

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD PREROW

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45 "BERNSTEINWEG / VILLENSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2563), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Bernsteinweg/Villenstraße“, östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3,4,11,12 BauNVO)
 - sonstiges Sondergebiet Hotel (SO H)**

Das sonstige Sondergebiet Hotel dient der Unterbringung eines Hotels sowie ergänzender touristischer Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. zulässig sind:

 - Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- und Nebenräumen
 - Tagungs- und Veranstaltungsbereich
 - Fitness- und Wellnessbereich
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
 - Arztpraxen
 - Wohnungen für das betriebsnotwendige Personal sowie für Betriebsinhaber, die dem Hotel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
 - Im reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude.
 - Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3, § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Höhenlage von Baugebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - Zum Schutz vor Hochwasser ist innerhalb der festgesetzten Baugebiete Geländeabtrag auf ein Niveau unterhalb von 3,50 m über HN unzulässig.
- überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Zur Errichtung von ebenerdigen, nicht überdachten Terrassen darf die Baugrenze, die die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ in Richtung „Bernsteinweg“ begrenzt, um bis zu 3 m überschritten werden.
 - Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sind nur zulässig:
 - unterirdischen Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und vollständig überdeckt sind
 - Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
 - ebenerdige, nicht überdachte Terrassen
 Ein Abstand von 3 m bis zum Dünenfuß und zum vorhandenen Baumbestand darf nicht unterschritten werden.
- abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche „Parkanlage“ ist durch Auslichtung des Baumbestandes und durch Entfernen des Unterholzes in einen parkähnlichen Zustand, der dem Biotoptyp „Sonstige Grünanlagen mit Altbäumen“ entspricht, zu versetzen. Eine Versickerung von Regenwasser aus dem angrenzenden SO Hotel ist zulässig.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Dünen sowie der Baumbestand zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
 - Innerhalb der mit dem Buchstaben A (in einer Raute) bezeichneten Grundstücksfläche des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ dürfen ebenerdige Stellplätze sowie deren Zufahrten nur in einer durchsickerfähigen Bauweise ausgebildet werden (z.B. Schotterterrassen, Rasengitter, Betonrasensteine, Sickerpflaster). Dies gilt ebenso für die Grundstückszufahrt zum reinen Wohngebiet (WR), gemessen vom Fahrbahnrand der Villenstraße bis in eine Tiefe von 50 m in Richtung Norden.
 - Die Grenze zwischen dem reinen Wohngebiet und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Fläche für Wald ist so zu markieren, dass ein Begehen der Maßnahmenteile reduziert wird. Minimal ist ein Zaun aus mit einem Spanndraht verbundenen Holzpfählen zu errichten. Die Errichtung einer Feksteinmauer mit einer Maximalhöhe von 60 cm ist ebenfalls zulässig. Ein Zaun darf die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Innerhalb der Fläche für Wald, nördlich der Villenstraße und östlich der Gebietszufahrt zum WR, ist ein frostfreies, leuchtendes und spaltenreiches Fledermausquartier als Ersatz für im WR fortfallende Fledermausquartiere zu schaffen. Hierzu ist der bestehende ehemalige Wasserpumpenraum durch Ertüchtigung und Herstellung eines zweiten Raumes (4,5 m x 4,5 m x 3 m) zu einem Fledermauswinterquartier auszubauen.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald bzw. innerhalb der Grünfläche „Park“ sind mindestens fünf Fledermauswinterhöhlen als Ersatz für im SO „Hotel“ fortfallende Fledermausquartiere fachgerecht an Bäumen anzubringen.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Wald bzw. innerhalb der Grünfläche „Park“ sind verschiedene Kästenmodelle von Vogelnistkästen anzubringen. Das Anbringen der Vogelnistkästen muss in unmittelbarer Nähe der gemäß 5.0 festgesetzten Fledermauskästen erfolgen, um eine Besiedlung dieser Kästen durch Vögel zu minimieren. Insgesamt sind drei Nistkästen als Quartiersersatz für das WR und fünf Nistkästen als Quartiersersatz für das SO „Hotel“ anzubringen.
 - An den Neubauten innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Hotel“ sind mindestens 5 Fledermauseinbausteine und zwei Fledermauspaltentürme in den Dachbereich des Gebäudes, zwischen die Sparren, zu integrieren. Den Fledermäusen muss ein ungehindertes An- und Abfliegen ermöglicht werden. Der An- und Abflug sollte, soweit möglich, in fensterlosen Bereichen der Fassade liegen.
 - An den Gebäuden innerhalb des Sondergebietes „Hotel“ sind insgesamt 12 und am Gebäude innerhalb des reinen Wohngebietes 3 Nistmöglichkeiten für Schwalben zu schaffen. Alternativ zu der Ausbildung der Fassaden mit Dachüberstand und Kotbretern bei ausreichend freien Anflugaräumen kann auch ein Schwalbenturm errichtet werden.
 - Innerhalb des Plangebietes ist als Ersatz für den im SO „Hotel“ fortfallenden Lebensraum der Zauneidechse eine Grube in sonnenexponierter Lage mit den Mindestmaßen 2m x 2m x 0,6m mit Ästen und Geröll, abseits von Gehwegen, anzulegen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Dächer über Gebäuden mit Wohnungen innerhalb des reinen Wohngebietes (WR) sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer auszuführen und müssen symmetrische Neigungen zwischen 45 und 48 Grad zur Waagerechten haben. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden. Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.
 - Dachgauben in Rohrdächern sind nur als Fledermausgauben zulässig. Je Traufseite ist höchstens eine Gaube zulässig. Sie dürfen nur in einer Ebene angeordnet werden. Gauben sind in ihrer Breite nur bis zur Hälfte der maßgebenden Traufbreite zulässig. Die abgetragenen Bauteile werden dabei zur Hälfte auf die Gaubenbreite angerechnet.
- Für die Fassadengestaltungen ist Verblendmauerwerk unzulässig.

