SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Hotel Baltischer Hof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750

Nutzungsschablone

SO Hotel	TH 6,0 m
GRZ 0,5	FH 13,0 m
MD: oberer Bereich DN 25°-35° unterer Bereich DN 45°-60°	

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 05.07.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 mit der Gebietsbezeichnung "Hotel Baltischer Hof", gelegen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1, südwestlich des Dünenwegs, umfassend die Flurstücke 34/37, 34/44, 34/47 (teilw.), 34/53 und 37/12 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 22 BauGB und §§ 1, 11, 16, 18 und 20 BauNVO)

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel" ist ausschließlich die Errichtung eines Hotels einschließlich solcher Anlagen, die zum Betrieb eines Hotels erforderlich sind (z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Sport- und Wellnesseinrichtungen, Innen- und Außenpool, Tagungsräume, Terrassen, Verkehrsflächen) zulässig. Die maximal zulässigen 75 Hotelsuiten/-apartments sind dazu bestimmt, auf Dauer nur einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Die Eignung der Hotelsuiten/-apartments zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit ist unzulässig. Zulässig sind auch Räume, die der Unterbringung des Betriebspersonals dienen. Für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter ist eine Wohnung zulässig. Für die Unterbringung von Personal sind höchstens zwei Zimmer/Apartments zulässig. (§ 11 BauNVO)

1.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen des vollständig unterirdisch angeordneten Geschosses (z.B. Garagengeschoss und Kellergeschoss mit technischen Räumen, Lagerräumen, Wellnessbereichen etc.) einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen. (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

1.3 Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13,0 m darf für die Herstellung des straßenseitigen Turms, der zwei Pyramidendächer der Aufzugsanlagen sowie der Schornsteinanlagen um maximal 1,2 m überschritten werden.

1.4 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Sockel-, Traufe- und Firsthöhen gilt der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt von 4,15 m ü.NHN. (§§ 16, 18 BauNVO)

1.5 Zur Schaffung eines Planums auf der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist zwischen Abgrabungen und Aufschüttungen ein mathematisches Mittel herzuleiten. (§§ 16, 18 BauNVO)

2. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um maximal 1,50 m für Balkone, Terrassen überschritten werden.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Hotel" sind oberirdisch angeordnete Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

3.2 Unterirdisch angeordnete Geschosse sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.3 In den festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen unzulässig. Die Errichtung einer Aufstellfläche für Müllbehälter ist zulässig.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hotelvorfahrt" sind fünf Stellplätze zum kurzzeitigen Parken, zum Laden für Elektrofahrzeuge einschließlich Ladestation sowie für Warenanlieferung/-abholung zulässig.

4. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbucht zuzüglich Seegangsbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,20 m über NHN. Die Seegangsbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig (z.B. Dammbalkenverschlüsse, Flutwände). Umgrenzungsmauern sind so zu gestalten, dass sie das Gebäude vollständig vor Wassereintrag schützen können. Notwendige Lücken in den Mauern (z.B. für Zufahrten) sind zum Schutz vor Wassereintrag verschließbar zu gestalten.
Für östlich gelegene Bereiche innerhalb des Plangebietes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, liegt bei einem Extremereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit eine Überflutungsgefährdung vor. Bei der Errichtung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sind daher die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Diese liegt unterhalb des Bemessungshochwasserstandes, damit innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereiches und daher sind Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser, das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und innerhalb der privaten Grün- und Verkehrsflächen anfällt, ist innerhalb der privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist dabei grundsätzlich auszuschließen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauBG)

6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

6.3 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

6.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume mit der laufenden Nummerierung Nr. 1 und Nr. 2 sind bei Herstellung der Hotelvorfahrt/ Tiefgaragenzu- und -ausfahrt durch den Einbau von Wurzelbrücken vor Beeinträchtigungen des Wurzelraumes zu schützen. Der Einbau der Wurzelbrücken ist durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Baumgutachter fachlich zu begleiten.

6.5 Als Ausgleich für die innerhalb des Plangebietes notwendigen Baumfällungen sind die mit den Fällgenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Gemeinde verbundenen Ausgleichspflanzungen zu erbringen. In enger Abstimmung mit der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Arten sowie der Pflanzzeitpunkt werden von der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen bzw. vom Amt Klützer Winkel festgelegt. Die Ausgleichsplanzungen für Baumfällungen werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen sind, abgesehen von den unter Punkt 6.4 getroffenen Festsetzungen, nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume zulässig.

6.7 Innerhalb der Verkehrsflächen des Dünenweges ist die vorhandene Allee zu ergänzen. Dazu sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*), StU mind. 16 cm -18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können nach örtlichen Erfordernissen im Bereich der Allee geringfügig verschoben werden.

