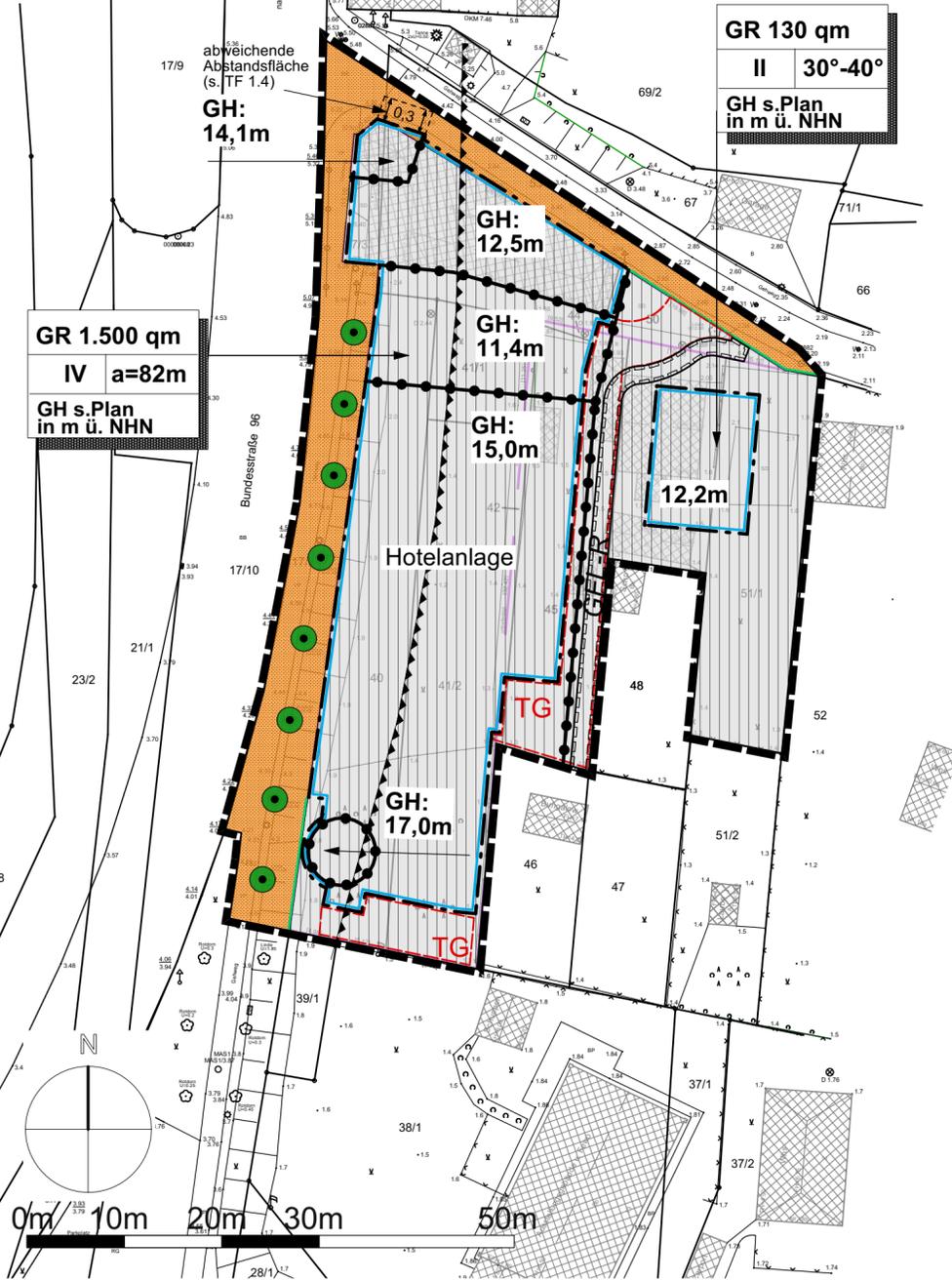


# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1:500



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

## I) Planungsrechtliche Festsetzungen

**I.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).  
**Zulässig sind:**  
- Betrieb einer Hotelanlage sowie die diesem Betrieb zugeordneten Einrichtungen wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Räume für touristische Dienstleistungen, Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens sowie Anlagen für die sportliche Betätigung wie Fitnessraum oder Pool.  
- Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für das betriebserforderliche Personal.  
- Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und ihren Zufahrten für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.  
**I.2) Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche darf mit nicht überdachten Bauteilen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, überschritten werden, sofern die Gesamtgrundfläche im Sinne § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Kappungsgrenze) eingehalten wird.  
**I.2) Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe**  
Max. Gebäudehöhe mit untergeordneten Bauteilen, wie z.B. mit Geländern, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen der regenerativen Energiegewinnung etc.  
**I.3) Anrechenbarkeit von Tiefgaragen**  
Flächen von Tiefgaragen können bei der Berechnung der Grundflächen unberücksichtigt bleiben, wenn die Tiefgarage nicht als Vollgeschoss nach LBauO anzurechnen sind und mit mindestens 40cm durchwurzelbarer Vegetationstragschicht im Mittel überdeckt und begrünt sind, sofern sie nicht unter der Hauptanlage liegen.  
**I.4) Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**  
Für Gebäude im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist abweichend von § 6 LBauO MV eine verringerte Abstandsfläche von 0,3 der Wandhöhe zulässig.

## II) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**II.1) Flächen zum Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Die in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.  
**II.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Erschließungswege sowie offene Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig. Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Planbereich zu versickern oder zu sammeln und kontrolliert abzuführen. Eine Regenwassernutzung (Löschwasser, Brauchwasser) ist zulässig.  
**II.3) Artenschutz**  
Wird entsprechend den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags sowie den Ergebnissen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.  
**I.4) Maßnahmen gegen Hochwasser**  
Der im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V für Lietzow angegebene Bemessungswasserstand (BHW) beträgt + 2,10 m NHN. Dieser ist ebenfalls für die geplanten Vorhaben gültig. Daraus ergibt sich das Erfordernis für Räume, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, die OK FF EG zwingend auf 2,10 m NHN festzuschreiben. Für bauliche Anlagen unterhalb des BHW ist ein Ausschluss bzw. die Minimierung der Gefährdung mittels geeigneter Maßnahmen vorzunehmen.

## III) Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

**III.1) 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V.  
**III.2) Bodendenkmale (DSchG M-V)**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.  
**III.3) Küsten- und Hochwasserschutz**  
Der im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V für Lietzow angegebene Bemessungswasserstand (BHW) beträgt + 2,10 m NHN.  
