SATZUNG DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34 DER STADT ZARRENTIN AM SCHAALSEE,
SONSTIGES SONDERGEBIET "HOTEL FISCHHAUS AM SCHAALSEE" (SO-HOTEL),

- GEM. § 13a BauGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN -
UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 LBauO M-V

GEMARKUNG : ZARRENTIN
FLUR : 4
FLURSTÜCK : 23/2, 24, 25, 26/5 und 27/3

Teil A: Planzeichnung M. 1: 1.000

Kartengrundlage:
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk (ALKIS), übergeben vom Landkreis Ludwigslust-Parchim am 04.01.2016
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.11.2016 (übernommen vom Amt Zarrentin am 27.01.2017)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2018 (übernommen vom Amt Zarrentin am 22.05.2018)
- Vermessungsbüro Dipl. Ing. H.-G. Jansen, Neu Kalliß, vom Januar 2019, bzgl. Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel vor Kirchplatz 2)

Planzeichenerklärung

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB)

WA — ~~Allgemeines Wohngebiet~~ (§ 4 BauNVO) — entfallend gegenüber B-Plan Nr. 5

SO — Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — max. Grundflächenzahl

II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. TH= 52,00 m d.h. ca. 8,50 m — maximale Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem: DHHN 92 (Koordinatensystem: ETRS89) max. TH= 52,00 m, d.h. ca. 8,50 m (+ ca. 0,53 Toleranz)

max. FH= 56,00 m d.h. ca. 12,50 m — maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem: DHHN 92 (Koordinatensystem: ETRS89) max. FH= 56,00 m, d.h. ca. 12,50 m (+ ca. 0,53 m Toleranz)

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

~~offene Bauweise~~ — entfallend gegenüber B-Plan Nr. 5

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

entfallende Baulinie

entfallende Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung,
hier: im Bestand Gehweg und Straßenbegleitgrün und Grundstückszufahrt / Grundstückszuwegung im Bereich Amtsstraße

10,00 — Einfahrtsbereich (10,00 m)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsgrenze, Umgrenzung der Flächen SO-a, SO-b1, SO-b2 und SO-c mit besonderen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

24 — Flurstücksbezeichnung, Kennzeichnung nur im Planbereich und dessen unmittelbarem Umfeld

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, Ursprungsplan aus 2001

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, der 3. Änderung aus 2013

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, der 4. Änderung aus 2014

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, der 5. Änderung aus 2015

Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5, der 6. Änderung aus 2017

HBP 42,97 — Höhenbezugspunkt, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 34, (Schachtdeckel vor Kirchplatz 2)

abzubrechende Gebäude

NUTZUNGSSCHABLONE

SO Hotel	Bezeichnung Baublock
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II	a — abweichende Bauweise
max. Grundflächenzahl: GRZ 0,6	
max. Traufhöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem: DHHN 92 entspricht einer max. TH von 52,00 m, d.h. ca. 8,50 m (+ ca. 0,53 m Toleranz) über OK Amtsstraße: max. TH= 52,00 m, d.h. ca. 8,50 m	max. Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem: DHHN 92 max. FH von 56,00 m, d.h. ca. 12,50 m (+ ca. 0,53 m Toleranz) über OK Amtsstraße: max. FH= 56,00 m, d.h. ca. 12,50 m

entfallend — Kennzeichnung der Änderungen aus Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 34

hinzutretend

präzisiert

I. Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

1.1 Für den Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Hotel", SO-Hotel, entsprechend § 11 BauNVO, wird festgesetzt, dass folgende bauliche Anlagen zulässig sind:
- Hotel mit ca. 45 Zimmern und einer Gesamtzahl von ca. 90 Betten mit einem Empfangsbereich
- Restaurant mit Frühstücksservice und Küchenbereich
- Veranstaltungssaal
- Tagungsräume
- Wellness- und Fitness-Bereiche
- Tiefgarage mit mindestens 44 Stellplätzen für Pkw sowie für Kräder und Fahrräder
- Räume für Nebennutzungen zur o.g. Hauptnutzungen, wie z.B. sanitäre Anlagen, Umkleideräumen, Lager- und Kühlräume
- Wintergärten im Anschluss an das Hauptgebäude
- Rettungsbalkone/-treppen im Anschluss an die Hauptnutzung
- Terrassen und Balkone im Anschluss an die Hauptnutzung

einschließlich der für diese o.g. Nutzungen notwendigen Anlagen, wie z.B. Servicebereiche, haustechnische Anlagen, freie und überdachte Zugangs-, Pavillon- und Terrassenbereiche, Sonnenschirme und sonstige Sonnen- und Sichtschutzelemente, Pergolen, stadttechnische unter- und oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, Solarmodule, Einfriedungen, Nebenanlagen, Zufahrtsbereiche und freie oder überdachte Stellplätze für Pkw, Bus, Lkw, Kräder und Fahrräder, Werbeanlagen und Hinweiselemente.
Diese Aufzählung ist beispielgebend. Weitere, dem generellen o.g. Nutzungszweck dienende Nutzungen sind zulässig.

