

TEIL B

Örtliche Bauvorschriften
-gültig für die Baugelände SO 1 und SO 2 des
Bebauungsplanes Nr. 11.

Die Gestaltungsatzung Ahlbeck vom 28. Mai 1996 sowie die Stellplatzatzung Seebad
Heringsdorf vom 12. Oktober 2006 gelten nicht in den Baugeländen SO 1 und SO 2 des
Bebauungsplanes Nr. 11.

1. Fassade: Gliederung/ Öffnungen/ Balkone/ Oberflächen und Farben

Die Festlegungen für die Fassadengliederung und -gestaltung gelten nicht für die
Verbindungsbauten der Hauptbaukörper und für die Bauten im straßenseitig abgewandten
Bereich, wie z. B. Schwimmbadüberdachung im SO 2 oder Halle im SO 1. Diese Bauteile
sollen als filigrane Stahl-, Leichtmetall- oder Holzkaletkonstruktion mit Glasfassade
ausgeführt werden. Die Verglasung muss nichtleuchtend sein.

Gliederung

Die Straßenseitenfassaden sind durch Fassadenversatz, Vor- bzw. Rücksprünge von mindestens
40 cm, Höhenversatz der Attika oder Vorbauten in Abschnitte zu differenzieren.

Öffnungen

Die Fassaden müssen als Lochfassaden ausgebildet werden. Der Anteil der Wandfläche
der Straßenseitenfassaden gegenüber den Öffnungen darf 80 % nicht unterschreiten.

Alle Glasflächen in Fenstern und Türen müssen als stehende Formate ausgeführt werden.
Fenster mit liegenden, quadratischen, runden oder anderen Sonderformaten sind insgesamt
höchstens bis zu einer Anzahl von 1/3 aller Fenster zulässig.

Die Außenfläche der Verglasung von Fenstern in Lochfassaden muss mindestens 8 cm
hinter der äußeren Ebene der Fassade liegen.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen, mit Ausnahme des Haus- bzw. Hotelnamens, dürfen nur im Bereich des
Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung von 1.0G angebracht werden.

Die Werbeanlagen sollen als Einzelbuchstaben ohne Grundplatte auf die Fassade gemalt
oder auf einer Trägerkonstruktion montiert werden. Letztere sind flach auf der Außenwand
anzubringen, sie dürfen nicht mehr als 20 cm ausragen.

Die größte Höhe der Werbeanlagen darf 55 cm betragen. Die Summe der Breite der
Werbeanlagen einer Fassadenseite darf 2/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die Einzelbuchstaben dürfen selbstleuchtend sein.

4. Außenanlagen

Zugänge, Zufahrten, Terrassenflächen und Wege sollen durch kleinformatigen Plattenbelag
und Pflaster befestigt werden. Ausnahmeweise sind andere Befestigungsarten zulässig, soweit
sie für die Funktion des Betriebes notwendig sind.

Einfriedigungen sind zulässig mit einer Höhe bis zu 1,20 m. Sie sind als Zäune oder Hecken
auszuführen.

5. Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach folgenden Vorgaben:

- a. 0,7 Stellplätze je Gästezimmer der Hotelanlage für Hotelgäste
b. 1 Stellplatz je 10 Gästezimmer der Hotelanlage einschließlich der Wellnessanlage für
Besichtigte bzw. Betreiber.
c. 1 Stellplatz je hotelunabhängiger Schank- und Speisewirtschaft je 80 m² Bewirts-
schaftungsfläche für Besichtigte bzw. Betreiber.
d. 1 Stellplatz je hotelunabhängigem Einzelhandelsbetrieb über 25 m² Verkaufsfläche je
80 m² Verkaufsfläche für Besichtigte bzw. Betreiber.

Größe und Beschaffenheit der Stellplätze richtet sich nach der Landesverordnung über den
Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung-GarVO-Mecklenburg-Vorpommern).