Wird ergänzt entsprechend Hinweisen den Ergebnissen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

## II) Hinweise

Wird ergänzt entsprechend Hinweisen den Ergebnissen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

8) Dder Bebauungsplan wurde am 28.02.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lietzow, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

....., den \_\_\_\_\_

10) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Lietzow, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ ortsüblich 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. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Lietzow, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Lietzow, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

# SATZUNG DER GEMEINDE LIETZOW

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Strandhotel".  
Aufgrund §§ 10, 12 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Strandhotel" erlassen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
Hotelanlage Baugebiet, hier: Hotelanlage	Mit GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTEN zu belastende Flächen, hier: zu Gunsten des Fl.-St. 46
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	Flächen für NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
<b>GR 1.300qm GRUNDFLÄCHE</b>	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN Bereich, der mit einer Tiefgarage bzw. ihren Zufahrten unter- bzw. überbaubar ist
<b>GH=19,7m</b> GEBÄUDEHÖHE als Höchstmaß über NHN	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>IV</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Höchstmaß	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
BAUGRENZE	
<b>a=82m</b> BAUWEISE, hier: abweichende Bauw. mit max. Gebäudelänge von 82m	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.	



Übersichtsplan unmaßstäblich

**Iars hertelt | stadtplanung und architektur**  
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund  
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

# Gemeinde Lietzow

## vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Nr. 7 "Strandhotel"

Vorentwurf  
§§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB  
Fassung vom 07.01.2023, Stand 07.01.2023

Maßstab 1:500

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.06.2023 bekannt gemacht durch Aushang vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs der Satzung sowie der Begründung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Amt Stadt Bergen auf Rügen durchgeführt worden, bekannt gemacht durch Aushang vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am \_\_\_\_\_ nach § 4(1) BauGB frühzeitig informiert und am \_\_\_\_\_ nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der Satzung zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs der Satzung sowie der Begründung vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ im Amt Stadt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten  
- montags bis donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr,  
- zusätzlich dienstags 13.00 bis 18.00 Uhr,  
- freitags 8.00 bis 12.00 Uhr  
durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft.