

# Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 betreffend**

- Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

(nachrichtlich übernommen aus der Ursprungsfassung, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsfäche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ab und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

(nachrichtlich übernommen aus der Ursprungsfassung, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13)

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsfäche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 ab und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen

**Hinweis:**

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich der 4. Änderung sind nachrichtlich übernommen aus der Ursprungsfassung, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

Festsetzungen, die in der 4. Änderung entfallen, sind durchgestrichen, textliche Änderung sind *kursiv gesetzt* und *unterstrichen*.

**Text (Teil B)**

**Textliche Festsetzungen**

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

1.1 Sondergebiet SO Hotel

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

- Einrichtungen für externe hoteltypische Dienstleistungen wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Verkauf von Urlaubsräumen, Fahrradverleih,
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO wie Terrassen,
- Wasserflächen als Schwimmbecken oder als Elemente der Gartengestaltung inklusive Seeesteg, überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15m²,
- überdachte Fahrradunterstellplätze, die bis zu einer maximalen Grundfläche von 40m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sowie
- Wohnungen für Betriebspersonal und für Betriebsinhaber

**Nr. 2 Nebenanlagen auf privaten Grünflächen (§14 BauNVO)**

Für die nach §9 Abs. 1 Nr. 15 festgesetzten privaten Grünflächen sind gemäß ihrer Zweckbestimmung Nebenanlagen i.S. von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Z.B.:

- Flächen und Anlagen für Spiel und Sport z.B. für Ballspiele, Tischtennis, Fußball, Schach, Boule, Spiel- und Klettergeräte,
- überdachte Sitzgruppen in Form von Pavillons bis zu einer maximalen Grundfläche von 15 m²
- Feuerstellen und Grillplätze,
- Wasserflächen als Elemente der Gartengestaltung, Brücken,
- eine Seeterrasse,
- Uferbefestigungen,
- sowie notwendige technische Anlage zur Parkbewirtschaftung.

**Nr. 3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 4 BauNVO)**

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen größer als 50,00 m zulässig.

**Nr. 4 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 Gesamtbaufläche des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. 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. 5 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. 6 Nicht bebauete Flächen der Sondergebiete gemäß Nr. 1.2 bis 1.4**

Die nicht bebauten Flächen der Sondergebiete gemäß Nr. 1.2 bis 1.4 sind zu begrünen und dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten.

**Nr. 7 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die nicht mit Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO bebauten Flächen der privaten Grünfläche mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind dauerhaft als Grünfläche zu unterhalten. Für die Bepflanzung der Grünfläche sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

**Nr. 8 Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Wasserlandschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Die Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Wasserlandschaft sind mit einer Tiefe bis zu 1,50 m anzulegen. Der Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen. Die Uferböschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen auszugestalten, wobei die besetzten Nordufer besonders flach zu modellieren sind. Nach Abschluss der Geländemodellierungen werden die Uferböschungen einer naturnahen Vegetationsentwicklung überlassen.

**Nr. 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten der Pflanzqualität Sträucher 60/100 und Heiser 150/200 zu bepflanzen. Die Pflanztiefe beträgt 1 Stück pro 1,5 m². Vorhandene fremdländische Gehölze sind durch standortgerechte und heimische Gehölzarten zu ersetzen.

Innere der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sind 25 heimische und standortgerechte großblättrige Laubbäume der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 15-20 cm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtbülle, zu pflanzen. Der Umfang der Baumscheiben (unverlegter Wurzelraum) muss mindestens 12 m² je Baum betragen.

**Nr. 10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 25 BauGB)**

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet sind, soweit sie nicht für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. §12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO genutzt werden, als unversiegelte, gärtnerisch gestaltete Freiflächen anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Die vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen.
- Entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 116/1 und 121/9 ist eine lockere Heckenpflanzung aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern anzulegen.
- Die Pflanzfläche 2 ist als parkartige Grünfläche zu gestalten. Flächen mit Weiden-, Pflanz- und Strauchreihen anzulegen. Flächen für das Regenwassermanagement (z.B. Mulden und Tüpfelflächen) sind zulässig. Innerhalb der Pflanzfläche 2 sind 5 einheimische, standortgerechte und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 zu pflanzen.

**Nr. 11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Hochwasserschutz:**

Bei der Errichtung elektrischer Anlagen sowie der Erzeugung Ladung wasserführender Stoffe ist das Bemessungsschwermetz von 2,90 m NN (2,90 m NN) entsprechend 2,75 m NN zwingend zu beachten.

