

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

"Schifferberg - Appartementhotel-Fischerwiege"

DER GEMEINDE OSTSEEBAD AHRENSHOOP

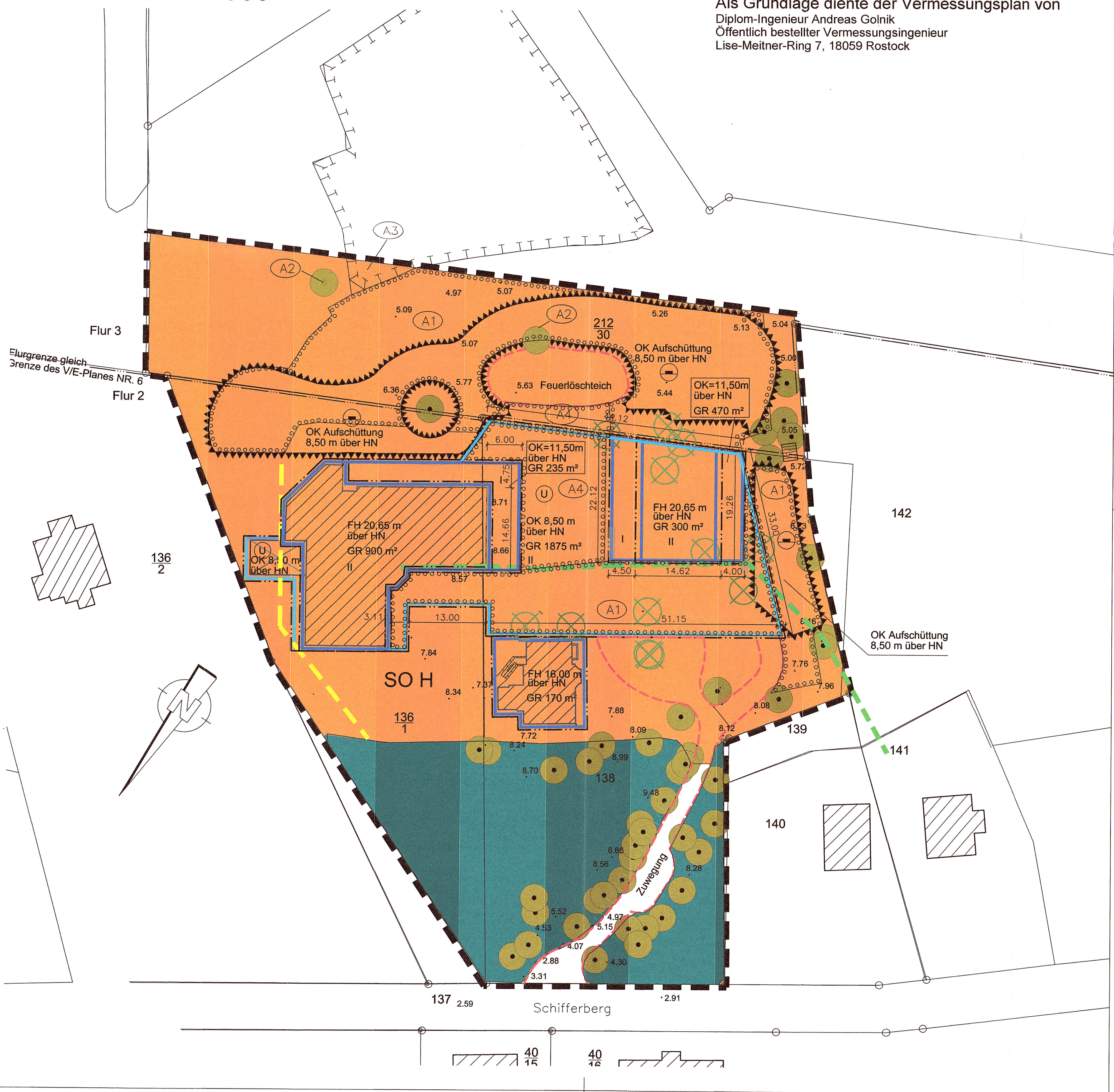
gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Aufgrund gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), zuletzt geändert an dem Tag der Beschlussfassung gültigen Fassung, sowie gem. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 28 "Schifferberg - Appartementhotel-Fischerwiege" angrenzend im Norden an den Schifferberg, im Osten an das bewohnte Flurstück 136/2, im Süden an die freie Landschaft und im Westen an das Flurstück 142, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG - TEIL A -

