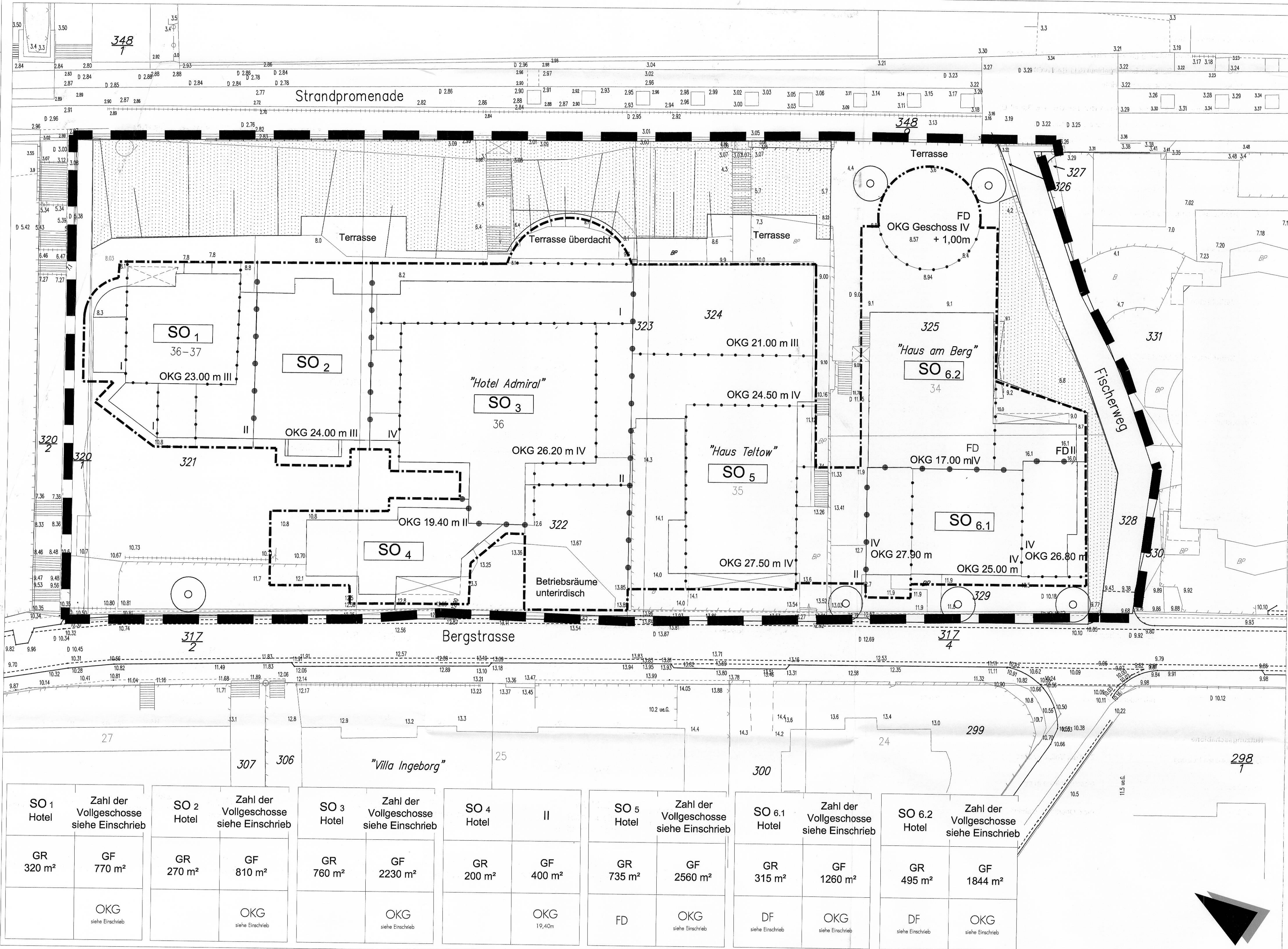


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Ostseebad Heringsdorf "Haus am Berg in Bansin, Bergstraße 33/Strandpromenade 34"



SO 1 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb	SO 2 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb	SO 3 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb	SO 4 Hotel	II	SO 5 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb	SO 6.1 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb	SO 6.2 Hotel	Zahl der Vollgeschosse siehe Einschrieb
GR 320 m²	GF 770 m²	GR 270 m²	GF 810 m²	GR 760 m²	GF 2230 m²	GR 200 m²	GF 400 m²	GR 735 m²	GF 2560 m²	GR 315 m²	GF 1260 m²	GR 495 m²	GF 1844 m²
OKG siehe Einschrieb		OKG siehe Einschrieb		OKG siehe Einschrieb		OKG 19,40m		FD	OKG siehe Einschrieb	DF siehe Einschrieb	OKG siehe Einschrieb	DF siehe Einschrieb	OKG siehe Einschrieb