**Nr. 12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die nach §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzte Fläche dient als Uferstreifen für ein Gewässer zweiter Ordnung. Um die Unterhaltungsarbeiten nicht zu behindern, ist die Fläche von jeglicher Bebauung sowie von Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

**Nr. 13 Artenschutz (§9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit §§39 und 44 ff. BNatSchG)**

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:**

V1: Sollen Baumaßnahmen in der Brutzeit durchgeführt, d. h. im Zeitraum April-September, und sollten im Bereich der Erhaltungsbauwerke Ansetzungsversuche von Mehlschwalben vorhanden sein, sind diese durch regelmäßiges Entfernen der begünstigten Nester (alle 10 Tage) zu verhindern. Die Kontrollen sind als ggf. notwendige Ermittlung muss ab Anfang April durchgeführt werden. Festgestellte Nester dürfen in der Brutzeit nicht mehr entfernt werden. Die Vermeidungsmaßnahmen sind durch einen Sachverständigen zu begleiten. Die insgesamt entfernten Nester dürfen nur einen geringen Teil aller am Gebäudebestand befindlichen Nester ausmachen.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §66 Abs. 4 Lbau M-V)**

- Dach
- 1.1 Dachform und -neigung

Im SO Hotel sind nur Satteldächer zugelassen. Abweichend davon ist für den eingeschlossenen Restaurantbau (mit der Bemessung 22,5 x 20,0) und den zweigeschossigen Verbindungsbau an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Flachdach zugelassen.

Übergeordnete Baukörper können eine davon abweichende Dachform haben.

Die Dachneigung der Satteldächer darf 10° bis 40° betragen.

**Nr. 2 Material der Dachdeckung**

Für die Dachdeckung der Satteldächer sind Metalldeckungen oder Dachsteine zugelassen.

**Nr. 3 Fassade - Material**

Folgende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen: Keramische Backsteine.

Der zweigeschossige Verbindungsbau an der nördlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Fassadenverglasung aus Stahl-Glasskonstruktion zu versehen.

**Nr. 4 Außenanlagen**

Einfriedungen

Zur Bahnhofstrasse sind nur Einfriedungen mit lebenden Hecken in einer Höhe von maximal 1,20 zugelassen

**Nr. 5 Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe der Werbefläche von 5 qm haben.

Werbeanlagen als Dachaufbauten sind nicht zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**Nr. 6 Verschlüsse gegen die gestalterischen Festsetzungen**

Ordnungswidrig nach §84 Abs. 1 Nr. 1 Lbau M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung Nm. 1-5, zuwider handelt.

Für diesen Tatbestand der Ordnungswidrigkeit wird auf die Bußgeldvorschrift des §84 Lbau M-V verwiesen.

**Hinweise zu Bodendenkmalen:**

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Umscherten, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hözer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skeletreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenerfahrungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V, v. 6.1.1998, GVBl. M-V Nr. 1/1998, S. 128, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. §11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstands erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. §11 Abs. 3 DSchG M-V unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Rechtlichen Grundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772, 1731)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Lbau M-V) in der Fassung der Neukonkretion vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344)

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)



**Preamble:**

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung für den Geltungsbereich der 4. Änderung sind nachrichtlich übernommen aus der Ursprungsfassung, der 1. Änderung, der 2. Änderung und Ergänzung, der 2. Ergänzung sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.

**Verfahrensvermerk:**

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.05.2018 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" öffentlich bekanntgemacht.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**3. Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung**

In dem Verfahren nach §13 a wurde gemäß §13 a Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**4. Öffentliche Auslegung**

Nach Abstimmung mit den Bauleitern der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB), Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB) und Beteiligung der Bürger an der Bauleitung (§9 Abs. 1 BauGB) hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide in ihrer Sitzung am 17.10.2018 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 am 21.11.2018 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" und zusätzlich gemäß §4 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf der Webseite des Amtes Usedom Nord unter www.amt.usedom.nord.de öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 und die Begründung haben in der Zeit vom 03.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 zu folgenden Stunden öffentlich ausliegen:

Montag bis Freitag	von 8:30 Uhr	bis 12:00 Uhr	und	von 13:30 Uhr	bis 15:00 Uhr	
Dienstag	von 13:30 Uhr	bis 16:00 Uhr	und	Donnerstag	von 13:30 Uhr	bis 18:00 Uhr

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**5. Übereinstimmungsvermerk**

Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde am 02.03.2019 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Zinnowitz, den 02.03.2019

(Öffl. Maß. Vermessungsingenieur)

**6. Abwägung**

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist folgendes:

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**7. Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide hat in ihrer Sitzung am 19.03.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) aufgrund des §10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.03.2019 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**8. Ausfertigung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**9. Bekanntmachung**

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.04.2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Der Usedomer Norden" öffentlich 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 (§25 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erloschung von Einspruchsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.04.2019 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Trassenheide, den ...05. APR. 2019

(Der Bürgermeister)

**Gemeinde Ostseebad Trassenheide**  
**Amt Usedom Nord**

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Hotel Seeklause' der Gemeinde Ostseebad Trassenheide**

Architekt und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier  
 Siemensstraße 25, 17459 Koserow/Insel Usedom  
 Tel.: 039375 20804 Fax: 039375 20805  
 Email: Architekt\_Achim\_Dreischmeier@on-line.de

Erstellungsdatum: 12.07.2018 Maßstab: 1:500 Blattgröße: 1350,0 / 60,0 CAD-Name: ...190128 Trassenheide BP13 4\_Anderg.wpd  
 Plansatz: 09 - 2018 01 - 2019