Maßstab: 1:500

Als Grundlage diente der Vermessungsplan von
Diplom-Ingenieur Andreas Golinik
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock



Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1, Nr.1 Bau GB)

SO H	Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO) Zweckbestimmung Hotel
FH 20,65 m über HN	Firsthöhe als Höchstmaß über HN
OK 11,50 m über HN	Oberkante als Höchstmaß über HN
GR = 1850 m²	max. Grundfläche
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 Bau GB)

	Baugrenze (§9 Abs.1, Nr.2 Bau GB)
	Baugrenze Untergeschoss (§9 Abs.1, Nr.2 Bau GB)

3 Sonstige Planzeichen

	Nebenanlagen (§9 Abs.1, Nr.4 Bau GB) Zuwegung Tiefgarage, Feuerlöschteich
	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b BauGB)
	entfallende Bäume
	Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)
	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)
	Flächen für Aufschüttung (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	4. Darstellung ohne Normcharakter
	Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	Maßkette
	Höhenmarke bestehendes Gelände
	unterirdische Bauten
	Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahme
	Waldbandstand §9 Abs. 6 BauGB i.V.m. WabstVO M-V
	geprägter Waldbandstand auf Grund vorhandener Bebauung (§ 4 Punkt 1 i.V.m. § 3WabstVO M-V)

Text - Teil B -

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Zulässig sind:- Hotel mit allen für den Hotelbetrieb notwendigen Funktions- u. Nebenräumen
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Fitness- und Wellnessbereich
- Stellplätze für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
- Zisternen zur Niederschlagswasseraufbereitung

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Größe der Grundfläche oberhalb der Geländeoberfläche beträgt 1.820 m². Für unterhalb der Geländeoberfläche beträgt die zulässige Grundfläche 1.850 m². (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Der Bezugspunkt wird auf HN bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Innerhalb der mit dem Buchstaben U (in einem Kreis) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind nur unterirdische Bauten, soweit sie ausreichend tragfähig und vollständig überdeckt sind zulässig. Ausnahmsweise kann südöstlich und nordwestlich teilweise der Baukörper von der Geländeoberfläche herausragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das überschüssige Niederschlagswasser ist zu versickern. Im südlichen Geltungsbereich ist ein 10 m langer Rigolenstreifen anzulegen. Der Nachweis der Versickerung ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
(2)Entwicklung eines Trockenrasens (A3)
Südlich des Plangebietes wird eine Fläche zur Entwicklung eines Trockenrasens ausgewiesen. Die Voraussetzungen des Standortes sind grundsätzlich gegeben. Es ist zu gewährleisten, dass eine regelmäßige Mahd (maximal 2x jährlich) erfolgt und Düngung unterbleibt. Das Mahdgut ist zu entfernen. Für die Entwicklung des Trockenrasens ist ein Entwicklungs- und Pflegeplan aufzustellen. Der Biotoptyp wird sich voraussichtlich zu einem Sandmagerrasen entwickeln.

Die Fläche hat eine Größe von rund 1.924 m². Für Flächen außerhalb der B-Plan-Grenze ist mit der Gemeinde die Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)

Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Bereichen sind Anpflanzungen gemäß Pflanzliste herzustellen.
Anlage einer parkartigen Grünfläche (A1)
Im südlichen Bereich des B-Plans wird eine parkartige Grünfläche entwickelt. Die Struktur stützt sich auf die Komplexität zwischen offenen Bereichen und Strauchflächen. Im Zusammenhang mit der Anlage eines Gewässers (künstliches Gewässer) können wertvolle Bereiche entstehen. Die Fläche abzüglich des Gewässers hat eine Größe von rund 2.150 m². Die Aufstellung von Strandkörben ist auf den Bereich der parkartigen Grünfläche zu beschränken.