TEIL B

Textliche Festsetzungen
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1ff. BauGB)

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

1.1 Das Sondergebiet SO 1 "Hotel" dient der Unterbringung einer Hotelanlage.
Zulässig sind:
1. Hotelanlage,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Einzelhandelsbetriebe im EG jeweils bis zu einer Größe von 80 m² Verkaufsfläche
und einer Gesamtverkaufsfläche von 400 m²,
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, insbesondere Saunen, Wellness-,
Massage- und Fitnessbereiche, im SO 2 ist ein überdachtes Schwimmbad Teil der
Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Das Sondergebiet SO 2 "Hotel" dient der Unterbringung einer Hotelanlage.
Zulässig sind:
1. Hotelanlage,
2. Schank- und Speisewirtschaften,
3. Einzelhandelsbetriebe im EG jeweils bis zu einer Größe von 50 m² Verkaufsfläche
und einer Gesamtverkaufsfläche von 100 m²,
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wellness-, Massage- und Fitness-
bereiche im EG.

1.3 Das Sondergebiet SO 3 "Fremdenverkehr/Pensionen" dient der Unterbringung von
Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
Zulässig sind:
1. Pensionen und Ferienwohnungen,
2. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wellness-, Massage- und Fitness-
bereiche im EG.

1.4 Das Sondergebiet SO 4 "Fremdenverkehr/Pensionen" dient der Unterbringung von
Betrieben des Beherbergungsgewerbes.
Zulässig sind:
1. Pensionen und Ferienwohnungen,
2. Einrichtungen der Verwaltung,
3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wellness-, Massage- und Fitness-
bereiche im EG.

1.5 Überschreitungen der Firsthöhe durch untergeordnete Aufbauten (wie z. B. technische
Anlagen, Aufzugbauten) sind bis zu einer Höhe von 4 m zulässig, jedoch nur um
mindestens 2 m von der Fassade zurückversetzt.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.6 Die Höhen sind in Metern über Höhennull (HN) angegeben; (Höhennull = Höhe über
Normalhöhennull (NNH) mit Bezug Kronstädter Pegel).
(§ 18 BauNVO)

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Ein Vortreten von Balkonen und untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Markisen)
vor die Baugrenze und die Baulinie bis zu 1,50 m ist zulässig.
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.2 Das Vordach des Haupteinganges in der Kurstraße darf bis zu einer Höhe von 13 m ü. HN
angeordnet werden und bis zu 2,50 m vor die Baugrenze hervortreten.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

2.3 In den Baugeländen SO 1 und SO 2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen und -linien
durch die Tiefgarage und Unterkerllinie bis zur in der Planzeichnung gekennzeichneten
Grenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, wenn bei über 50 %
der Überschreitungsfläche eine Bodendeckung von mindestens 80 cm vorhanden ist.
(§ 23 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.4 Auf der Fläche A/C/D/E/Fa ist eine Tiefgaragen- und -ausfahrt zulässig. Auf der Fläche
F/G/H/J/F ist eine Vorfahrt für den Anlieferverkehr zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

2.5 Unter der mit "Unterführung" bezeichneten Fläche der öffentlichen Straße ist eine
unterirdische Verbindung der Baugelände SO 1 und 2 zulässig. Die maximale Breite der
Unterführung beträgt 4 m. Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Fläche um 10
m in westliche Richtung ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.6 Auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenfassade und öffentlichem Gehweg
sind Außensitzplätze für gastronomische Einrichtungen und Terrassenflächen zulässig,
jedoch nicht zu mehr als 80 %.
(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

3. Stellplätze
3.1 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.3 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.6 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.7 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.8 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.9 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.10 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.11 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.12 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.13 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.14 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.15 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.16 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.17 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.18 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.19 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.20 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.21 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.22 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.23 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.24 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.25 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.26 In dem Baugelände SO 1 sind bis zu zwei oberirdische Stellplätze nur zulässig für
Kurzzeitparker auf der Fläche K/L/M/N/K. In dem Baugelände SO 2 ist auf der Fläche
O/P/Q/R/O ein oberirdischer Stellplatz für Betriebszugehörige zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1 Denkmalschutz
Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs.
1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7
Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

5.2 Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmälern
1. Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren
Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodendenkmäle (Umenscherben, Steinsetzungen, Mäusen,
Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Stielsteine, Münzen u. ä.) oder
auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese
gem. § 11 Abs. 1 u. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern
(DSchG M-V v. 06.01.1998, GVBl. M-V Nr. 1 1998, S. 12ff., zuletzt geändert durch Gesetz
v. 25.10.2005, GVBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde
anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs. 1 DSchG M-V für den Entdecker, den
Leiter der Arbeiten, den Grundgeländem- oder zufälligen Zeugen, die den Wert des
Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V
in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach
Zugang der Anzeige.