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR zulässige Grundfläche mit Flächenangabe in m² als Höchstmaß
GF zulässige Geschossfläche mit Flächenangabe in m² als Höchstmaß
DF zulässige Dachform
OKG Oberkante des Gebäudes als Höchstmaß über HN (in m)

3. Bauweise, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
FD Flachdach
Baulinie
Baugrenze

4. Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.25a/b und Abs.6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen)
Abgrenzung der Hauptbaukörper (Abgrenzung des Maßes der Nutzung: Grundfläche und Geschossfläche)
Höhen über HN
Böschungen Bestand

8. Gebäudebestand / Grenzen
vorhandene Gebäude 299 Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche in m²	Geschossfläche in m²
Dachform	max. Oberkante Gebäude

I. Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)
In diesem als Sondergebiet Hotel festgesetzten Baugebiet sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Betrieb eines Hotels dienen. Außerdem sind zulässig:
- Einrichtungen für externe hotellspezifische Dienstleister, wie z.B. Friseur, Kosmetik, Physiotherapie, Hotelshop,
- Wellnessbereiche mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessbereichen, Konferenzraum,
- Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO,
- Stützmauern für die Geländemodellierung.

Nr. 2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 Abs. 4 BauNVO)
2.1 Die zulässige Grundfläche (GR) darf durch die zulässigen Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.
2.2 An der nordwestlichen Giebelseite des Baufeldes SO 6.1 sowie an der südwestlichen Giebelseite des SO 5 darf innerhalb des Baufeldes des II-geschossigen Verbindungsbaus je ein Aufzug bis zum obersten Geschoss angebaut werden.

Nr. 3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 BauGB, §23 BauNVO)
3.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach §14 BauNVO sowie Stützmauern zur Geländemodellierung sind in dem Baugebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit Regelungen des Landesrechtes dem nicht entgegenstehen.
3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung bis zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Nr. 4 Regelungen zu Abstandsflächen (§9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)
Zwischen den Sondergebieten SO5 und SO6 ist eine Unterschreitung der nach LBauO §6 erforderlichen Abstandsflächen vor zwei Außenwänden unter Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen auf mindestens je 2,50m zugelassen.

Nr. 5 Grünordnerische Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nm. 20 und 25 BauGB)
Die Pflanzungen müssen gemäß DIN 18916 erfolgen.

Pflanzliste Bäume
Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere, Pinus sylvestris - Föhre, Waldkiefer

Anforderungen an die Baumpflanzung
- Stammumfang der Laubbäume (Hochstämme): 14/16;
- Baumhöhe (unversteigter Wurzelraum): mind. 120m;
- Entwicklungspflege incl. Bewässerung (6x pro Entwicklungsjahr je 50l); 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919;
- Sicherung der Bewässerung durch Bewässerungsring;
- Bewässerung 100l Wasser (gestaffelt) pro Baum 6x jährlich, bei Trockenheit erhöhen

Pflanzliste Gehölze
Buddleja alternifolia - Sommerflieder
Rosa rugosa - Kartoffelrose, Apfelfrose, Ribes aureum - Gold-Johannisbeere, Hypericum calycinum - Niedriges Johanniskraut, Colchester dielsianus - Graue Felsenmispel sowie weitere saison- und jahreszeitlich abwechselnde Stauden- und Sommerblumenpflanzung.
Kletterpflanzen (Ranksystem am Parkplatz des Hotel Admiral an der Bergstraße):
Kletterrose "Flammentanz" (leuchtend feurigblutrot, gefüllt)
Kletterrose "Goldstern" (tief goldgelb, großblumig),
Nedera helix - Gemeiner Efeu,
Wisteria floribunda - Blauregen

Anforderungen an die Gehölzpflanzung
- Sträucher: > 80/100;
- Entwicklungspflege: 3 Jahre nach DIN 18916 und 18919: Pflegegänge 3x jährlich, 1x jährlich Düngung (Dünger mit Langzeitwirkung),
- Erziehungsschnitt, Pflegeschnitt,
- Bewässerung mind. 10-15l pro Strauch, mind. 6x jährlich über 4 Jahre,
- Freiwachsend nach 3 Jahren.

Weitere Festsetzungen:
Der Bebauungsplan legitimisiert nicht die Entfernung vorhandener Schwalben- und Homissenester.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBau M-V)
Nr. 1 Fassade
Nr. 1.1. Material und Farbgebung
Folgende Fassadenmaterialien sind ausgeschlossen:
Sichtmauerwerk, keramische Fassadenverkleidungen, Holzverkleidung und Buntsteinputz.
Der zweigeschossige Verbindungsbau zwischen SO5 und SO6 ist unter Verwendung einer Metall-Glaskonstruktion vollständig zu verglasen.
Bei Wintergärten ist die Verwendung von Kunststoffprofilen ausgeschlossen.

