SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26

für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

ıfgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom .09.2004, BGBl I. S. 2414, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, BGBl I. S. 3316 sowie ch § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 wird ch Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom ..... folgende Satzung er die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und ,...nik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grund-flächen-zahl	Anzahl der Voll-geschosse
1	SO	Klinik	0,6	II
2	SO	Gaststätte, Pension	0,6	II
3	SO	Ayurveda-Zentrum	0,6	I-III
4	SO	Klinik für Plastische Chirurgie	0,6	II

Tabelle 2: Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen

Baugebiet Nr.	maximale zulässige Geländehöhe m über HN	maximale Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über Gelände	maximale zulässige Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über HN
1	3,5	II= 11,0	14,5
2	2,3	II= 9,0	11,3
3	3,0	I= 5,0 II= 9,0 III= 12,0	8,0/12,0/15,0
4	2,3	II= 9,0	11,3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. 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 - 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 Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

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

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

0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

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

Baulinie

Baugrenze

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

Grünflächen

p private Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen,
hier: zugunsten der Anlieger der Baugebiete 3 und 4 bzw. der Versorgungs-betriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

3 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3

vorhandene Flurstücksgrenze

44/15 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

20,0 Bemassung, hier: 20,0 m

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalschutzbereich Heiligendamm

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung"

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Das Baugebiet Nr. 1 - SO Klinik - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik mit Patientenappartements. Zulässig sind
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.

1.2 Im Baugebiet Nr. 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung sind zulässig:
Gaststätte, Pension, Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsinhaber.

1.3 Das Baugebiet Nr. 3 - SO Ayurveda-Zentrum - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Ayurveda-Zentrums. Zulässig sind
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische, kosmetische und meditative Behandlungen und Anwendungen;
- gastronomische Einrichtungen mit max. 100 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Ayurveda-Therapie aufweisen;
- eine Tiefgarage.

1.4 Das Baugebiet Nr. 4 - SO Klinik für Plastische Chirurgie - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.

1.5 Für Art und Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1 und 2.

2. Waldflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

2.1 Der Mindestabstand zwischen Waldaußenkante und Baugrenze beträgt:
im Baugebiet 1 (Bestand: Denkmalvilla Adler): 18,5 m;
im Baugebiet 3 (Ayurveda-Zenrum): 20 m;
im Baugebiet 4 (Bestand: ehem. Anglerheim/Gebäudeecke Plastische Chirurgie): 17,5 m.

2.2 Ein Teil der vorhandenen Waldfläche (6.041 m²) ist umzuwandeln. Als Ersatz ist Wald neu anzulegen. Die Aufforstung erfolgt auf folgenden Flächen:
- Teil des Flurstückes 81/7 der Flur 1 Gemarkung Heiligendamm (zwischen Kleinem Wohld und Kühlungsborner Straße), 2,0 ha;
- Flurstücke 49/1, 49/2, 94/7, 94/9 und auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen Bollhäger Bruch und Umgehungsstraße), 1,0 ha .

2.3 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch die Neubebauung ist nicht zulässig. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist auf die Monate September bis April begrenzt. Das beim Abpumpen anfallende Wasser ist in den angrenzenden Waldflächen bis zu einer Entfernung von 200 m zu verrieseln.

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

3.1 Die Stellplätze für PKW sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den fremden Baugebiets-Außengrenzen - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – nach der TA Lärm Beurteilungspegel
für die Baugebiete 1, 3 und 4 von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) und
für das Baugebiet 2 von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

5.1 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist der Baumbestand fachgerecht auszulichten. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,50 m sind zu erhalten, soweit der Gesundheitszustand dies zulässt. Weiterhin sind 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten. Entlang des Waldrandes sind in einem 7 m breiten Streifen heimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu einem Waldsaum zu entwickeln.

5.2 Innerhalb der Baugebiete Nr. 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksteilen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen, die sich aus Anpflanzgeboten auf den Baugebieten ergeben, können ebenso wie erhaltene Bäume und Sträucher mit angerechnet werden.

5.3 Auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.4 **Pflanzenliste:**

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Quercus petraea	Trauben-Eiche
	Tilia cordata	Winter-Linde
	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sträucher:	Corylus avellana	Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Hippophae rhamnoides	Sanddorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
	Rosa canina	Hundsrose
	Rubus fructicosus	Brombeere
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm und in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

5.6 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrs-flächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baumscheibe) bei einer effek-tiven Mindestbreite von 2 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschafts-rasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Auf den Flächen des Anpflanzgebotes des Baugebietes 2 – SO Gaststätte – der Planzeich-nung ist eine zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen, ausgenommen ist die Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m.

5.8 Alle Bäume mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12-18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
- Stammunfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
- Stammumfang von 61-90 cm: zwei Ersatzbäume;
- Stammumfang von 91-150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatz-baum.

6. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzgebote und Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen direkt zugeordnet.

6.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Erhaltungs- und Entwicklungs-maßnahmen in der Conventer Nierderung den Baugebieten Nr. 3 und 4 zugeordnet.

7. Höhenlage: § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen der nebenstehenden Tabelle 2.

8. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

HINWEISE:

A Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

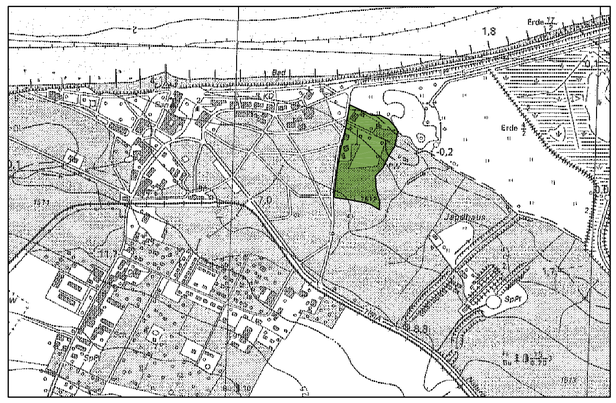
B Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

C 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)

D Gemäß Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan besteht Anschlusszwang an die vorhandenen Fernwärmesysteme.

E Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Waldweg dem öffentlichen Verkehr entzogen und abschnittsweise durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, M 1: 10.000



Stadt Bad Doberan
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 26
Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und
Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

FASSUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

Stadt Bad Doberan, 28.11.2007

H. Polzin
Bürgermeister