BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Strandklinik"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

FESTSETZUNGEN:

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

SO Reha-Klinik — Sonstiges Sondergebiet: Reha-Klinik

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. GH 23,0 — Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Erhaltung von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung sowie § 18 NatSchAG M-V

A — Festsetzungen zu Wurzelschutzbrücken: s. § 3 (2) der textlichen Festsetzungen (Teil B)

B — Festsetzungen zu Wurzelvorhängen: s. § 3 (2) der textlichen Festsetzungen (Teil B)

Ausschluss von Stellplätzen und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Entwässerungsmulden

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 9/39 — Flurstücksbezeichnung

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

2,78 — Höhenpunkte in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Vorhandene Einzelbäume

Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Nachrichtliche Übernahme

D — Denkmalgeschützte Gesamtanlage

150m Küstenschutzstreifen gem. § 29 NatSchAG M-V

Vermerke

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (hier: Hochwasserrisikogebiet; § 9 Abs. 6a S. 2 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet Reha-Klinik dient der Unterbringung einer Reha-Klinik.
(2) Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen
- zur medizinischen und therapeutischen Betreuung,
- zur Unterbringung und Verpflegung von Patienten (z.B. Patientenzimmer, Cafeteria, Küche, Kühlräume),
- des Klinikbetriebes und der Klinikverwaltung,
- für Dienstleitungen und Versorgung, die den vorgenannten Einrichtungen dienen (z.B. Reinigungsdienst, Gebäudeservice),
- für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke (z.B. Kapelle), sofern sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind, sowie
- Stellplätze und Garagen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe in Metern über NHN wird als Oberkante des höchsten Punktes der Dachhaut definiert.
(2) Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume, Lichtschächte oder Lüftungsanlagen sowie Anlagen, die der Solarenergiegewinnung dienen, um bis zu 0,5m überschritten werden.
(3) Im Sondergebiet ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,7 für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zulässig.

§ 3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern. Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
(2) Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch die Verwendung von Wurzelschutzbrücken für Wege (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'A' gekennzeichneten Bäumen) oder Wurzelvorhängen bei Abgrabungen (bei in der Planzeichnung (Teil A) mit 'B' gekennzeichneten Bäumen) in Verbindung mit fachgerechtem Kronenschnitt und fachgerechter Wurzelbehandlung gemäß ZTV Baumpflege zu sichern. Wurzelvorhänge sind während der Vegetationsruhe vor der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 und ZTV Baumpflege fachgerecht herzustellen. Leitungen im Kronenbereich sind grabenlos zu verlegen.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle zu leisten.
(2) Innerhalb der Umgrenzung zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung mit einer Wuchshöhe von mindestens 2,00 m zu erhalten bzw. in folgender Qualität herzustellen: Verpflanzte Heister 125-150 cm, verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, 1 Stück/ 1,5 m². Die Hecke ist bei Abgängigkeit von Pflanzen in ihrem geschlossenen Charakter zu erhalten.
(3) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zum Ausgleich entfallender durch die Baumschutzsatzung geschützter Bäume 16 hochstämmige, heimische, standortgerechte Bäume der Qualität Hochstamm oder Solitär mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

(1) Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Das auf den versiegelten Flächen und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
(2) Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

§ 6 Dachflächen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

(1) Das jeweils oberste Geschoss ist als Mansarde herzustellen sowie mit matten, nicht glänzenden oder reflektierenden grauen oder dunklen Dachpfannen einzudecken.
(2) Eine leichte Abweichung der Schindelfarbe zwischen Bestandsgebäude und Klinikerweiterung ist zulässig.
(3) Die Hauptdachflächen sind als Flachdach auszuführen. Auf bis zu 15 % der Dachfläche sind andere Dachformen (bspw. Walmdach über den Treppenhäusern) untergeordnet zulässig, die mit dem Material der Mansarden einzudecken sind.
(4) Die Flachdächer sind mit einem Gefälle zwischen 2 bis 10 Grad herzustellen.
(5) Lichtschächte sowie technische Aufbauten wie Aufzugsräume, Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind auf den Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt sind.

§ 7 Fassaden (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

(1) Die Neubauten sind mit einer weißen Putz-,Verblend- bzw. einer grauen verklinkerten Fassade herzustellen. Für die Bestandsgebäude sind weiße Putz-, Verblend- bzw. rot verklinkerte Fassaden zulässig. Mischformen sind zulässig.
(2) Eine leichte Farbabweichung des Putzes zwischen Bestandsgebäude und Neubauten ist zulässig.
(3) Zur Gliederung der Fassade kann der Übergang zwischen Bestandsgebäude und den Klinikerweiterungen mit Lamellen in Holzoptik, auch im Staffelgeschoss, verblendet werden.
(4) Reflektierende und glänzende Baustoffe sind nicht zulässig.