5.3 Artenschutz
Entsprechend § 42 des Gesetzes zum Naturschutz und zur Landschaftspflege (BNatSchG)
in der gegenwärtigen Gültigkeit, ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders
geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Schwalben) nachzustellen, sie zu fangen, zu
verletzen, zu töten, oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten
der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Lebensstätten verlieren
ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden. Somit
unterliegen dauerhafte Lebensstätten einem ganzjährigen Schutz. (Anlage 1 zu § 1 Satz 1
und 2 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom
14.10.1999 (veröffentlicht im BGBl. I S. 3553)). Falls Vorkommen wildlebender Tierarten der
besonders geschützten Arten bekannt werden, sind die Baumaßnahmen zu unterbrechen
und die untere Naturschutzbehörde umgehend zu informieren. Ggf. ist eine
Ausnahmegenehmigung von den Vorschriften für besonders geschützte Tierarten beim
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu beantragen.

5.4 Munition
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als
nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können, sind
Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten
kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus
Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort
einzustellen und gemäß § 5 der Kampfmittelverordnung (KampfmittelVO) der
Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche
Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

6. Grundsätzliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Die Baugrundstücke der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind auf mindestens 480 m² zu
bepflanzen. Der Anteil der Gehölzfläche an der gesamten Pflanzfläche muss mindestens 50
% betragen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste empfohlen. Die Begrünung
von Dachflächen und Tiefgaragen, die einen mindestens 80 cm mächtigen Bodenaufbau
aufweisen, ist auf die auf die Pflanzfläche anrechenbar.
Fensterlose Fassadenflächen mit einer Mindestgröße von 20 m² mit Ausnahme der
Gebäude Dünenstr. 44 und Kurstr. 7 sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

6.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist eine Befestigung von privaten Wegen,
Stellplätzen und Erschließungsflächen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau
herzustellen. Empfohlen werden Materialien wie z.B. Schotterterrassen, grobporiges
Basaltplattest mit hohem Fugennet, oder Rasengittersteine. Wasser- und
Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengruss,
Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Pflanzliste

Table with 4 columns: Bildname, Botanischer Name, Deutscher Name, Kletterpflanzen Botanischer Name, Deutscher Name. Includes Acer platanoides, Betula pendula, Carpinus betulus, etc.

Table with 4 columns: Bildname, Botanischer Name, Deutscher Name, Kletterpflanzen Botanischer Name, Deutscher Name. Includes Cornus sanguinea, Cornus alba, Corylus avellana, etc.

Table with 4 columns: Bildname, Botanischer Name, Deutscher Name, Kletterpflanzen Botanischer Name, Deutscher Name. Includes Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Philadelphus coronarius, etc.

7. Hinweise

7.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b und c ist zugleich Grenze für
bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

7.2 Im Geltungsbereich des B-Plans gelten folgende Satzungen:
- Sanierungssatzung "Ortskern" vom 18.12.1998
- Erhaltungssatzung vom 16.09.1991
- Fremdenverkehrssatzung vom 11.06.2001

PRÄAMBEL

Gegenüber der weithin bekannten Seebücke an Ahlbeck an der Strandpromenade gelegen, nimmt das
Plangebiet einen prägenden Standort für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in dem bedeutenden
Seebad Ahlbeck ein. Die Neugestaltung des bisher unentfaltenen Entwicklung gekennzeichneten
Arealis zur Errichtung einer qualitativ hochstehenden Hotelanlage ist deshalb ein integriertes Vorhaben von
städtebaulicher Tragweite.

