SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 25
FÜR DIE SONDERGEBIETE HOTEL, THALASSO-ZENTRUM, ÖFFENTLICHER SERVICEBEREICH IN HEILIGENDAMM

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl M-V, 1998, S. 468 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 06.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 für die Sondergebiete Hotel, Thalasso-Zentrum, Öffentlicher Servicebereich in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 08/2003
Vermessungsbüro Stechert & Partner
Mühlenstr. 10, 18069 Bävershagen, Tel. 0381/77 64 90

Flur 2 Gemarkung Heiligendamm

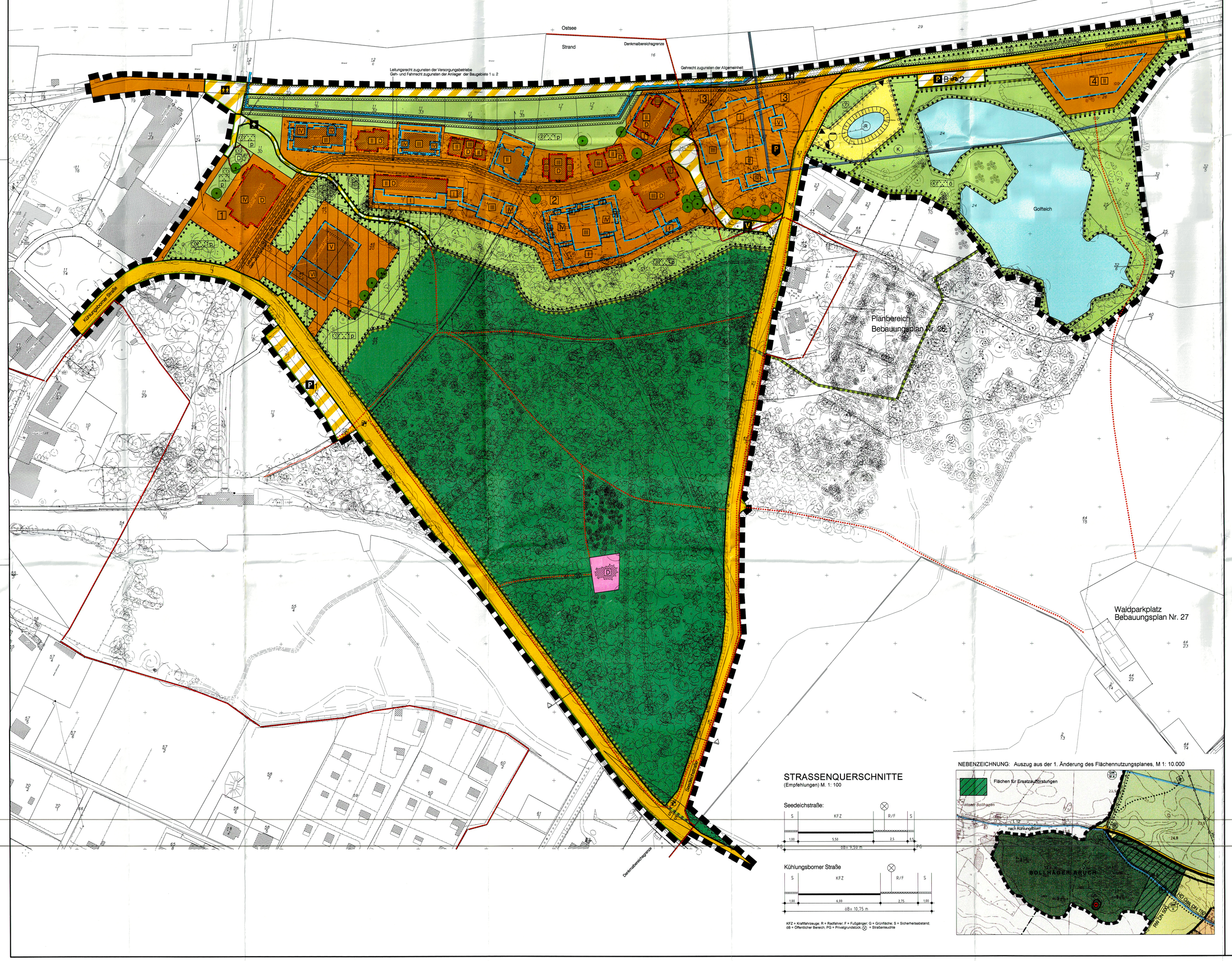


Tabelle 1:
Festsetzungen je Baugebiet zum Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Hotel	0,8	IV – VI
2	SO	Hotel	0,8	I – IV
3	SO	Thalasso-zentrum	0,8	I – V
4	SO	Service-zentrum	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	4,0		IV = 16,0	VI = 18,0	22,0
3	2,4	III = 13,0	V = 18,7		21,1
4	2,2	II = 9,0			11,2