Nr. 1.2. Fassade und Öffnungen
Die Fassadengestaltung im SO 1 bis SO 4 sowie im SO 6.1 ist zu erhalten.
Im SO5 ist die nordöstliche und die südöstliche Gebäudeseite (Promenadenseite und Seite zum Haus am Berg) als Lochfassade mit geschlossenen Fensterelementen auszuführen. Dabei ist eine regelmäßige Reifung von Fensterfläche und Wandfläche einzuhalten. Die gesamte Fensterfläche muss min. 50% der Ansichtfläche des jeweiligen Geschosses betragen. Es sind maximal 2 unterschiedliche Fensterbreiten zulässig.
Zusätzlich muss an den genannten Fassadenseiten im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. OG eine Rücksprung der Fassadenkante von mind. 1,50m und maximal 2,00m zur Baulinie erfolgen und zwar ausgehend von der östlichen Gebäudeseite durchlaufend maximal 15,00m in Richtung SO3 und an der südöstlichen Seite durchlaufend maximal bis zum Anschluss an den Verbindungsbau. Diese Flächen zwischen Fassadenkante und Baulinie sind für offene Balkone bzw. Terrassen nutzbar.
Im SO 6.2 muß die Fassade als Lochfassade ohne Balkone analog wie im SO 5 beschrieben, ausgeführt werden. Für den Rundbau ist abweichend auch eine vollständige deckenhohe Verglasung ohne geschlossene Wandflächen möglich.
Im SO 5 und SO 6.2 ist durch eine helle Farbgebung der Wandflächen und eine dunkle Farbgebung der Fensterrahmen ein deutlicher Farbkontrast herzustellen. Alle Wandflächen sind in der gleichen Farbe auszuführen.

Nr. 2 Dach
In den Sondergebieten SO 1 - 4 sowie im SO 6.1 sind die vorhandenen Dachformen zu erhalten. Über den Bestand hinaus sind hier keine weiteren Giebeln als Dachaufbauten zugelassen.
In den SO 5 und SO 6.2 ist eine Dachneigung von max. 3° zulässig. Eine Attika ist zulässig. Ebene Dachflächen im SO 5 mit der OKG 21,00m bzw. 24,50m und im SO 6.2 sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, als Gründächer oder als Kessdächer auszubilden.

Nr. 3 Bauteile
Rolläden und Markisen
Außenliegende Rolläden sind nur als Holz- oder Metallelemente zugelassen. Sie sind als Falt-, Klapp oder Schiebelemente zulässig, außerdem sind Rollläden mit Metalllamellen zulässig. Holzelemente sind nur in naturholzfarbenen oder weißen Farbtonen zulässig.
Geländer
Die für die Balkonnutzung/Dachterrassennutzung erforderlichen Geländer im SO 5 und SO 6.2 sind als Stahlbleibgeländer mit senkrecht stehenden Stäben auszubilden. Bei den Dachterrassen ist ein Rücksprung des Geländers von der Gebäudeaußenkante von mindestens 2,50m einzuhalten. Windschutzelemente an dem Geländer sind mit transparentem Material (Glas/Plexiglas) auszuführen.
Stiele als Dachaufbau
Der Rundbau im SO 6.2 kann durch eine mittig aufgesetzte Stahlstiele betont werden. In diesem Fall darf ein Durchmesser dieser Stiele von 0,15 m und eine Höhe von 5,00 m nicht überschritten werden.

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen werden nach § 84 LBauO M-V geregelt

Übersichtsplan - maßstablos

Präambel
Aufgrund des §13 i.V. mit §10 BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) in Verbindung mit §86 LBauO Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1999 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom20..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Seebad Heringsdorf - "Haus am Berg in Bansin, Bergstraße 33/Strandpromenade 34", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung vom eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

2. Planungsanzeige
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

3. Öffentliche Auslegung
Nach Abstimmung mit den Bauleitplänen der 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 Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf in ihrer Sitzung am 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 am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu folgenden Stunden öffentlich ausgelegen.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

4. Übereinstimmungsvermerk
Der katastermäßige Bestand in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde am als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regreßansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Ort, Datum (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

5. Abwägungsergebnisse
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seebad Heringsdorf hat in ihrer Sitzung am 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 gebilligt.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

7. Genehmigungsverfahren
Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgemäßen Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom , Az.: bestätigt.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

Der Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

8. Bekanntmachung
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 im ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB, §5 Abs. 5 K-M-V) und weiter auf Fälligkeit und Eröffnung von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Gemeinde Seebad Heringsdorf, den (Der Bürgermeister)

Gemeinde Ostseebad Heringsdorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18
"Haus am Berg in Bansin, Bergstraße 33/Strandpromenade 34"
Entwurf

Architekt BDA und Stadtplaner Dipl.-Ing. Achim Dreischmeier
Siemensstraße 9b, 17459 Kosrow/Insel Usedom
Tel.: 038375 / 20804 Fax: 038375/20805
Email : Architekt_Achim_Dreischmeier@t-online.de

Erstdatum: 2007
Maßstab: 1:250
Blattgröße: 97 / 59,4
CAD-Name: ...080605 Planzeichnung.dwg
Planstand: 06.11.2007 20.05.2008