§ 8 Anlagen der Außenwerbung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

(1) Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig
(2) Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.
(3) In den als Ausschluss von Stellplätzen und Garagen festgesetzten Flächen sind auch Anlagen der Außenwerbung unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Denkmalschutz

Das Baudenkmal Albin-Körbis-Siedlung Nr. 1-10 ist als Baudenkmal Nr. 85 in die Denkmalliste des Landkreises Nordwestmecklenburg eingetragen. Alle Maßnahmen am Baudenkmal und in dessen Umgebung sind genehmigungspflichtig i.S. des § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 DSchG M-V.

Küstenschutzstreifen

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Küstenschutzstreifens muss nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung eingeholt werden.

Belange der Schifffahrt

Das Setzen und Betreiben von Schifffahrtszeichen, die für die Schifffahrt auf Bundeswasserstraßen gelten, sind gemäß § 34 Abs. 1 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) Hoheitsaufgaben des Bundes. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 WaStrG in der derzeit gültigen Fassung 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 sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

VERMERKE

Hochwassergefahrengebiet

Das Plangebiet liegt, wie fast des gesamte Gemeindegebiet, im Hochwassergefahrenbereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

HINWEISE

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Landschaftsplanerische Hinweise / Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Für Gehölzrodungen sind die Verbotsfristen gemäß § 39 BNatSchG (01. März bis 30. September) zu berücksichtigen.
Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 01.März bis 31. Juli zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.
Die Höhe von Baukränen ist auf maximal 30 m zzgl. Abspannungen über vorhandenem Gelände zu begrenzen; Leuchtwerbung, Fahnen und ähnliches dürfen nicht an Baukränen angebracht bzw. betrieben werden.
Zur Patienteninformation über die naturschutzgerechten Verhaltensweisen am Stand ist ein Merkblatt fachkundig zu erstellen und bei Ankunft auszuhändigen.

Baumschutz

Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammbeschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Veruntaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten. An Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden. Für Fällungen oder Beschädigungen ist eine Ausnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen.

DIN 18920, DIN 18005, DIN 4109 und DWA- A 138

Die DIN 18920, DIN 18005, DIN 4109 sowie die DWA- A 138 können im Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 15.06.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am 26.07.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.09.2017 - 02.10.2017 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.01.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Schreiben vom 12.02.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2018 bis zum 10.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist am 28.02.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel ortsüblich gekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.02.2018 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützes Winkel hingewiesen.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.10.2018

(Siegelabdruck) .....
(Bürgermeister Schmiedeberg)

7. Der katastermässige Bestand am 08.08.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gramkow, den 08.08.2018

(Siegelabdruck) .....
Jörg Dubbert
(öffl. best. Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.10.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.10.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

Ostseebad Boltenhagen, den 17.10.2018

(Siegelabdruck) .....
(Bürgermeister Schmiedeberg)

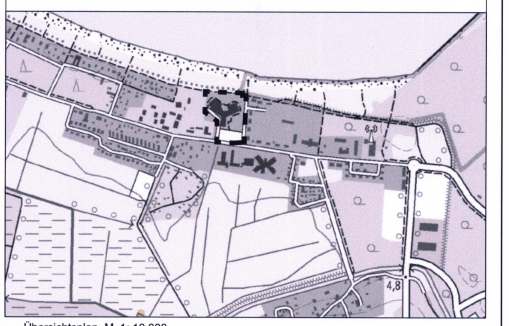
11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 31.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 31.10.2018 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 01.11.2018

(Siegelabdruck) .....
(Bürgermeister Schmiedeberg)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Bauntzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 11.10.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Strandklinik" für das Gebiet nördlich der Ostseeallee, westlich der Straße Albin-Körbis-Siedlung, südlich der Strandpromenade und östlich des Flurstücks 5/41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der gewählten Verfahrensart gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Deshalb wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 "Strandklinik" von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. §§ 10 Abs. 3 S. 2 und 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.



Übersichtsplan M 1: 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"STRANDKLINIK"

für das Gebiet

nördlich der Ostseeallee,
westlich der Straße Albin-Körbis-Siedlung,
sowie südlich der Strandpromenade
und östlich des Flurstücks 5/41.

Satzung

Planungsbüro: Evers und Küssner I Stadtplaner