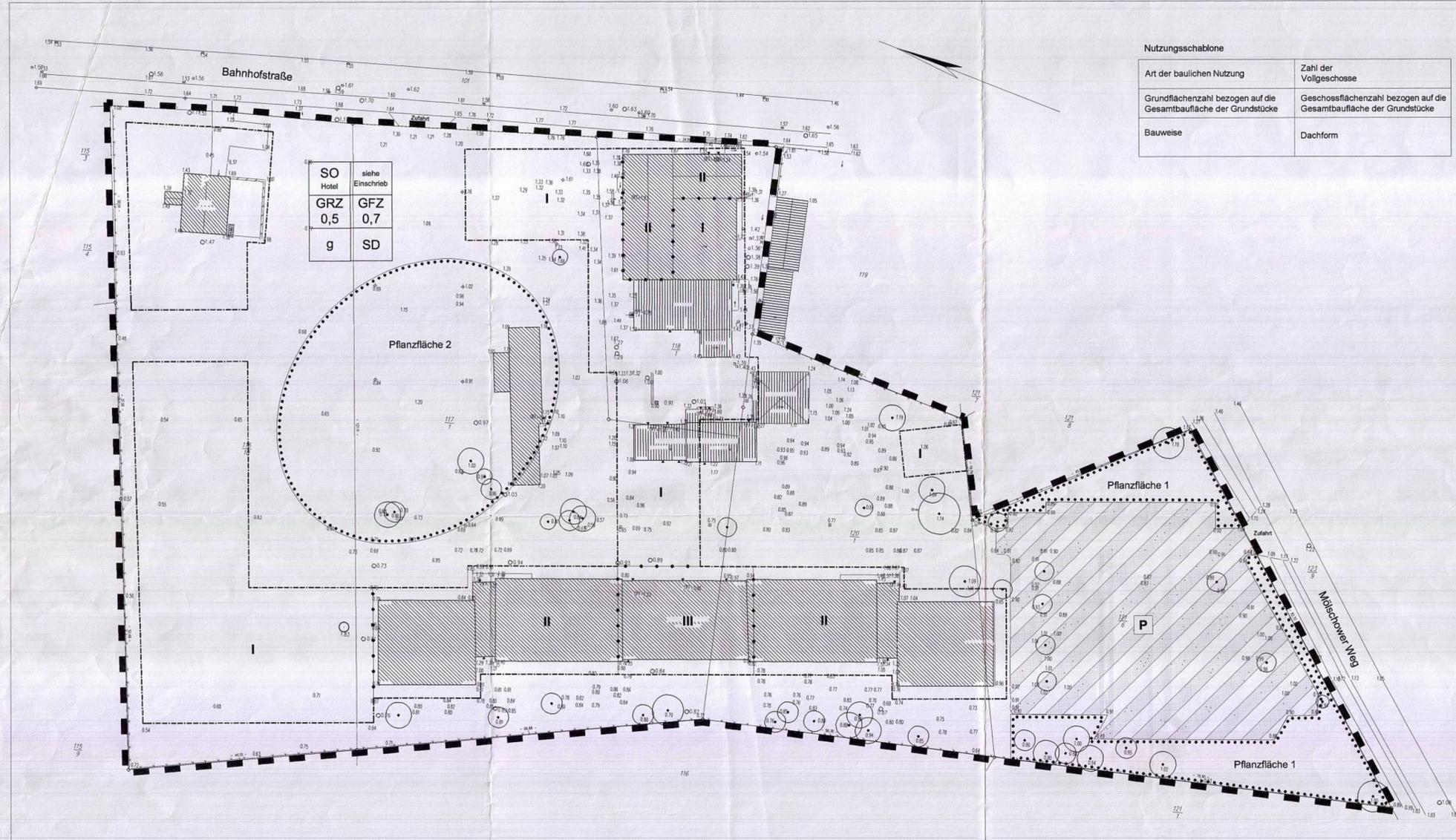


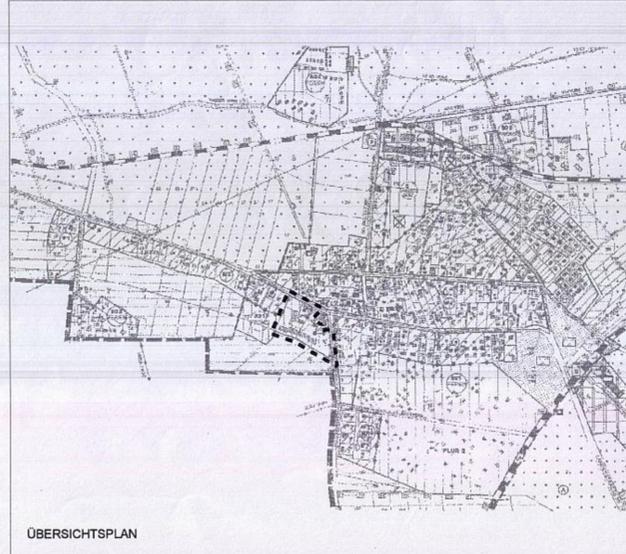
# Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Trassenheide



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl bezogen auf die Gesamtauffläche der Grundstücke	Geschossflächenzahl bezogen auf die Gesamtauffläche der Grundstücke
Bauweise	Dachform