STRASSENQUERSCHNITTE
(Empfehlungen) M. 1: 100

Seedeichstraße:

Kühlungsborner Straße

KFZ = Kraftfahrzeuge; R = Radfahrer; F = Fußgänger; G = Grünfläche; S = Sichtwinkelabstand; GB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück; ⊗ = Straßenaxe

NEBENZEICHNUNG: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes. M 1: 10.000

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. 466) 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)

SO — Sondergebiet SO (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmungen: siehe Tabelle 1

MAßZ 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

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

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf, hier: kulturellen und sozialen Zwecken dienendes Gebäude

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P — öffentliche Parkfläche, hier Nr. 1
P B — Behindertenparkplatz, Abstellfläche für Fahrräder
Fußweg
Promenade
V — verkehrsberuhigter Bereich
P — unterirdische Parkgarage

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
Einfahrt
Wanderweg
Hauptwander- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Trafostation
Abwasserpumpwerk

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
ö — öffentliche Grünflächen
p — private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen

Zweckbestimmung:
R — Regenrückhalteteich, hier Sedimenteteich

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald, hier Erholungswald („Kurwald")

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
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, ausgenommen sind Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
S — Sichtdreieck
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 6 „Severin Palais", ersetzt durch Festsetzungen des B-Planes Nr. 25
5 — Nummer des Baugebietes, hier Nr. 5
2 — Nummer der Grünfläche, hier Nr. 2
vorhandene Flurstücksgrenze
57/2 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
Schnittführung
Zugehörigkeit
20 — Bemassung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Sturmflut-Wellenauflauffläche
K — Küstenschutzstreifen / Küstenschutzgebiet
Mauer der Hochwasser- bzw. Sturmflut-Schutzanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
unterirdisch
unterirdisch (künftig entfallend)
Fläche der Hochwasserschutzanlage
Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung"

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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 Hotel – der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit Schwimmbeckenanlage. Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen für Betriebsangehörige.

1.2 Das Baugebiet Nr. 2 - SO Hotel - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Hotelbetriebes. Zulässig ist eine Hotelanlage/Hotelanlage mit Apartments mit weniger als 200 Zimmern und weniger als 300 Betten. Ausnahmsweise zulässig sind 3 Wohnungen für Betriebsangehörige.

1.3 Im Baugebiet Nr. 2 - SO Hotel - der Planzeichnung sind zwischen den Gebäudekörpern der neu zu errichtenden Gebäude Verbindungsbauten mit einer Tiefe von maximal 4 m und einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

1.4 Das Baugebiet Nr. 3 - SO Thalasso-Zentrum - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Thalasso-Zentrums. Zulässig sind
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische und kosmetische Anwendungen und Behandlungen unter Verwendung von Meereswasser und seiner Bestandteile, wie insbesondere Dampfbäder aller Art, Becken für Wasseranwendungen, Räume für ärztliche und therapeutische Behandlungen sowie für Massagen;
- gastronomische Einrichtungen mit max. 200 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe auf einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Thalassotherapie aufweisen;
- eine Tiefgarage.

1.5 Im Baugebiet Nr. 4 - SO Servicebereich - der Planzeichnung sind zulässig: Ausstellungs- und Versammlungsräume, 3 Gaststätten mit je max. 40 Innen- und max. 40 Außenplätzen, Kiosk zur Strandversorgung, Toilettenanlage.

1.6 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

1.7 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1.

2. Nebenanlagen: **§ § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

2.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind Stellplätze für Behinderte und die Schwimmbeckenanlage im Baugebiet 1.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen: **§ § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**

3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernde Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz von mindestens 3,0 m Höhe.

3.2 Die Flächen für Hochwasserschutzanlagen sind von baulichen Anlagen freizuhalten.

4. Verkehrsflächen: **§ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

4.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

4.2 Auf der Parkfläche Nr. 2 sind Parkplätze für Behinderte und Abstellflächen für Fahrräder zulässig.

5. Versorgungsflächen: **§ § 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB**

5.1 Die Versorgungsfläche am Sedimenteteich ist einzuzäunen und die Einfriedung mit heimischen standortgerechten Gehölzen beidseitig zu bepflanzen, ausgenommen sind die Zufahrten zur Versorgungsfläche.

