

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 30
Sondergebiete für Hotel und Klinik (Grand Hotel und Median-Klinik) in Heiligendamm

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 14.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30, Sondergebiete für Hotel und Klinik (Grand Hotel und Median-Klinik) in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

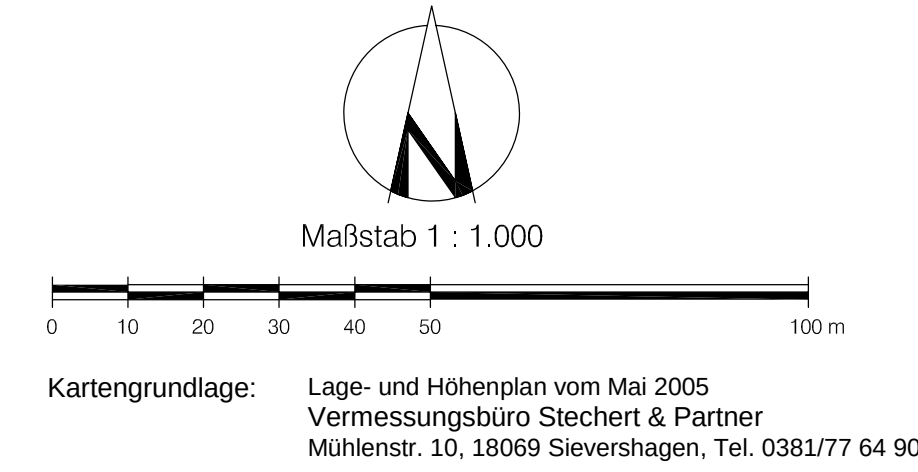


Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet:

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Hotel	0,8	I – IV
2	SO	Hotelservice	0,8	I, III
3	SO	Strandservice	0,8	I
4	SO	Klinik	0,8	II - VI
5	SO	Hotel/Wohnen	0,8	II

Tabelle 2: Festsetzungen zu Höhen je Baugebiet

Baugebiet Objekt	Anzahl der Vollgeschosse	Bestand OK Gelände m über HN	maximale Gebäudehöhe über OK Gelände in m	maximale Gebäudehöhe über HN in m
Baugebiet 1 Orangerie	II	7,1	8,0	15,1
	III	7,1	15,0	22,1
Baugebiet 2 Servicegebäude	III	10,0	15,0	25,0
	I	10,0	3,0	13,0
Baugebiet 3 Strandservice	I	5,1	5,4	10,5
	II	9,2	10,0	19,2
Baugebiet 4 Median-Klinik	VI	9,2	19,8	29,0
	II	7,3	8,0	15,3

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 Planbestands (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 98).

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		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Baulinie	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung und Nutzung:		
	Fußweg, öffentlich	
	Wirtschaftsweg, privat	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünflächen	
Nutzung:		
	private Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
	Hotel-Parkanlage	
	Hotel-Spielplatz	
	Klinik-Parkanlage	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)		
	Wasserflächen	
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)		
	Flächen für Wald, hier Erholungswald („Kurwald“)	
	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 (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	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

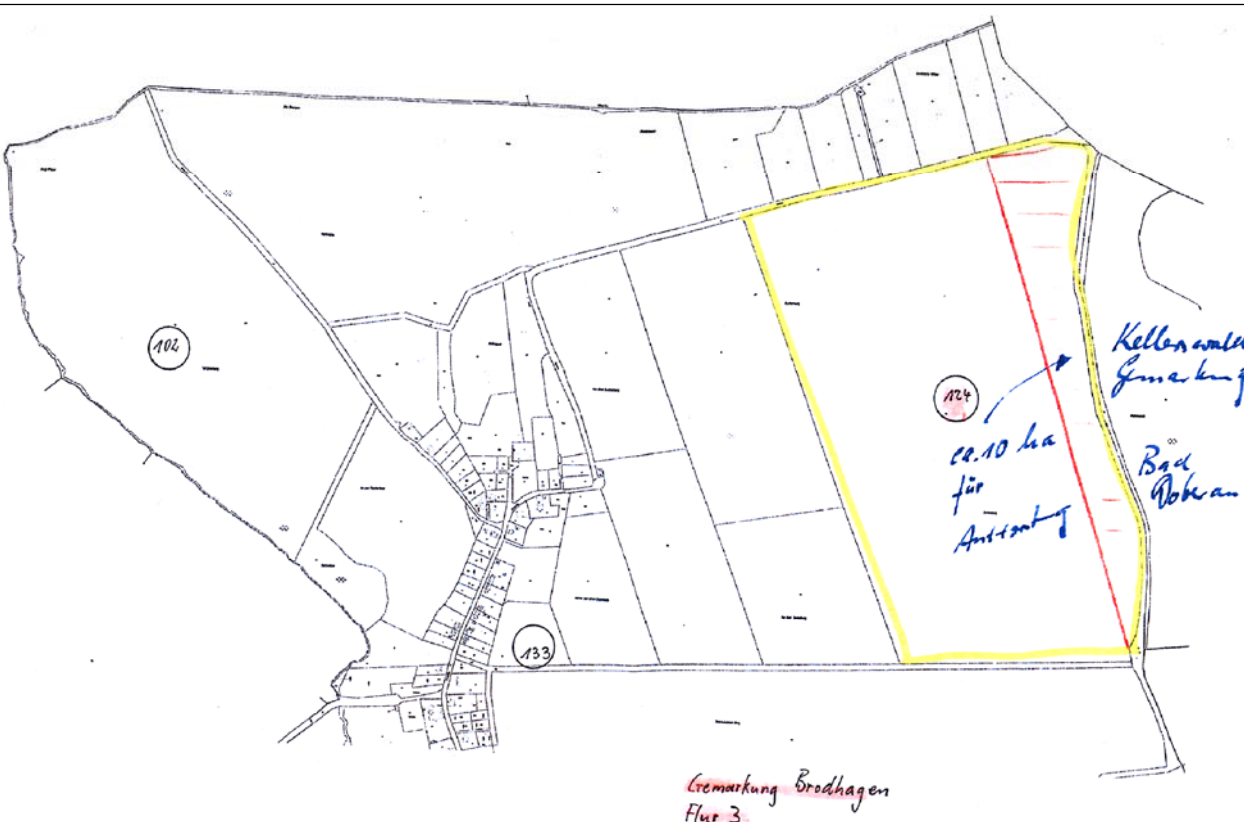
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
	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
	Hohenfestpunkt, Mauerbolzen
	Löschwasserbehälter, unterirdisch

