

PLANZEICHENERKLÄRUNG

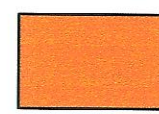
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

 Sondergebiete
SO
Zweckbestimmungen: siehe Tabelle 1 (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

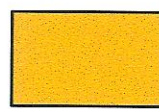
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,8 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

 öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung und Nutzung:

 Fußweg, öffentlich
 Wirtschaftsweg, privat

GRÜNFLÄCHEN

 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

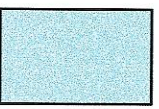
Nutzung:

 private Grünfläche

Zweckbestimmung:

 Hotel-Parkanlage
 Hotel-Spielplatz
 Klinik-Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

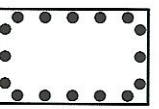
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

 Flächen für Wald, hier Erholungswald („Kunwald“) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

 Erholungswald

 Waldabstandsgrenze

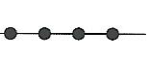
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung 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 PLANZEICHEN

 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)

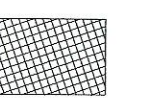
II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3

 vorhandene Flurstücksgrenze

 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene hochbauliche Anlage

 Schnittführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

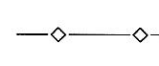
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

 Umgrenzung 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

 Trafo

 Höhenfestpunkt, Mauerbohlen

 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.

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 Atemwegs-, Herz-, Kreislauf- und Gefäßerkrankungen, Allergien und Psychosomatik.

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 Planzeichenerklärung 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 Strandabganges „Liegnitzweg“ erfordert folgende Ausgleichsmaßnahme: 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 Neubegründung 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 18920 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 Grundeigentümer 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 19.05.1999. 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).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 26.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.07.2006 im „Ostseeanzeiger“ Bad Doberan veröffentlicht worden.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10.2006 und vom 11.12.2007 durchgeführt worden.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.2006 und vom 12.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

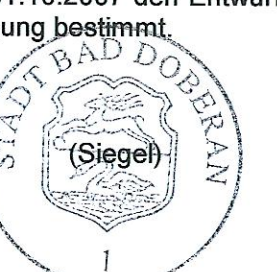
Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 01.10.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der Umweltbericht haben in der Zeit vom 13.12.2007 bis zum 16.01.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.11.2007 im „Ostsee Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Plangeltungsbereich am 1.6.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

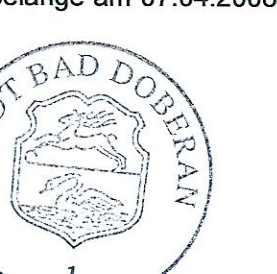
Rostock, 1.6.2008



öbVI

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.04.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.04.2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht wurden mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 07.04.2008 gebilligt.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 16.07.2008



H. Polzin
Bürgermeister

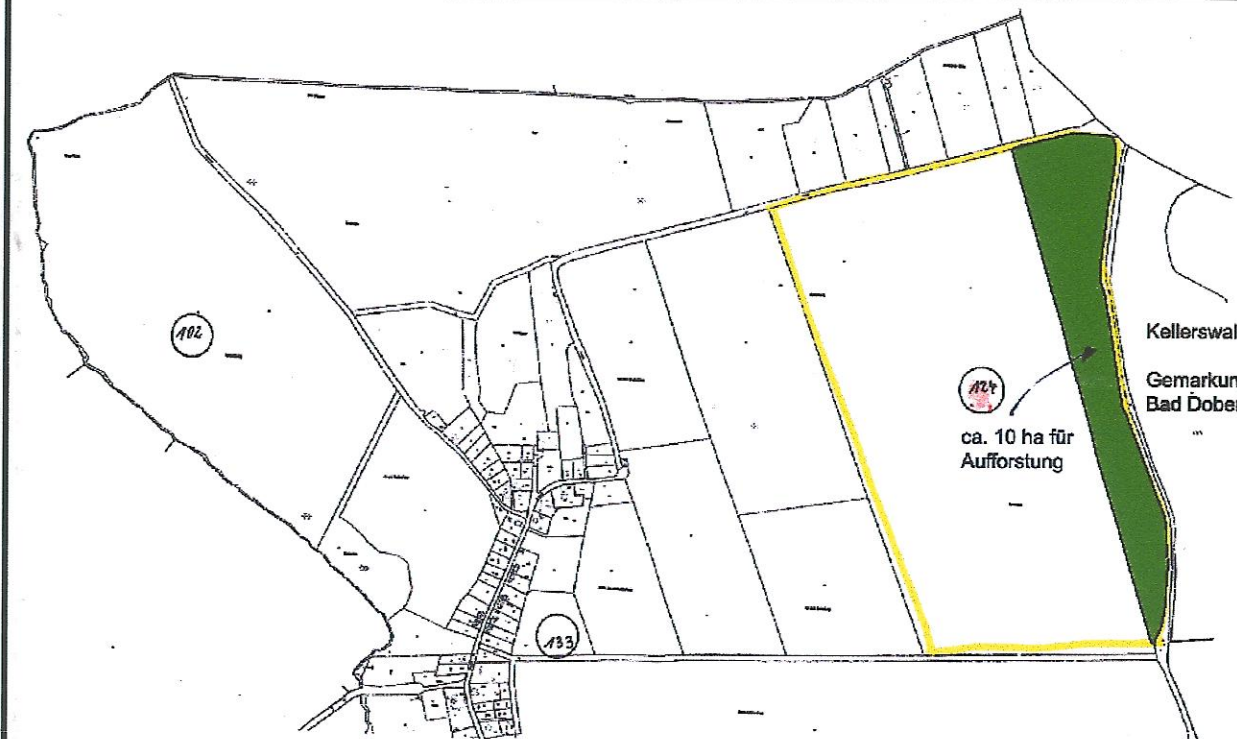
11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.07.2008 im „Ostsee Anzeiger“ bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.07.2008 in Kraft getreten.