6. Hochwasserschutzanlagen: **§ § 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

6.1 Die Sturmflutschutzanlage ist so auszubilden, dass für das Ostsee-Bemessungs-Hochwasser von 2,60 m über HN ausreichend Schutz gewährleistet wird.

7. Waldflächen: **§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**

7.1 Der Mindestwaldabstand beträgt:
im Baugebiet Nr. 2: zwischen Waldaußenkante und Baugrenzen: 30 m;
im Baugebiet Nr. 1: zwischen Waldaußenkante und Außenkanten von Gebäuden und Schwimmbeckenanlage: 30 m.

7.2 Ein Teil der Waldfläche ist umzuwandeln. Dafür ist Wald außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 49/1, 49/2, 94/7, 94/9 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5, 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen der Umgehungsstraße und dem Bollhagener Bruch) neu anzulegen. Damit entsteht eine Fläche für Ersatzaufforstung in einer Größe von 5,34 ha.

7.3 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.

8. Immissionsschutz **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8.1 Be- und Entlüftungsanlagen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf die umliegende Bebauung ausgeschlossen sind.

8.2 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den Baugebiets-Außengrenzen - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche – nach der TA Lärm Beurteilungspegel von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) nicht überschritten werden.

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

9.1 Die Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist mit ihrem Baumbestand zu erhalten.

9.2 Die Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten und als Rasenfläche zu erhalten.

9.3 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 gesunden und entwicklungsfähigen Jungaufwuchs zu erhalten.

9.4 Auf der Grünfläche Nr. 4 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 mindestens 30 % an gesunden und entwicklungsfähigen Jungaufwuchs zu erhalten.
Zugänge zum Gewässer sind nicht zulässig. Die Uferkante des Golfteiches ist in Bereichen freizuschneiden.

9.5 Die Grünfläche Nr. 5 ist als Bereich für den Denkmalschutz als Rasenfläche zu sichern.

9.6 Die Grünfläche Nr. 6 ist als Gehölzfläche zu erhalten.

9.7 Innerhalb der Baugebiete 2, 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksflächen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher zu pflanzen.

9.8 Auf den Flächen für das Parken und auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

9.9 **Pflanzenliste:**

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

9.10 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 öffentlichen Grünflächen mit 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.

9.11 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9.12 Die Flächen mit Erhaltungsbindung sind in ihrem Grundbestand der Gehölz- und Baumstrukturen zu erhalten. Auslichtungen sind zulässig. Der Golfteich ist als naturnaher Weiher zu schützen und zu erhalten.

9.13 Alle Bäume auf öffentlichem und privatem Grund 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 Mindestumfang von 12 – 18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
- Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum.
- Stammumfang von 61 – 90 cm: zwei Ersatzbäume;
- Stammumfang von 91 – 150 cm: drei Ersatzbäume;
- Stammumfang über 150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.

9.14 Entlang des mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Randes der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine zweireihige Hecke vorrangig mit Brombeeren und Sanddorn anzupflanzen.

9.15 Innerhalb der mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Grünfläche Nr. 7 ist ein Gebüsch mit Sanddorn, Brombeere, Hasel und Schlehe anzupflanzen.

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

10.1 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 diesen jeweils direkt zugeordnet.

10.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Conventer Niederung (Teilvorhaben Einspeisung Zusatzwasser in den Conventer See) den Baugebieten Nr. 2, 3 und 4 zugeordnet.

11. Höhenlage: **§ 9 Abs. 2 BauGB**

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

11.2 Für die Gebäude zwischen „Kolonnaden" und „Prinzessin-Reuß-Palais" (südlich der Prof.-Dr.-Vogel-Straße) im Baugebiet Nr. 2 der Planzeichnung sind maximale Gebäudehöhen (First bzw. Gebäudeoberkante) zulässig, die 1,3 m unter der Firsthöhe des „Prinzessin-Reuß-Palais" (OK Gelände 2,7 m über HN, Gebäudehöhe 18,0 m, OK First 20,7 m über HN) liegen.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V**

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

13. Räumlicher Geltungsbereich: **§ 9 Abs. 7 BauGB**

13.1 Die aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Severin Palais" übernommene und gekennzeichnete Fläche gelten die Festsetzungen des B-Plans Nr. 25.
Mit der Inkraftsetzung des B-Planes Nr. 25 wird der Vorhaben- und Erschließungsplan außer Kraft gesetzt.