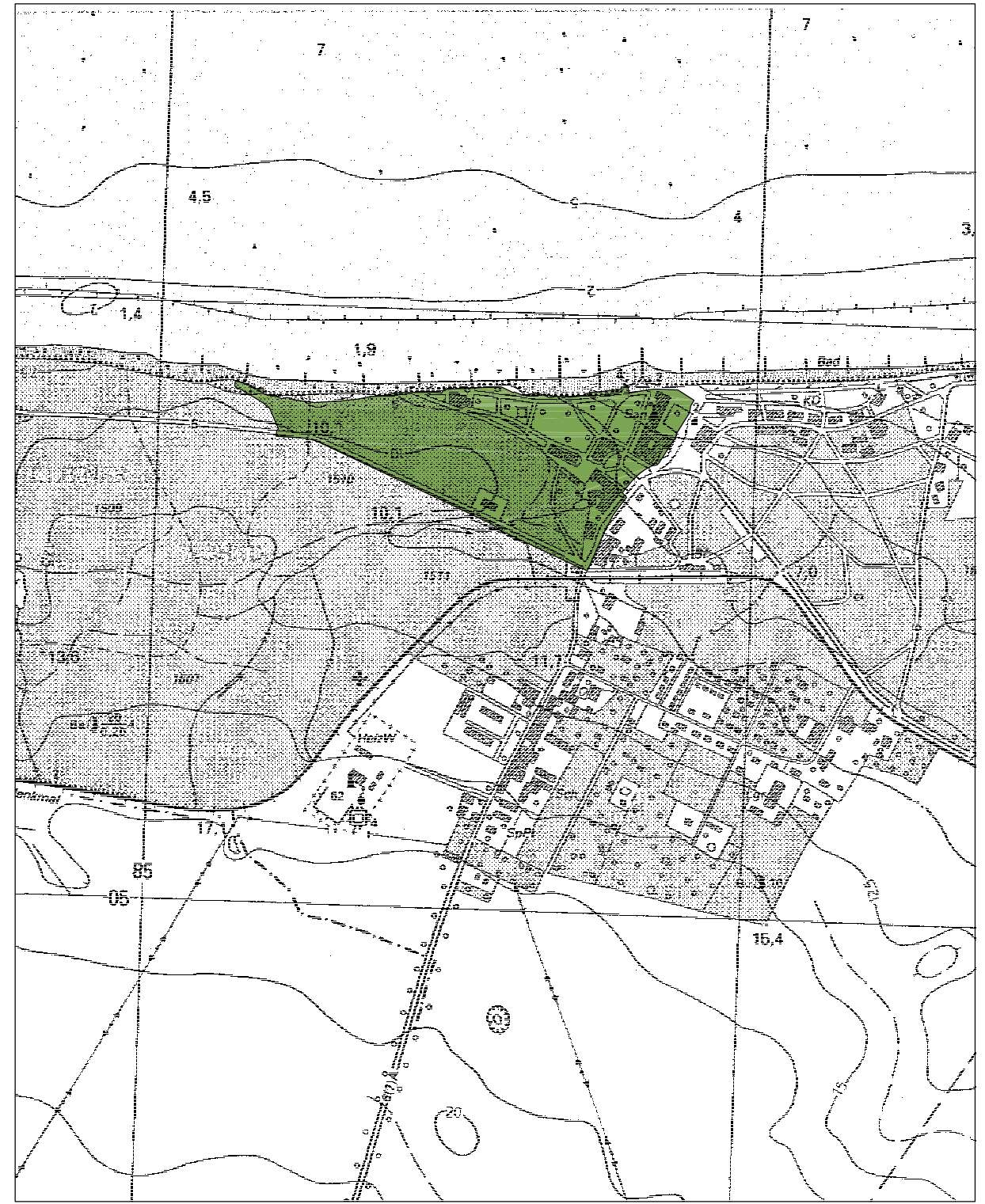
TEIL B: TEXT

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.	
1.6 Im Baugebiet Nr. 5 – SO Hotel/Wohnen – der Planzeichnung sind Gebäude mit Apartments zulässig. Die Apartments dienen der Unterbringung der Gäste des Hotels im Baugebiet Nr. 1 – SO Hotel – der Planzeichnung. Sie dürfen auch zum Wohnen genutzt werden.	
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 „Liegitzweg“ 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 Bauaufträgen 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).	

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



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

**FASSUNG MIT DEN FESTSETZUNGEN
DER 1. ÄNDERUNG**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 30.12.2009 in Kraft getreten.