1.2 Es wird festgesetzt, dass die im Bereich SO-Hotel festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,6 für
- Bereiche einer Tiefgarage, die über die Abgrenzung des Hauptbaukörpers im Erdgeschoss herausreten und entsprechend Festsetzung 1.8 eine Höhe von 44,10 m (Höhensystem DHHN 92), d.h. ca. 1,13 m über dem Höhenbezugspunkt in der Amtsstraße nicht überschreiten und entsprechend Festsetzung 2.3. ausgebildet werden, einschließlich deren der Zufahrt und Zuwegungen,
- befestigte Terrassen, Carport- und Stellplatzanlagen sowie Garagen
- Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO,

bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

1.3 Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den maximalen Höhenlagen wird der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (HBP - 42,97 m) in der Amtsstraße, Schachtabdeckung vor dem Haus Kirchplatz 2 (Rathaus), definiert.

1.4 Für den Bereich SO - Hotel werden folgende maximale Traufe und Firsthöhen festgesetzt:

Höhensystem DHHN 92 (Koordinatensystem: ETRS89)	d.h. ca. über Terrain Amtsstraße
maximale Traufhöhe 52,00 m	8,50 m + ca. 0,53 m Toleranz
maximale Firsthöhe 56,00 m	12,50 m + ca. 0,53 m Toleranz

1.5 Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Dachaußenhaut mit der nach oben verlängerten Außenwand. Die definierte maximale Traufhöhe gilt nicht für Dachgauben.

1.6 Die Firsthöhe (Gebäudehöhe) wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt HBP bis zur Oberkante des Gebäudes.

1.7 Ausnahmen zur festgesetzten maximalen Firsthöhe (Gebäudehöhe) der baulichen Anlagen sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb des Gebäudedaches notwendig sind (z.B. Schornsteine, o.ä.).

1.8 Abweichend von der Festsetzung 1.4 wird für die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche SO-a die maximale Firsthöhe (d.h. Gebäudehöhe, z.B. einer Tiefgarage), mit einer maximalen Höhe von 44,10 m (d.h. ca. max. 1,13 cm über Höhenbezugspunkt) festgesetzt. Ausgenommen davon sind untergeordnete Bauteile wie z.B. überdachte Eingangsbereiche, Wintergärten, überdachte Freisitze, Pergolen und Pavillons, o.ä.. Die nördliche, östliche und südliche Flächenabgrenzung der in der Planzeichnung dargestellten Fläche SO-a kann bis zu 1,00 m in nördliche und südliche bzw. östliche und westliche Richtung versetzt werden.

1.9 Abweichend von der Festsetzung 1.4 wird für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen SO-b1 und SO-b2 die maximale Firsthöhe (d.h. Gebäudehöhe für Verbindungsbauten von Gebäudeteilen), mit einer maximalen Höhe von 47,00 m (d.h. ca. max. 4,00 m über Terrain Amtsstraße) festgesetzt. Die nördliche, westliche und südliche Flächenabgrenzung der in der Planzeichnung dargestellten Flächen SO-b1 und SO-b2 kann bis zu 1,00 m in nördliche und südliche bzw. östliche und westliche Richtung versetzt werden.

1.10 In der in der Planzeichnung dargestellten Fläche SO-c ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,00 m und einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig.

1.11 Im Plangeltungsbereich ist eine Tiefgarage mit mindestens 44 Stellplätzen für Pkw vorzusehen.

2. Festsetzungen zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Für den Bereich SO- Hotel wird gemäß § 22 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen auch mehr als 50 m betragen dürfen.

2.2 Das Herausstreten von Bereichen einer Tiefgarage, einschließlich der dazugehörigen Rampe, über die Abgrenzung des Hauptbaukörpers im Erdgeschoss ist nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig und wenn das Dach der Tiefgarage unter Beachtung der Festsetzung 2.3 als begehbares Dach oder als Gründach ausgebildet wird.

