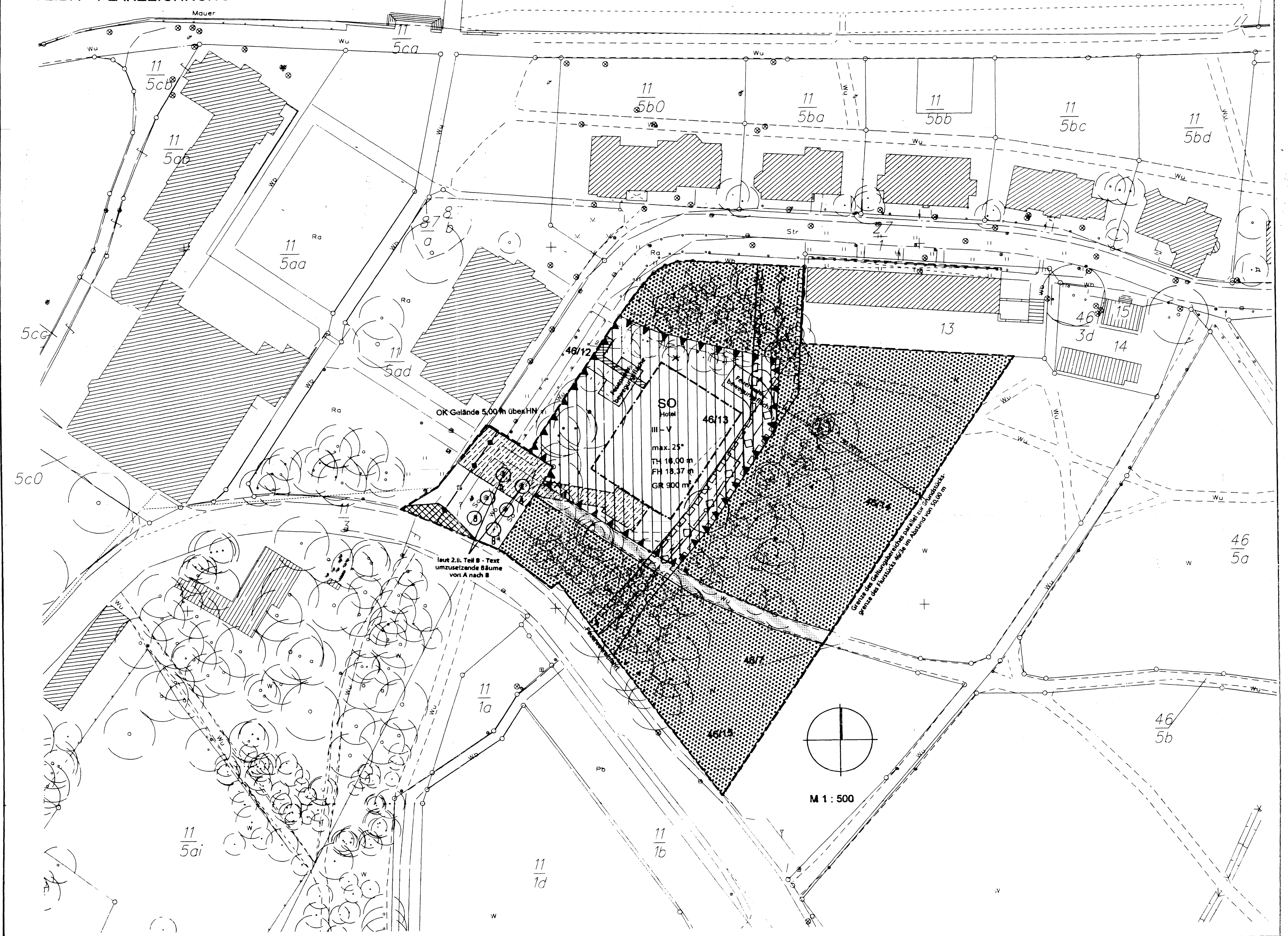
SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN

VEP NR. 6

FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6
„SEVERIN PALAIS“

ORTSTEIL HEILIGENDAMM GEMARKUNG HEILIGENDAMM

TEIL A – PLANZEICHNUNG



SATZUNG FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 6 SEVERIN PALAIS DER STADT BAD DOBERAN

Satzung der Gemeinde Bad Doberan über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 für das Gebiet Gemarkung Heiligendamm, Flur 2, Flurteile ganz 46/13 und teilweise 46/12, 46/14, 46/15, 46/7.