6.8 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ziergarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Hotel" sind zum Schutz benachbarter Nutzungen folgende Emissionskontingente L_{EK} (immissionsrelevante flächenbezogene Schallleistungspegel – IFSP) einzuhalten:
tags (06.00 – 22.00 Uhr) $L_{WA}'' = 55$ dB(A)/m²
nachts (22.00 – 06.00 Uhr) $L_{WA}'' = 40$ dB(A)/m²
An den in der Planzeichnung dargestellten Immissionspunkten (IP) 1 bis 7 sind folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A) zulässig:

Immissionspunkte		Zusatzkontingente $L_{EK,zus1}$ in dB(A)
IP 1	Erdgeschoss	2
IP 1	1. Obergeschoss	2
IP 1	2. Obergeschoss	3
IP 2	Erdgeschoss	0
IP 2	1. Obergeschoss	1
IP 2	2.Obergeschoss	1
IP 3	Erdgeschoss	0
IP 4	Erdgeschoss	6
IP 5	Erdgeschoss	5
IP 6	Erdgeschoss	5
IP 6	1. Obergeschoss	6
IP 7	Erdgeschoss	7
IP 7	1. Obergeschoss	8
IP 7	2. Obergeschoss	8

8. Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich
(§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

9.1 Im Plangebiet sind nur glatte Putzfassaden in Weiß oder hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Für Fassadenflächen außerhalb des Erdgeschosses sind auch Holzverschalungen oder Verschalungen aus Holzimitaten in deckenden Farbtönen oder lasiert zulässig.

9.2 Als Dacheindeckung für die Hauptdachflächen sind nur rote, rotbraune oder braune nicht glänzende Ziegel- oder Pfanneneindeckungen zulässig. Für Nebendachflächen, wie Turmdächer, Vordächer sowie Dächer von Fassadenvorsprüngen, sowie runde Dachgauben sind auch Eindeckungen aus Zinkblech zulässig.

9.3 Der Dachüberstand darf maximal 0,5 m betragen.

9.4 Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Die festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten für alle Traufen des Gebäudes, ausgenommen Traufen von Dachgauben und des Turmes.

9.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den o.g. Punkten 9.1 bis 9.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 30.08.2017 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 03.04.2018 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 14.05.2018 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Unterlagen waren während des o.g. Auslegungszeitraumes auf der Internetseite des Amtes verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.03.2018 durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 05.07.2018 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 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Neukloster, den 5.7.2018 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.07.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.2018 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit am 17.07.2018 ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Satzungsbeschluss 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, ist am 27.07.18 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel bekannt gemacht 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 weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 ist am 27.07.18 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 27.07.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S: 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Hotel — Sonstiges Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

TH — Traufhöhe als Höchstmaß

FH — Firsthöhe als Höchstmaß

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

MD — Mansarddach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich, privat

G — Gehweg, fußläufige Hotelzuwegung, privat

H/T — Hotelvorfahrt, Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, privat

▲ ▼ — Tiefgaragenzu- und -ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Ziergarten, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen mit lfd. Nummerierung (i.V.m. Teil B-Text, Punkt 6.4)

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

M — Standort der Aufstellfläche für Müllbehälter, temporäre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks 34/53 sowie der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B — Mit Gehrechten zu Gunsten der Anlieger der Straße "Am Teich" zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

4.15 — Bezugspunkt für Höhenangaben in m über NHN (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

28/2 — Flurstücksnummern

IP 2 — Immissionspunkt 1 - 7 zur Berechnung der flächenbezogenen Emmissions- und Zusatzkontingente (i.V.m. Teil B-Text, Punkt 7.)

5,0 — Bemaßung in m

vorhandene baulichen Anlagen, künftig entfallend

Straßenquerschnitt

Bäume, künftig fortfallend

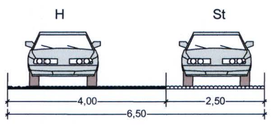
ÜF — Überflutungsgefährdeter Bereich bei Extremereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit

Empfohlene Ausbaubreite

Angaben in m

H = Hotelzufahrt
St = Stellplätze

Schnitt A - A



Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (© GeoBasis DE/M-V 2017); Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in der wirksamen Fassung; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 20.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 24.10.2013; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Stand Mai 2013; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen; eigene Erhebungen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Innerhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumdampflampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen u.ä. und von Baustellenbeleuchtungen sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorfluteinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

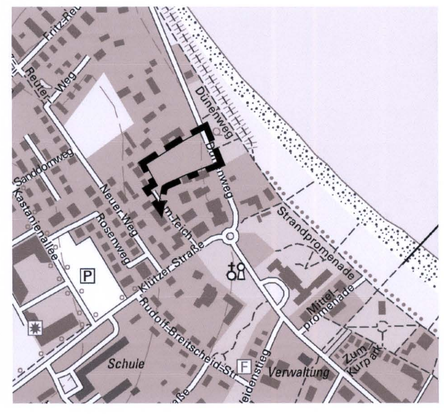
Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Entfernung des Gehölzbestandes und der Vegetation sowie der Abbruch des Gebäudebestandes im Zeitraum von 1. Oktober bis 15. März durchgeführt werden, um eine Beeinträchtigung von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Brutvögeln grundsätzlich auszuschließen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20.1 „Alt-Boltenhagen". Mit Rechtskraft des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 werden die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20.1 durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Alter Holzhafen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-0
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2017

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "Hotel Baltischer Hof"

gelegen im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20.1, südwestlich des Dünenwegs, umfassend die Flurstücke 34/37, 34/44, 34/47 (teilw.), 34/53 und 37/12 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

SATZUNGSBESCHLUSS

05.07.2018