- Kenzeichnung** (§ 9 Abs. 5 BauGB)
 - Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 - Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt zum Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BH-W) von 2,70 m über HN. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB
 - Die Herstellung der privaten Grünfläche „Parkanlage“ i.V.m. den unter Nr. 5.1 festgesetzten Maßnahmen wird den Eingriffen auf dem Flurstück 91 der Flur 7 Gemarkung Prerow zugeordnet. Der Ausgleich des Defizits in Höhe von 31.587 m² Kompensationsflächenäquivalent erfolgt durch Einzahlung von Mitteln zur Durchführung von Maßnahmen aus dem Maßnahmenkonto des Landkreises Nordvorpommern werden den Eingriffen wie folgt zugeordnet:
 - zu 19% den Eingriffen auf dem Flurstück 119 der Flur 7 Gemarkung Prerow (SO Hotel)
 - zu 13% den Eingriffen auf dem Flurstück 83 der Flur 7 Gemarkung Prerow (WR)
 - zu 68% den Eingriffen auf dem Flurstück 91 der Flur 7 Gemarkung Prerow (Grünfläche „Park“)
 Die Sicherung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde, Landkreis und Eingriffsversucher.
- Hinweis:
Die vorhandenen Gebäude im Plangebiet sind Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten (Fledermaus und europäische Vogelarten). Im Plangebiet wird weiterhin das Vorkommen der Zauneidechse vermutet. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG ist es erforderlich, dass die Beräumung der Plangebietsflächen und die Schaffung von Baufreiheld in den nachfolgend aufgeführten Zeiträumen erfolgt, in denen das geringste Risiko der Tötung von Tieren besteht:
Vogelneubesäen: 15. März bis 01. September
Fledermausneubesäen: 01. April bis 01. Mai und 15. September bis 15. Oktober
Zauneidechsenneubesäen: 01. April bis 15. September
Eine ökologische Abbruchbegleitung ist einzurichten. Diese hat den Abbruchvorgang (Kontrolle unmittelbar vor Abbruch auf Vorhandensein geschützter Arten, erforderlichenfalls Einweisung der Abbruchfirma bzw. Bergung von Einzeltieren) und die funktionsgerechte Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zu begleiten, abzustimmen, zu überwachen oder selbst auszuführen.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.03.2010 gebilligt.
- Ostseebad Prerow, 14.04.2010
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Nordvorpommern vom 07.07.2010, Az:47.11.2 mit Maßgaben und Auflagen erteilt.
- Die Maßgaben wurden durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2010 und 21.04.2011 erfüllt, die Auflagen sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Nordvorpommern vom 02.05.2011 Az: 47.11.2 bestätigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
- Ostseebad Prerow, 14.5.2011
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 18.05.2011 durch Veröffentlichung im Internet auf der Seite www.darf-fischland.de ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.05.2011 in Kraft getreten.
- Ostseebad Prerow, 20.05.2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990-PlanZV 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 Baugesetzbuchs -BauGB-)		
WR	Reines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
H	Hotel	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GR	Grundfläche	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über HN	
OK	Oberkante von Gebäuden als Höchstmaß über HN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
a	Abweichende Bauweise	
—	Baugrenze	
△	Abgrenzung von Grundstücksflächen mit eingeschränkter baulicher Nutzung (siehe Text Nr. 3.2)	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)		
■	Grünflächen	
P	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
□	Parkanlage	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)		
■	Flächen für Wald	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Darstellungen ohne Normcharakter	
754	vorhandene Höhe über HN
—	Flurgrenze
—	vorhandene Flurstücksgrenze
83	Flurstücksbezeichnung
■	entfallende hochbauliche Anlage
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Schutzgebiete und Schutzobjekte:	
ⓑ	gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)
●	gesetzlich geschützter Baum (§ 26a LNatG M-V)
●	gesetzlich geschützter Baum fortfallend (§ 26a LNatG M-V)
VI. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)	
XXXXXX	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, hier: überflutungsgefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