RECHTSGRUNDLAGEN:

Auflage 3

Gemäß §246a Abs. 1 Nr.4 i.V.m. § 233 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird dieses Satzungsverfahren nach den vor dem 01.01.1998 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Es gelten daher das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) sowie das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 01.11.1996 (BGBl. I S. 1626). Ferner gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1032), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.1994 (GVOBl. S. 518/GS M.-V. Gl. Nr. 2130-3; Ber. GVOBl. S. 635).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlußes der Stadtvertreterversammlung der Stadt Bad Doberan vom .... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am .... sowie im Amtlichen Mitteilungsblatt des Landkreises Bad Doberan am .... erfolgt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 LPlG beteiligt worden.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 27.06.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Stadtvertreterversammlung hat am 26.06.1997 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) hat in der Zeit vom 21.07.1997 bis zum 22.08.1997 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bad Doberan, Amt für Bau- und Stadtentwicklung, Abteilung Stadtplanung, Beethovenstraße 7 während folgender Zeiten für jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen:

Montags, Mittwochs und Donnerstags	7.30 – 12.00 h und 12.30 – 15.30 h
Dienstags	7.30 – 12.00 h und 12.30 – 18.00 h
Freitags	7.30 – 12.00

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gebracht werden können am 05.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am .... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock-Evershagen (Siegel) Stechert, ÖbVI

7. Die Stadtvertreterversammlung hat am 19.05.1998 den 2. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit der Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) in der Zeit vom 27.07.1998 bis zum 10.08.1998 während der unter Ziffer 5 genannten Dienststunden nach § 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.10.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.10.1998 von der Stadtvertreterversammlung gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGb i. V. m. § 7 BauGB-MaßnG als Satzung beschlossen.

Auflage 2

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Grünordnungsplan, wurde mit Verfügung der .... vom .... Az.: ....- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 08.10.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... Az.: ....- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen- erteilt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Grünordnungaplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, sind am .... in .... 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 weiter aus Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 19 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

Bad Doberan (Siegel) Der Bürgermeister

TEIL A – PLANZEICHUNG (PLANZEICHENERKLÄRUNG)

1. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 7 BauGB MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Hotel	sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Hotel	§ 11 Abs. 2 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 7 BauGB MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK Gelände	wird mit 5,00 m über HN festgesetzt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
III - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH 16,00 m	Höchstmaß der Traufhöhe der Fassadenfläche über OK Gelände	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH 18,37	Höchstmaß der Firsthöhe über OK Gelände	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
GR 900 m²	Höchstmaß der Größe der Grundflächen baulicher Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
— · — —	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN, SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNGEN		§ 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche	
	Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich	
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN; FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN		§ 7 BauGB-MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 12; 14 und Abs. 6 BauGB
	Bereitstellungsfläche für Wertstoff- und Restmüllcontainer	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 7 BauGB-MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
—◇—	unterirdische Leitungen für Abwasser (-druckleitung), Schmutzwasser, Regenwasser, Fernwärme	
—◆—	unterirdische Leitungen für Gas	
FLÄCHEN FÜR WALD		§ 7 BauGB – MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Zweckbestimmung: Küstenschutz und Erholungswald	
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträges (Zweckverband „Kühlung“, Bad Doberan) zu belastenden Flächen	§ 7 BauGB – MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	zu erhaltende Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	wegfallende Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier Schallschutz	§ 7 BauGB –MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
— — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes	§ 7 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB
max. 25°	zulässige maximale Dachneigung	§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LbauO M-V i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
	beabsichtigte Lage unterirdischer Bauwerke	
	Sichtdreiecke	