Bad Doberan, 23.07.2008



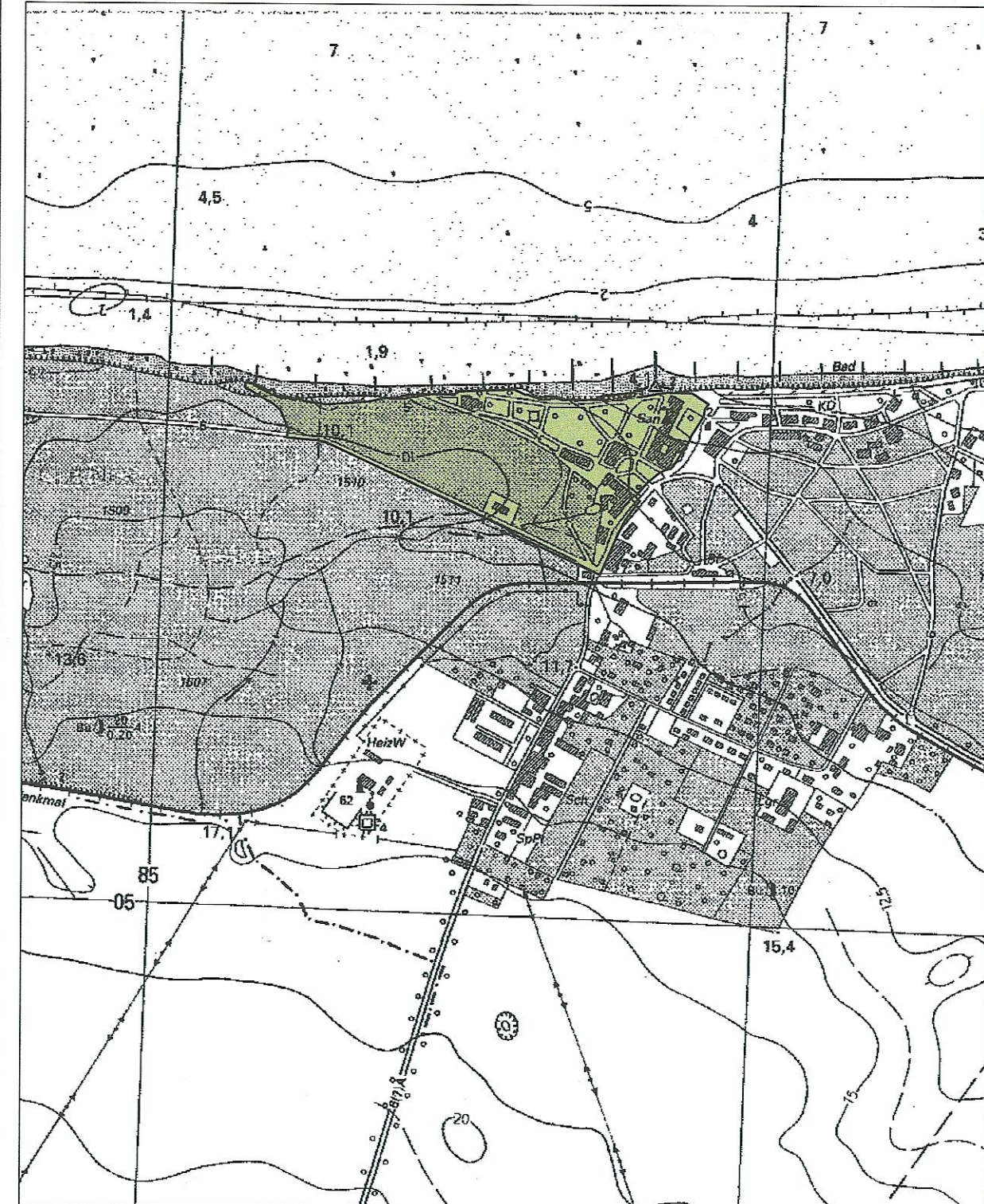
H. Polzin
Bürgermeister

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 (Mittteilung der Landgesellschaft M-V mbH vom 23.10.2007, Zeichnung o.M.)



Gemarkung Brodhagen
Flur 3

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

Stadt Bad Doberan, 23.07.2008

H. Polzin
Bürgermeister