2.3 Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,6, entsprechend Festsetzung 1.2, ist nur zulässig, wenn folgenden Bedingungen erfüllt werden:
- Ausbildung der betreffenden Flächen im Außenbereich mit Platten- oder Steinbelägen mit Sand- und/oder Schotterunterbau oder als sandgeschlämmte Flächenbereiche, oder
- Ausbildung von Dächern von Garagen, Carports, Nebengebäuden als Gründächer, oder
- Ausbildung von Kellerdecken und Decken von Tiefgaragen als begehbare Dächer oder als Gründächer.

2.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im Bereich zwischen der festgesetzten östlichen Baugrenze (und deren Verlängerung parallel zur Verkehrsfläche Amtsstraße) und der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches (angrenzende Amtsstraße) bzw. der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Teilfläche der Amtsstraße) nicht zulässig.

2.5 Stellplätze und Carports müssen einen Mindestabstand von 10 m von der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches haben.

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauNVO)

3.1 Die in der gekennzeichneten Fläche SO-c an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches entsprechend Festsetzung 4.2 notwendige und entsprechend Festsetzung 1.10 zulässige Lärmschutzwand ist durch vorgelagerte Pflanzungen oder durch Berankungen zu begrünen.

3.2 An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Plangeltungsbereiches ist eine einreihige Hecke aus einheimischen Gehölzen zu pflanzen.
Ausgenommen davon ist die Fläche an der nördlichen Planbereichsgrenze (SO-c), in dem entsprechend Festsetzung 4.2 eine Lärmschutzwand errichtet werden und entsprechend Festsetzung 3.1 diese begrünt werden muss. Ebenso ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich an der südlichen Planbereichsgrenze, welcher direkt an das Flurstück 26/3 grenzt.

3.3 Das im Plangebiet auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg / Straßenbegleitgrün) anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen oder dem örtlichen Regenwassersystem zu zuleiten.
Das im Plangebiet auf den privaten Flächen des Sonstigen Sondergebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf diesen privaten Flächen im Plangebiet zur Versickerung zu bringen.

FÜR DEN BEREICH
- WESTLICH DER AMTSSTRASSE
- SÜDLICH DES FLURSTÜCKES 22, AMTSSTRASSE 2
- ÖSTLICH DER FLURSTÜCKE 19/1, 20, 21 UND 26/2
- RÜCKWÄRTIGE BEREICHE DER GRUNDSTÜCKE BREITE STRASSE 2, 4 UND 6
- NÖRDLICH DER FLURSTÜCKE 26/2, 26/3 UND 27/1,
- RÜCKWÄRTIGE BEREICHE DER GRUNDSTÜCKE MARKT 2, MARKT 4 (GEBÄUDE ABGEBROCHEN) SOWIE AMTSSTRASSE 10

4. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz der angestrebten Nutzung, der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird festgesetzt, dass entsprechend der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm, vom 26.08.1998 folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für den Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden einzuhalten sind:

hier definiert		tags	(06.00 - 22.00 Uhr)	55 dB(A)
in Allgemeinen Wohngebieten	und	nachts	(22.00 - 06.00 Uhr)	40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nach um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

4.2 Zur Einhaltung dieser in 4.1 festgesetzten Immissionsrichtwerte werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Die maximale Bettenanzahl im Hotel wird auf 90 Betten begrenzt.
- Die Platzanzahl im Restaurant mit Frühstücksservice wird auf 80 Plätze begrenzt.
- Das Restaurant mit Frühstücksservice darf von Montag bis Sonntag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet sein.
- Es sind maximal zwei Außenbewirtschaftungsbereiche für das Restaurant mit jeweils maximal 40 Sitzplätzen zulässig, wobei diese jeweils nur an der Ostfassade zulässig sind (Bereich orientiert zur Amtsstraße). Diese dürfen Montag bis Sonntag nur in der Zeit von 12.00 Uhr bis 22.00 Uhr genutzt werden.
- Die Platzanzahl im Veranstaltungssaal wird auf 200 Plätze begrenzt.
- Der Veranstaltungssaal ist mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage auszustatten.
- Ein Außenbereich des Veranstaltungssaals darf nur bis 22.00 Uhr geöffnet sein, nach 22.00 Uhr ist nur noch eine reduzierte Nutzung dieses Außenbereiches zulässig (Raucherbereich).
- Die Decken der Tiefgarage im Bereich der darüber aufgehenden Gebäude sind mit schallabsorbierenden Platten zu verkleiden.
- An der Nordgrenze des Plangebietes ist in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche SO-c, angrenzend an das Wohngrundstück Amtsstraße 2, eine Lärmschutzwand zu errichten (Höhe = mind. 2,00 m), die einseitig hochabsorbierend (m= 10 kg/m²) auszuführen ist.
- Der zulässige Zufahrtsbereich von der Amtsstraße / Kirchplatz für eine Tiefgarage und den Lieferverkehr ist im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes in einer Breite von 10 m festgesetzt (angrenzend an den Bereich C, in dem eine Lärmschutzwand zu errichten ist).
- Der Betrieb der Garagentore zur Tiefgarage ist geräuschgedämpft auszuführen.
- Für Grundstückszufahrten zum Plangebiet ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 10 km/h einzuhalten.
- Es ist folgendes Anlieferungsmanagement (Ver- und Entsorgung des gesamten Nutzungskomplexes) umzusetzen:
  - maximal zwei Lkw-Zufahrten am Tag, welche mindestens eine Stunde versetzt erfolgen müssen
  - Anlieferungen für den Nutzungskomplex sind an Werktagen nur zwischen 8.00 Uhr und 11.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nur zwischen 9.00 Uhr und 11.00 Uhr.