Inhalt der Auflage 11

TEIL B – TEXT

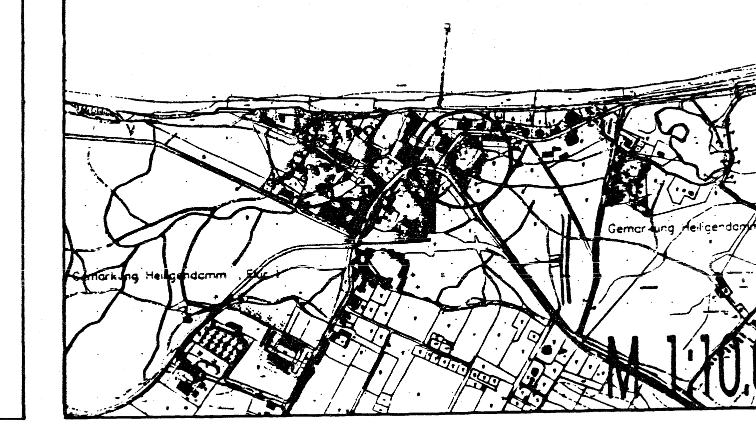
1.	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG SOWIE HÖHENLAGEN	§ 7 BauGB – MaßnG i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB
1.1	In diesem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel sind nur die Nutzungsarten Hotel und zugehörige Kureinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Läden zur Versorgung der Nutzer vorgenannter Anlagen sowie in den Obergeschossen auch Appartements und Ferienwohnungen zulässig	§ 11 Abs. 2 Bau NVO
1.2	Die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, wird nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.	§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
2.	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a, Nr. 25b BauGB
2.1.	Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Schutz der Ressource Wasser) wird festgesetzt, daß das im Gebiet anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.2.	Die Feuerwehrzufahrten sind wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen auszubauen. Der bestehende öffentliche Weg ist ab dem Eingangsbereich des geplanten Gebäudes als wassergebundener Weg zu belassen, die übrigen Bereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster) auszubauen. Der neue Weg zwischen Kühlungsborner Straße und dem bestehenden Weg wird wassergebunden ausgeführt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.3.	Als Ersatzmaßnahme wird festgesetzt, daß pro 25 m² versiegelter Fläche, pro 100 m² Rasengittersteine sowie pro 50 m² wassergebundene Fläche ein Baum außerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen ist.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2.4.	Die zu entfernenden Bäume werden entsprechend § 6 der Gehölzschutzverordnung Bad Doberan ersetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2.5	Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit wird der Oberboden von der in Anspruch genommenen Fläche abgeschoben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muß, seitlich auf Mieten gesetzt. Die Mieten erhalten folgende Abmessungen: Höhe 1,50 m, Sohlenbreite 3,00 m. Die Mieten werden nicht befahren und zur Vegetationszeit mit gelber Bitterlupine (Lupinus luteus) oder Weißklee (Trifolium rapens) eingesät. Die zukünftigen Vegetationsflächen sind in einer Stärke von 25 cm wieder anzudecken. Diese Arbeit wird bei trockenem Wetter im Vor-Kopf-Einbau durchgeführt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.6.	Um Beeinträchtigungen der Bäume im Bereich der Straßen zu vermeiden, ist während der Bautätigkeit die DIN 18 920 einzuhalten.	
2.7.	Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand wird festgesetzt, daß die Ver- und Entsorgungsleitung innerhalb des nördlich und südlich gelegenen Waldbereiches sowie im Wurzelbereich des östlich angrenzenden Waldes durch Rohrpressung verlegt wird.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.8.	Die beiden innerhalb der westliche Verkehrsfläche gelegenen Bäume sind in die Randbereiche des Gehweges umzusetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
2.9.	Die Anpflanzung (Ersatzmaßnahmen) sind nach Abschluß der Baumaßnahme in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
2.10.	Westlich und östlich von Vorder Bollhagen sind entlang des Reit- und Wanderweges Eichen (Quercus robur, 3 x v, m.B., STU 16 – 18 cm) anzupflanzen.	entsprechend § 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
3.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	§ 86 Abs. 4 LBauO M-V i.V.m. § 7 BauGB-MaßnG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
3.1.	Die Neigung der Dachflächen darf nicht größer als 25° sein.	§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V
3.2.	Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten, soweit sie nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO benötigt werden.	§ 86 Abs. 1 Nr.4 LBauO M-V
3.3.	Ausnahmsweise können in Abstimmung mit dem Denkmalschutz Dachaufbauten zugelassen werden, soweit diese zur städtebaulichen Akzentsetzung notwendig sind.	§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V
3.4.	Bauliche Anlagen dürfen einen Sockel haben, die Höhe des Sockels darf nicht höher als 0,90 m über OK Gelände sein.	§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
3.5.	Als Einfriedung des Grundstücks zum angrenzenden Straßenraum sind ausschließlich niedrige Laubhecken zulässig.	§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
3.6.	Die Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten	§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V
3.7.	Geländeaufschüttungen sind nicht zulässig, ebenso sind Geländeabgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig	§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V
3.8.	Wuchshöhen von Hecken sind auf max. 0,80 m zu begrenzen, ebenso Sträucher im Bereich von verkehrsbezogenen Sichtdreiecken; im Bereich von vorgenannten Sichtdreiecken sind Bäume bis zu einer Höhe von 2,50m astfrei zu halten.	§ 86 Abs. 1 Nr. 2 LBauO M-V
4.	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
4.1.	Außenwandbauteile haben das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tab. 8 der DIN 4109, Aug. 1992, des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten.	
4.2.	Die der Beherbergung von Gästen und dem dauernden Bewohnen dienenden Räume sind mit Einrichtungen zur schallgedämpften Lüftung zu versehen.	
5.	HINWEISE	
5.1.	Das Plangebiet liegt in einer ausgewiesenen Trinkwasserschutzzone III b	
5.2.	Das Plangebiet liegt benachbart zu Gebäuden, die in die Denkmalschutzliste eingetragen sind.	

Inhalt Auflage 12

Anlage 1 zur Beschlußvorlage Nr. 113/98 der SVV am 08.10.1998

k s h a r c h i t e k t e n

berlin . düsseldorf . leipzig



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6, Severin Palais

Ortsteil Heiligendamm
Gemarkung Heiligendamm

Bad Doberan, 14.09.1998 Der Bürgermeister

STADT BAD DOBERAN

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Stadtverwaltung Bad Doberan
Amt für Bau- u. Stadtentwicklung
Beethovenstr. 7
18209 Bad Doberan

genehmigte Fassung

24.06.99