bindungen für Bepflanzungen gekennzeichnet sind, mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Der Anteil dieser Flächen am Baugrundstück muss betragen:
beim SO 1 Hotel - 10%;
beim SO 2 Reittourismus/Ferienhäuser - 30%;
beim SO 3 Reittourismus/Anlage - 5%.
Bestehende Waldbäume sind dabei zu erhalten und anzurechnen.
3. Die Festsetzungen zur Erhaltung der Einzelbäume sind verbindlich.
4. Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang mit Bäumen gemäß Pflanzliste 1 im Verhältnis von mindestens 1:1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu ersetzen. Der gesetzliche Gehölzschutz nach § 18 NatSchAG M-V ist zu beachten.
5. Auf den mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der zur Erhaltung festgesetzte Baumbestand der nach der Waldentlassung sowie Prüfung der Stand- und Verkehrssicherheit zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis von mindestens 1:1 mit Waldbäumen gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu ersetzen.
6. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm gepflanzt wird.
7. Durch Festsetzungen nach §9 Abs.1 Nr.25 BauGB betroffene Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang im Verhältnis von mindestens 1:1 mit Bäumen gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm bzw. 20/25 cm bei Stellplatzbäumen zu ersetzen.

Nr. 5.3 Pflanzliste 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Aesculus spec.	Kastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Hänge-Birke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche	Tilia cordata	Winter-Linde
fagus sylvatica	Rot-Buche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior	Esche	Ulmua laevis	Flatter-Ulme
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer	Ulmua minor	Feld-Ulme

Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn	Rosa canina	Hunds-Rose
carpinus betulus	Hain-Buche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rubus caesius	Kratzbeere
Corylus avellana	Gemeine Hasel	Rubus fruticosus	Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Rubus idaeus	Himbeere
Euonymus europaea	Europäisches	Salix aurita	Ohr-Weide
Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide	
Frangula alnus	Faulbaum	Salix cinerea	Grau-Weide
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt	Salix purpurea	Purpur-Weide
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Salix repens	Kriechweide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	Salix triandra	Mandel-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix viminalis	Korb-Weide
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)

1. Dach
1.1. Dachform und -neigung

Im SO 1.1 (Hotel Mittelteil) ist das Dach ist als symmetrisches Mansard-Zeltdach auszubilden. Mittig zur Promenadenseite bzw.über dem Haupteingang ist eine Gaube mit Giebeldreieck oder geschwungenem Runddach zu erhalten. Dachflächenfenster sind nicht zulässig. Dacheinschnitte und Dachterrassen sowie Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Im SO 1.2, 1.3 (Hotel Seitenflügel) ist das Dach ist als symmetrisches Walmdach auszubilden. Dachneigungen größer als 50° sind nicht zulässig.
Dachgauben sind als stehende Gauben mit Giebeldreieck oder mit geschwungenem Runddach in einer Breite von maximal 2,20 m oder als Fledermausgauben in einer Breite von maximal 3,70 m zulässig.

Dachflächenfenster sind nur ausnahmesweise zulässig. Dacheinschnitte und Dachterrassen sowie Dachaufbauten sind nicht zulässig.

In den SO 1.4 und SO 1.5 (Hotel Neubau) ist eine Dachneigung von max. 5° zulässig. Eine hochgezogene Attika ist zulässig. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Ausnahmen sind Aufbauten für Aufzug, Lüftung und Solaranlagen sowie auskragende Dächer, die als gestalterisches Element auf der dem Altbau abgewandten Seite zulässig sind.

Im SO 1.6 und im SO 1.7 (Hotel Verbinder) sind nur Flachdächer zugelassen.

Im SO 2 (Ferienhäuser) ist das Dach ist als achteckiges Zeltdach auszubilden. Dachgauben, Dachaufbauten Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Im SO 3 (Reittourismus Anlage) sind Krüppelwalmdächer ausgeschlossen. Dachaufbauten nur auf den von der Promenade abgewandten Seiten zugelassen. Oberlichter sind als Firstaufbauten zulässig.