4.3 Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlagen, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

4.4 Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

4.5 Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

4.6 Mit dem Bauantrag bzw. einem Antrag auf eine Nutzungsänderung ist ein schalltechnisches Gutachten zum Vorhaben vorzulegen, in dem die Einhaltung bzgl. des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

5.1 Im Plangeltungsbereich ist ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit Satteldach, Krüppelwalmdach oder Walmdach, mit gleichschenkligen Dachflächen, und einer Dachneigung von 20° bis 50°, zulässig.

5.2 Für überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen, Dächer von eingeschossigen Gebäudeteile der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m² sowie für ähnliche Bauteilen als Teil der Hauptnutzung sowie Dächer von Dachausbauten, Tiefgaragen sowie Garagen und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen aus II.1 nicht.

5.3 Als Dacheindeckung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Dachziegel oder Dachsteine mit naturrotem bis rotbraunem Farbton zulässig.
Für Dächer von Dachgauben und Zwerchgiebeln, Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 6,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m², Dächer von Tiefgaragen, Garagen, überdachten Stellplätzen, Wintergärten, Terrassen- und Eingangsüberdachungen sowie Nebenanlagen gilt die Festsetzungen aus Satz 1 nicht.
Dacheindeckungen mit glänzenden Oberflächen, z.B. glasierte Dachziegel, sind unzulässig.

5.4 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind in den nach Osten (Amtsstraße) orientierten Dachflächen nicht zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für Schornsteinfegerausstiegsfenster oder für notwendige Rauchabzugsfenster von innenliegenden Treppenräumen.

5.5 Solarmodule sind in den nach Osten (Amtsstraße) orientierten Dachflächen und generell auf Wandflächen nicht zulässig.

5.6 Die sichtbaren Wandbauteile der Gebäude sind in steinsichtigem Sichtmauerwerk, naturrot bis rotbraun, herzustellen.
Abweichend von Satz 1 sind zur Akzentuierung von Fassadenabschnitten, wie zum Beispiel durch Zwerchgiebel, diese Flächen ebenfalls mit Feinputz im Farbspektrum hell-sandsteinfarben zulässig.
Die Festsetzungen aus Satz 1 und Satz 2 gelten nicht für Außenwände von Dachgauben sowie für eingeschossige Gebäudeteile der Hauptnutzung mit einer Höhe von maximal 4,00 m und einer Grundfläche von maximal 100 m² sowie Wintergärten, Eingangsbereiche, Garagen und Nebengebäude.

5.7 Die Verkleidung untergeordneter Bauteile im Wand- und Traufbereich und von Wandflächen von Dachgauben ist auch mit nicht glänzenden Metallverkleidungen, Metallbauteilen oder Plattenwerkstoffen zulässig.

5.8 Fenster und Haustüren sind im Farbton hellgrau bis anthrazit oder weiß auszuführen. Rollladenkästen sind nur zulässig, wenn sie mit der Außenwand glatt abschließen oder zurücktreten und in der Farbe der Fenster ausgeführt werden.

5.9 Satteliten- und Hausantennenanlagen sind an Straßenfassaden und an nach Osten (zur Amtsstraße) orientierten Dachflächen nicht zulässig.