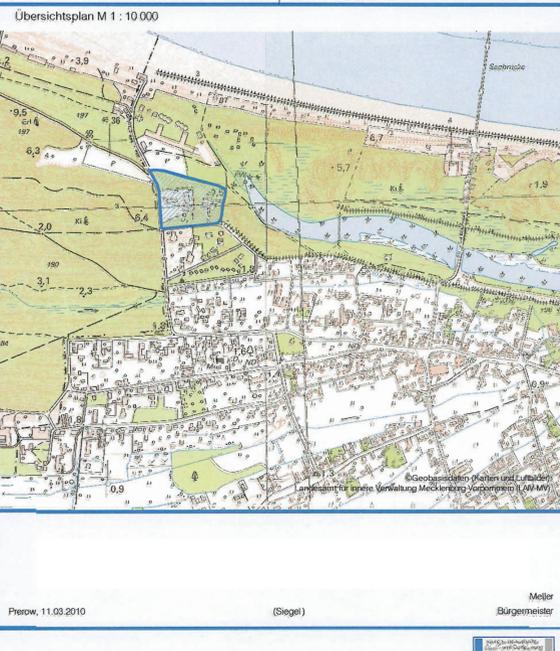
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstern vom 25.03.2008 bis zum 09.04.2008 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 04.12.2008 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 16.10.2008 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.07.2009 bis zum 03.08.2009 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 15.08.2009 bis zum 03.08.2009 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 09.03.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkart (ALK) im Maßstab 1:1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:3.000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 24.03.2010
Zeh
ObVI

Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

über den Bebauungsplan Nr. 45 "Bernsteinweg / Villenstraße"
östlich des Bernsteinweges und nördlich der Villenstraße



Prerow, 11.03.2010 (Siegel)
Meyer
Bürgermeister