1.2. Dachmaterial und -farbe

Im SO 1.1 bis SO 1.3 (Hotel Altbau) sind für die Dachdeckung nur Biberschwanzziegel in schwarz oder anthrazit zu verwenden.

Im SO 2 (Ferienhäuser) sind für die Dachdeckung Bitumenschindeln in schwarz oder anthrazit oder Metalleindeckung als Zink-Doppelstehfalzdeckung zu verwenden.

Im SO 3 (Reittourismus Anlage) sind für das Dach nur Metalleindeckungen in metallischen Farbtönen in RAL 9006, 9007, 9022, 9023 oder gleichwertig zugelassen. Davon abweichend können die Dachflächen im SO 3.1 (Reithalle) auch als Gründach ausgeführt werden.

2. Fassade
2.1. Material und Farbgebung

Folgenden Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen:
Sichtmauerwerk, keramische Fassadenbekleidung und Buntsteinputz.
Im SO 1.9 (Pavillon) sind zusätzlich ausgeschlossen: Holzblockbohlen.

Fassadenvorsatzelemente sind im SO 1.4 und SO 1.5 (Hotel Neubau) nur als lichtdurchlässige Elemente zulässig.

Im SO1.6 und im SO 1.7 (Hotel Verbinder) sind die Fassadenflächen unter Verwendung einer Metall-/ Glaskonstruktion vollständig zu verglasen.

Im SO 1.1 bis SO1.3 (Hotel Altbau) sind die Erdgeschossfassadenflächen an den zum Innenhof gewandten Gebäudeseiten vollständig zu verglasen. Dabei sind die Glasflächen zwischen den Arkadenstützen ohne weitere Sprossenteilung auszuführen.

2.2. Fassade und Öffnungen

Im SO 3.1 (Reithalle) muß der Fensteranteil an der der Promenade zugewandten Gebäudeseite mindestens 30% der Fassadenfläche betragen. Die Fenster an der Promenadeseite müssen als bodenstehende Fenster ohne Brüstung ausgeführt werden. Die Größe der Glasflächen in diesen Fenstern muss ohne Unterteilung mindestens 1,50 m² betragen.

3. Bauteile

Rollläden und Markisen sind nicht zugelassen.

4. Außenanlagen - Einfriedungen

Sichtundurchlässige Mauern oder Zäune sind zur Einfriedung des Grundstücks zum öffentlichen Straßenraum und zur Promenade nicht zulässig.

5. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnenmasten nicht zugelassen. Werbeanlagen sind an den Gebäuden anzubringen bzw. in die Einfriedungen zu integrieren.

Werbeanlagen als Dachaufbauten und selbstleuchtende Werbeschriften sind nicht zulässig.

6. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen

Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1.- 5. zuwider handelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

Hinweise

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf im Bauamt, Kurparkstraße 4 in 17419 Seebad Ahlbeck eingesehen werden.

Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen (§9 Abs.6 BauGB)

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVOBl. M-V Nr. 30 1 1998, S. 12ff) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Baumschutz

Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchG M-V) sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m Stammumfang über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Die untere Naturschutzbehörde kann unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten zulassen.

Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 „Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck" der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf ausgeglichen werden. Für die externe Kompensationsmaßnahme wurde am 11.11.2016/17.02.2017 ein Vertrag zwischen der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf, dem Umweltamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald und der Vorhabenträgerin geschlossen.

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30
"Residenz Waldoase im Ortsteil Ahlbeck"
der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum:	Masstab:	Blattgroesse:	CAD-Name:
20.04.2004	1:500	134x89,1	Genehmigungsplanung\170714 BP30 Planzeichnung.dwg

Planstand:	16.09.05	25.10.05	10.01.06	26.06.06	01.07.06	21.05.07	26.05.08	18.12.08
Planstand:	01 - 2013	07 -2014	10 - 2015	07- 2017				