Hochstammpflanzung (A2)
Der Ausgleich für den Entfall von Bäumen wird durch die Ausgleichspflanzung geleistet. Es werden insgesamt 16 Hochstämme mit folgender Qualität gepflanzt: H 3xv. mDb 16-18 bzw. Obstbaum H 3xv mB 12-14. Die Pflanzungen haben durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu erfolgen. Die Bäume werden mit Schilfrohmatten oder Stammstutzfarbe versehen und mit Dreiböcken gesichert, die Baumscheiben werden gemulcht. Die Pflege über 3 Jahre umfasst das regelmäßige Wässern, das Freihalten der Baumscheibe von Wildkräutern und einen Erziehungsschnitt im 3. Stanjahr. Die Baumpflanzungen außerhalb des B-Plans finden auf Flächen des Vorhabenträgers (Eigentümer Romantik- und Apartmenthotel „Fischerwiege“) statt. Für Anpflanzungen von Bäumen außerhalb der B-Plan-Grenze ist mit der Gemeinde die Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag zu gewährleisten.

Entwicklung einer Wildgrasflur (A4)
Durch die Überplanung der bestehenden Kompensationsfläche kommt es zum Verlust von Wildgrasfluren. Eine Fläche mit einer Größe von rund 85m² wird südlich der ursprünglichen Kompensationsfläche hergestellt.

Für die Pflanzgebote sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher, entsprechend nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzliste:

Hochstämme (Auswahl)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Ross-Kastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Euodia hupehensis	Stinkesche (Bienenbaum)
Corylus colurna	Baumhasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus sylvestris	Wildapfel
Malus in Sorten	Obst; Apfel
Prunus in Sorten	Kirsche, Pflaume
Pyrus communis	Birne
Pyrus chanticleer	Zierbir ne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Geschnittene Hecken (Auswahl)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feldahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Sträucher (Auswahl)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Potentilla in Sorten	Fingestrauch
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus in Sorten	Kirsche / Kirschlorbeer
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Hecken-Rose
Rosa in Sorten	Rosen
Spiraea in Sorten	Spierstrauch

Pflanzengqualität

Hochstämme:

H. 3xv.; mDb; 16-18 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; mit Drahtballen; Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm)

Obstbäume:

H3xv.; o.B.; 10-12 (Hochstamm, 3 x verpflanzt; ohne Ballen; Stammumfang in 1 m Höhe 10-12 cm)

Sträucher:

I. Str. 2xv.; 60-100 (leichter Strauch, 2 x verpflanzt; ohne Ballen, Höhe 60-100 cm)

Heister:

I.Hei. 2xv.; 150-175 (leichter Heister, 2 x verpflanzt; ohne Ballen, Höhe 150-175 cm)

6. Baumschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Die Wurzelbereiche der zu schützenden Bäume sind im Kronenbereich plus 1,5 m während der Baumaßnahme durch Bauzäune vor überfahren und von Ablagerungen zu schützen. Soweit Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Bauphase erforderlich sind, ist regelmäßig zu wässern.

7. Der als Fläche für Wald gekennzeichnete Bereich ist dauerhaft zu einem naturnahen Gehölzbiotop zu entwickeln. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Entwicklungsziel ist ein mehrstufiger Schichtenaufbau (Baum-, Strauch-, Krautschicht). Entsprechender Aufwuchs ist zu fördern. Wertsteigernde Zusatzstrukturen wie Altholzbestände, Totholz, Steinhaufen sind zu erhalten und zu entwickeln, soweit dies die angrenzende Nutzung zulässt.

8. Der Feuerlöschteich wird ausschließlich zur Entnahme von Löschwasser festgesetzt

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

Sattel- mit Krüppelwalmdach, Dachneigung 49°
Dacheindeckung ausschließlich mit naturverbundenem Material (Naturrohr)
Fassaden aus nichtspiegelndem und nichtglänzendem Material

10. Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2012 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Internet von bis am 19.12.2012 und in den Schaukästen von bis erfolgt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 19.12.2012 beteiligt worden.
Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung hat in der Zeit von 08.12.13 bis 07.01.14 während folgender Zeiten Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00-12.00Uhr und 13.00-16.00 Uhr, Dienstag von 9.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-12.00 Uhr nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können in der Zeit von 07.01.14 bis 09.01.14 in den Schaukästen und im Internet bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden sowie, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12.13 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.1.14 geprüft Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

6. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 13.1.14 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde von der Gemeindevertretung gebilligt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 11.06.013, wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1:2000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:2000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, den 03.02.2014

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Andreas Golinik

8. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Ahrenshoop, den 4.3.14

Der Bürgermeister.....