In der Zentrallage gegenüber der Seebücke erhält der Baukörper an der Ecke Dünenstr./Neue Str. eine
Betonung durch die Errichtung eines Pavillons auf der Dachfläche des oberen Geschosses. Dadurch
entsteht ein Merkpunkt an der Seepromenade, d. h. er lokalisiert auch aus weiterer Entfernung den Standort
gegenüber der Seebücke und lenkt die Orientierung auf das Zentrum des Fremdenverkehrs. Die anderen
Teile der Hotelanlage bleiben in ihrer Höhe unter dieser Dominante.

Die Gesamtanlage übernimmt ortstypische Baumaassnahmen und typologische Elemente der
umliegenden Bäderarchitektur. Die Baukörper werden durch Vor- und Rücksprünge sowie höhenmäßige
Staffelung gegliedert und mit Gesimsbändern, Fensterumrahmungen und Bossenputzabschnitten
geschmückt.

Die Schaffung eines Hotels im 4-5 Sterne-Bereich mit hochwertigem Angebot an
Übernachtungsmöglichkeiten und mit öffentlich zugänglichen Kurlinrichtungen für den saisonunabhängigen
Fremdenverkehr und für die ortsanwässige Bevölkerung wird als architektonische Aufgabe, als Impuls für
die wirtschaftliche Entwicklung der Region Vorpommern und als soziale Verpflichtung verstanden.

Die Gemeinde Ostseebad Heringsdorf schließt mit dem Bauherrn einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11
BauGB über Maßnahmen der Erschließung und Ver- und Entsorgung (Regenwasserentsorgung,
Löschwasserversorgung und Stromversorgung) einschließlich Regelungen der Kostenübernahme, zur
Ausgleichszahlung für Ersatzmaßnahmen und zur Herstellung von Stellplätzen ab.

Verfahrensvermerk

1. Der katastermäßige Bestand am 11.11.07 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der ligenrichtigen
Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur nach Anhörung der rechtsverbindliche
Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Seebad Zinnowitz, den 11.11.07 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
(Mecklenburg-Vorpommern)

2. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde
Ostseebad Heringsdorf am 23.02.2006 in öffentlicher Sitzung aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2006 im Kaiserbäder-Bote örtlich bekanntgemacht.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.04.06 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf
aufgestellt.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 12.04.06 im Kaiserbäder-Bote örtlich bekanntgemacht.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz
Mecklenburg-Vorpommern mit Schreiben vom 02.05.2006 beteiligt.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine Informationsveranstaltung am 19.09.2006 frühzeitig
beteiligt.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

5. Die Behörden und durch die Planung berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1
BauGB mit Schreiben vom 17.04.10.2006 um Stellungnahme gebeten.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf hat am 11.11.06 den Entwurf des
Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der
Begründung und dem Umweltbericht, hat in der Zeit vom 28.12.2006 bis zum 30.01.2007 während folgender Zeiten

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während
der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht können, am 28.12.2006 im
Kaiserbäder-Boten der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf örtlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

8. Die Behörden und durch die Planung berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2
BauGB mit Schreiben vom 11.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

9. Die vorgetragenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlichen Belange
wurden von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf in öffentlicher Sitzung am 18.12.2007
behandelt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B) in öffentlicher Sitzung am 18.12.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung (bzw. den Umweltbericht)
durch Beschluss genehmigt.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit
ausgelegt.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf
Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über ogf. inhaltl Auskunft zu erhalten
ist, sind am 18.12.2007 im Kaiserbäder-Bote der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf örtlich bekannt gemacht
worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verordnung von Verfahrens- und Formvorschriften
und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und
Erforschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39, 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 18.12.2007 in Kraft getreten.

Ostseebad Heringsdorf, den 11.11.07 Der Bürgermeister

TEIL A



Zeichenerklärung

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
z.B. Sondergebiet Hotel (§11 BauNVO)
Grundfläche mit Flächenangabe
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse zwingend
Firsthöhe

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
Baulinie (§23 BauNVO)
Baugrenze (§23 BauNVO)
Grenze für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

3. Verkehrsflächen
Verkehrsfläche
Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage

</