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)	So Hotel Sondergebiet Hotel
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß GRZ zulässige Grundfläche als Höchstmaß GFZ zulässige Geschossfläche als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)	Baugrenze SD nur Satteldach zugelassen g geschlossene Bauweise

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hotelparkplatz
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) zu erhaltende Bäume
6. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB) Höhen über HN Bestehende Flurstücksgrenzen und -nummern Gebäude Bestand Abgrenzung des Maßes der Nutzung



**Textliche Festsetzungen**

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

In diesem nach vorgenannter Bezeichnung festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:

- Einrichtungen für externe hotelspezifische Dienstleister wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Verkauf von Urlaubsartikeln, Fahrradverleih,
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen,
- Wasserflächen als Schwimmbecken oder als Elemente der Gartengestaltung, überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15m², überdachte Fahrradunterstellplätze bis zu einer maximalen Grundfläche von 40m²,
- Wohnungen für Betriebspersonal und für Betriebsinhaber

**Nr.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB, §19 Abs. 4 BauNVO)**  
Die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind für die Hauptbaukörper festgesetzt und beziehen sich auf die Gesamtauffläche des Geltungsbereiches. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden

**Nr.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 BauGB, §23 BauNVO)**  
Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach den §§12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Überschreitung der Baugrenze durch auskragende Dächer, Balkone und Außentreppe bis zu einer Tiefe von maximal 1,50m und einer Breite von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand ist zulässig. Satz 1 und Satz 2 gelten nur, soweit sie den Regelungen des Landesrechtes für die Zulässigkeit in Abstandsflächen nicht entgegenstehen.

**Nr.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20 und 25, Abs. 6 BauGB)**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.  
Die Pflanzfläche 1 ist als dichte Pflanzkultivierung aus einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Je 100 qm ist dabei mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.  
Die Pflanzfläche 2 ist als parkartige gärtnerisch zu gestaltende Fläche mit Wiesen-, Pflanz- und Strauchbereichen anzulegen.  
Außerhalb der Pflanzfläche 2 sind einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.  
Die Parkplatzfläche ist in den bestehenden Flächenanteilen (zu mindestens 50%) als teilversiegelte Fläche zu erhalten. Die Bäume innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz sind zu erhalten und zu pflegen. Dazu sind 5% der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als unversiegelte Fläche zu erhalten.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 Abs.4 LBau M-V)**

- Dach
  - 1.1 Dachform und -neigung  
Im SO Hotel sind nur Satteldächer zugelassen. Untergeordnete Baukörper können eine davon abweichende Dachform haben.  
Die Dachneigung der Satteldächer darf 10° bis 40° betragen. Ausnahmen sind für das vorhandene Einzelhaus an der Bahnhofstraße zugelassen, hier darf die Dachneigung maximal 48° betragen.
- Material und -farbe  
Für die Dachdeckung sind Metalleindeckungen oder Dachsteine zugelassen.

- Fassade - Material  
Folgende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen:  
Keramische Fassadenbekleidung.

- Bauteile  
Rollläden sind im SO Hotel 1 nicht zugelassen. Ausnahmen sind für das vorhandene Einzelhaus an der Bahnhofstraße zugelassen, hier sind Rollläden zugelassen.

- Außenanlagen
  - 4.1. Einfriedigungen  
Zur Bahnhofstraße sind nur Einfriedigungen mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,20 zugelassen
  - 4.2. Werbeanlagen  
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 5qm haben.  
Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig.  
Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen  
Ordnungswidrig nach §84 Abs.1 Nr.1 LBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nrn. 1.-5. zuwider handelt. Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 LBauO verwiesen.

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) in Verbindung mit § 86 LBauO M-V (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.08.2006, 17.03.2006, 03.07.2006, 03.11.2006 und 20.11.06 die Satzung der Gemeinde Trassenheide über den Bebauungsplan Nr. 13 'Hotel Seeklause', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 03.03.2006 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.03.2006 bis zum 03.07.2006 öffentlich bekanntgemacht.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Planungsanzeige**  
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Öffentliche Auslegung**  
Nach Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Trassenheide in ihrer Sitzung am 03.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2006 bis zum 03.07.2006 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2006 bis einschließlich 07.08.2006 zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegt:  
montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr und  
montags und mittwochs von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr und  
dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und  
donnerstags von 13:30 Uhr bis 14:00 Uhr  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Übereinstimmungsvermerk**  
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 20.11.06 als richtig dargestellt genehmigt. Hinsichtlich der jederseitigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.  
20.11.06 (off. best. Vermessungsingenieur)
- Abwägung**  
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**  
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 27.03.2006 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.03.2006 gebilligt.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)
- Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung, einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 10 Abs. 4 auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 17.04.2006 bis zum 03.07.2006 öffentlich 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.07.2006 in Kraft getreten.  
Gemeinde Trassenheide, den 14.11.06 (Der Bürgermeister)

**Gemeinde Trassenheide  
Amt Usedom Nord**

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Trassenheide  
'Hotel Seeklause'**

Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
Siemensstraße 9b, 17459 Koserow/Insel Usedom  
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805  
Email : Architekt\_Achim\_Dreischmeier@online.de

Erstdatum:	Maßstab:	Blattgröße:	CAD-Name:
07.03.2006	1:500	97,0 / 53,0	...Entwurfplanung\060303 B-Plan Entwurf
Planstand:	23.05.06	31.05.06	07.06.06 14.09.06 28.09.06