HINWEISE:

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

B Für den Erholungswald Heiligendamm gilt die Erholungswald-Verordnung des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei. Die Flächen des Kurwaldes sind in ihrem Bestand zu schützen und zu erhalten. Für die Ausweisung von Wanderwegen sind vorhandene Wege zu nutzen. Weitere unbefestigte Nebenwege in Nord-Süd-Richtung mit Anschluss an die Kirche und einer maximalen Breite von 2 m sind zulässig.

C 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.

D Für Baumaßnahmen im Küstenschutzgebiet sind Ausnahmen vom generellen Bauverbot zu beantragen.

E Es können jederzeit unvermutet archäologische Fundstellen auftreten. Die Baustellenleitung ist davon zu unterrichten. Beim Auftreten solcher Funde sind die Arbeiten sofort zu stoppen, die Baustelle ist bis zu fünf Werktagen in unverändertem Zustand zu belassen und die Untere Denkmalschutzbehörde ist sofort zu informieren.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde wenigstens 14 Tage vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um beobachten und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen zu können. Dadurch werden Verzögerungen im Bauablauf vermieden (DSchG M-V § 11 Abs. 1-3).

F Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist die Prof.-Dr.-Vogel-Straße (Flurstück 27/1 der Flur 2 Gemarkung Heiligendamm) und die öffentliche Parkplatzfläche westlich der Seedeichstraße (Flurstück 234 der Flur 2 Gemarkung Heiligendamm) dem öffentlichen Verkehr entzogen.

G 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)

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 08.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.10.2003 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 10 des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.02.2004 durchgeführt worden.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2004 und vom 22.03.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am 16.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2004 bis zum 17.05.2004 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.04.2004 im „Ostsee Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan, 28.06.2004 (Siegel) Polzin Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.06.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bad Doberan, 22.06.2004 (Siegel) ÖbVI

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.06.2004 und am 06.06.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan, 08.06.2005 (Siegel) Polzin Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.06.2004 und am 06.06.2005 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 06.06.2005 gebilligt.

Bad Doberan, 08.06.2005 (Siegel) Polzin Bürgermeister

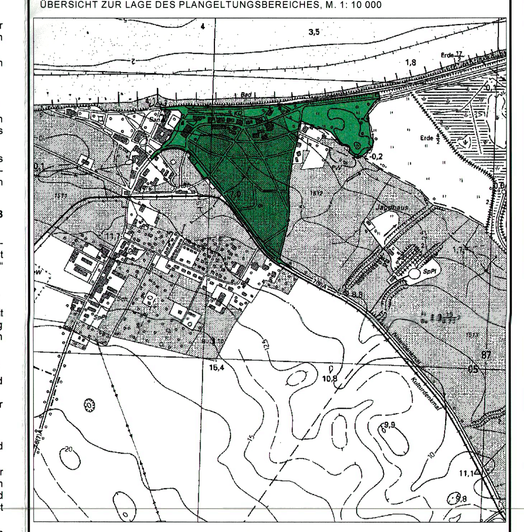
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan, 20.02.2006 (Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 09.03.2006 im „Ostsee Anzeiger" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB), weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 08.03.2006 in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Severin Palais" außer Kraft getreten.

Bad Doberan, 09.03.2006 (Siegel) Bürgermeister

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, M. 1: 10 000


Bad Doberan
Heiligendamm
Kühlungsborn
Ostsee
Golfplatz
Kurwald
Kühlung
Bollhagen
Bollhagener Bruch
Kühlungsborner Straße
Prof.-Dr.-Vogel-Straße
Seedeichstraße
Strand
Golfteich
Planbereich
Bebauungsplan Nr. 26
Waldparkplatz
Bebauungsplan Nr. 27
Kolonnaden
Prinzessin-Reuß-Palais
Kurhaus
Kirche
Leuchtturm
Seebrücke
Kolonnadenstraße
Parkstraße
Chausseestraße
Wilhelmstraße
Friedrichstraße
Alexandrinenstraße
Doberaner Straße
Rostocker Straße
Am Kurpark
Am Golfplatz
Am Bollhagener Bruch
Am Kühlungsborner Berg
Am Kühlungsborner Bach
Am Kühlungsborner Tor
Am Kühlungsborner Weg
Am Kühlungsborner Feld
Am Kühlungsborner Moor
Am Kühlungsborner Wald
Am Kühlungsborner Park
Am Kühlungsborner Hof
Am Kühlungsborner Hof
Am Kühlungsborner Hof