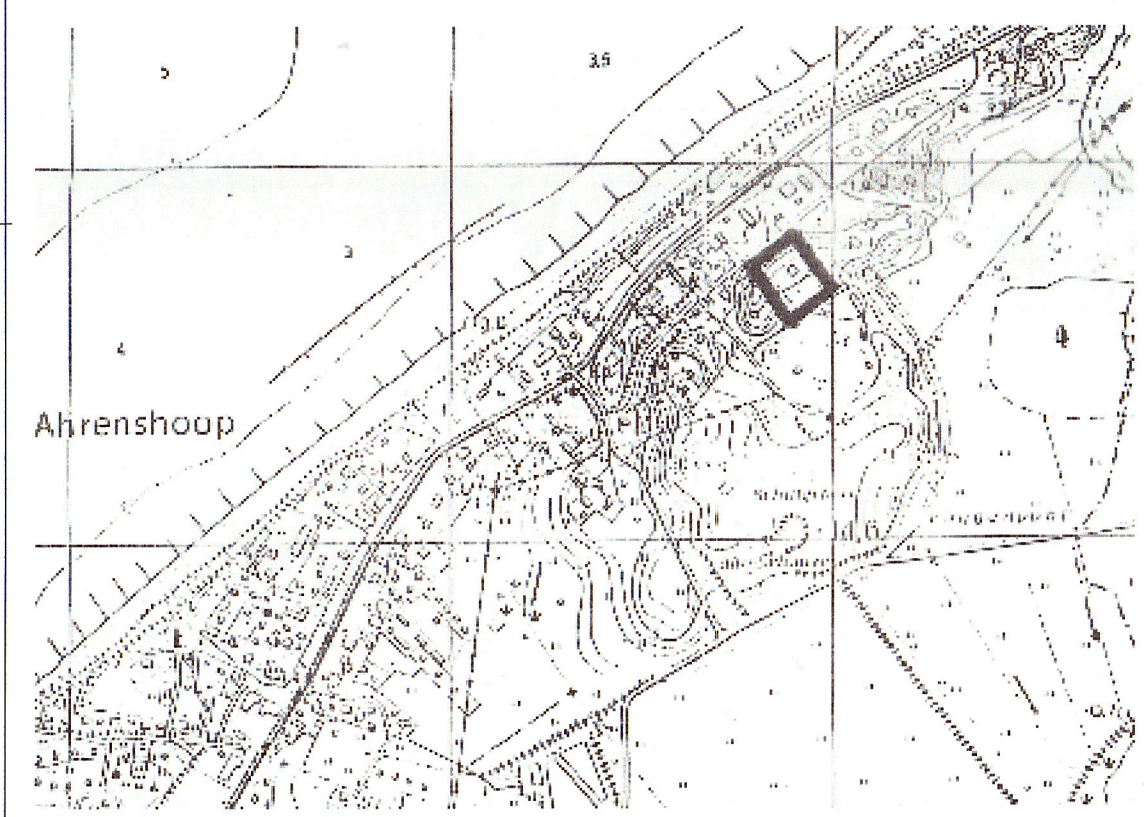
9. Der Beschluss der Bebauungsplanansatzung der Innenentwicklung sowie die Stelle, bei dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 19.12.2012 bis 19.12.2012 in den Schaukästen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 13.5.14 in Kraft getreten.

Ostseebad Ahrenshoop, den 13.5.14

Der Bürgermeister.....

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 10000

Auszug aus Topographischer Karte, Maßstab 1 : 10 000



Ostseebad Ahrenshoop
Landkreis Vorpommern-Rügen/Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 28
"Schifferberg - Appartementhotel-Fischerwiege"

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die freie Landschaft, im Osten an das Flurstück 136/2, im Westen an das Flurstück 142 und im Norden an die Straße "Schifferberg".

Stand: Januar 2014

BANGHARD + NASSUTT, ARCHITEKTEN

LINDENSTRASSE 2a, 18347 OSTSEEBAD WUSTROW
TEL. 038220 / 809095, FAX 038220 / 809095