5.10 Werbeanlagen mit Laufschrift und Lichtwerbung mit Wechsellicht sind nicht zulässig.

5.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen entsprechend 1. bis 10. verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

II. Hinweise

1. Sanierungsgebiet, Städtebaulicher Rahmenplan, Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung
Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 befindet sich im Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern" der Stadt Zarrentin am Schaalsee sowie in den Geltungsbereichen des Städtebaulichen Rahmenplanes, der Gestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung (Mai 2016) der Stadt Zarrentin am Schaalsee. Die Festsetzungen der Gestaltungssatzung haben für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 keine Gültigkeit. Es gelten diesbezüglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Maßnahmen zur Bodendenkmalpflege

2.1 Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen erheblichen Eingriff in das historisch gewachsene Bodenprofil im Grenzbereich der mittelalterlichen Klosteranlage dar. Für die Ebene des Plangeltungsbereiches ist eine archäologische Voruntersuchung zu veranlassen/durchführen, da mit hoher Wahrscheinlichkeit es zu Bodenfunden/Bodendenkmalen kommen kann.
Hierzu sind Abstimmungen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, FB. Archäologie, Herr Dr. Saalow - mail: l.saalow@lakd-mv.de, durchzuführen.

2.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

3. Baudenkmale

In der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches sind folgende Baudenkmale bekannt und durch die Planung betroffen:
- Amtsstraße 7, Wohnhaus
- Amtsstraße 7a, Wohnhaus
- Kirchplatz 2, Amtshaus
- Klosteranlage
- Klosterkirche
- östlicher Klosterflügel
- Scheune (Turmhalle)
- Kriegerdenkmal 1870 / 1871 (vordem ehemaligen Nonnenkloster)

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG m-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. durch § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

4. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen
Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Versorger befinden.
Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungsleitungen sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahme zu konsultieren.

5. Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Baufeldräumung:
- Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen/Eiern muss die Rodung bzw. Beseitigung der Siedlungshecke, des mit Efeu bewachsenen Zauns sowie von Sträuchern und Ziergehölzen im Nordosten des Plangebietes im Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Januar erfolgen. Bei einer Rodung / Beseitigung im Februar sind die vorgenannten Bereiche vorab durch eine für Vögel sachverständige Person auf frühe Brutvorkommen der Amsel zu kontrollieren (Ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Fortpflanzungsstätten vorgefunden werden, kann mit der Beseitigung der Gehölze / des Bewuchses begonnen werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung genutzte Fortpflanzungsstätten vorgefunden, können die Arbeiten erst beginnen, wenn das Brutgeschehen abgeschlossen ist. Die Möglichkeit der Rodung und Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüschen und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG nur in den Monaten Oktober bis Februar gegeben.

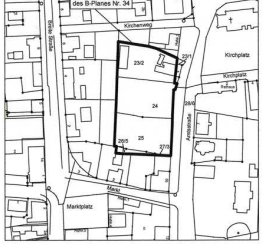
6. Hinweise zum Immissionsschutz

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen:
Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorenstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.
Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. einer Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

sonstige Immissionen
Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung, unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.
Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Sofern im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein, ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.
Die Einhaltung der Ableitbedingungen für Abgase (Kamin) richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV. Demnach muss bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt, die nach dem 22.03.2010 errichtet wird, der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.
Ist dieser Abstand nicht eingehalten, muss die Schornsteinmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen des benachbarten Wohngebäudes um mindestens 1 Meter überragen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.
Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).



Übersichtskarte,
M. ca. 1: 2.000

Die im Planverfahren genannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Amtsverwaltung des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund
- der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg - Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 21. November 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Zarrentin am Schaalsee, Sonstiges Sondergebiet "Hotel Fischhaus am Schaalsee" (SO-Hotel), bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Zarrentin am Schaalsee vom 20. Dezember 2018. Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Zarrentin am Schaalsee wurde am 12. Juli 2019 durch Veröffentlichung im Kommunalanzeiger des Amtes Zarrentin ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso erfolgte die Bekanntmachung im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de.

Zarrentin am Schaalsee, den 03.12.2019 Bürgermeister

2. Die Planungsanzeige gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg - Vorpommern an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit Schreiben vom 26. Juli 2019 erfolgt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes liegt mit Schreiben vom 21. August 2019 vor.

Zarrentin am Schaalsee, den 03.12.2019 Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Zarrentin am Schaalsee, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B: Text , sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 01. August 2019 bis zum 03. September 2019 in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Kooperatives Bürgerbüro des Fachamtes für Finanzen und Bürgerservice, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin am Schaalsee, während der Sprechzeiten des Amtes, sowie in den Diensträumen des Amtes Zarrentin, Amt für Bau, Regionalentwicklung und Ordnungsangelegenheiten, während der Sprechzeit des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung konnten die Entwurfsunterlagen zudem im Internet auf der Homepage des Amtes Zarrentin unter www.amt-zarrentin.de eingesehen werden.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass fristgemäß abgegebene Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den