

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 26
Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die stark farbig oder in schwarzer Schrift oder Planzeichen auf farbigem Untergrund vorgenommenen Festsetzungen auf der internen Arbeitsfassung aufgrund der 2. Änderung
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- Sondergebiet SO Gaststätten, Ferienunterkünfte (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
Siehe Tabelle
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
- Baugrenzen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 3,0 Bemaßung, hier: 3 m
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene hochbauliche Anlage

Für den unveränderten Bereich des Bebauungsplans Nr. 26

- I. FESTSETZUNGEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 10 und 11 BauNVO)
- Sondergebiete SO (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
Zweckbestimmung: siehe Tabelle 1
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
Baugrenze
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen private Grünflächen Zweckbestimmung
Parkanlage
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, hier: zugunsten der Anlieger der Baugebiete 3 und 4 bzw. der Versorgungsbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
44/75 Nummer der Grünfläche, hier Nr. 3
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
- 20,0 Bemaßung, hier: 20,0 m
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalschutzbereich Heiligendamm
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“

TEIL B

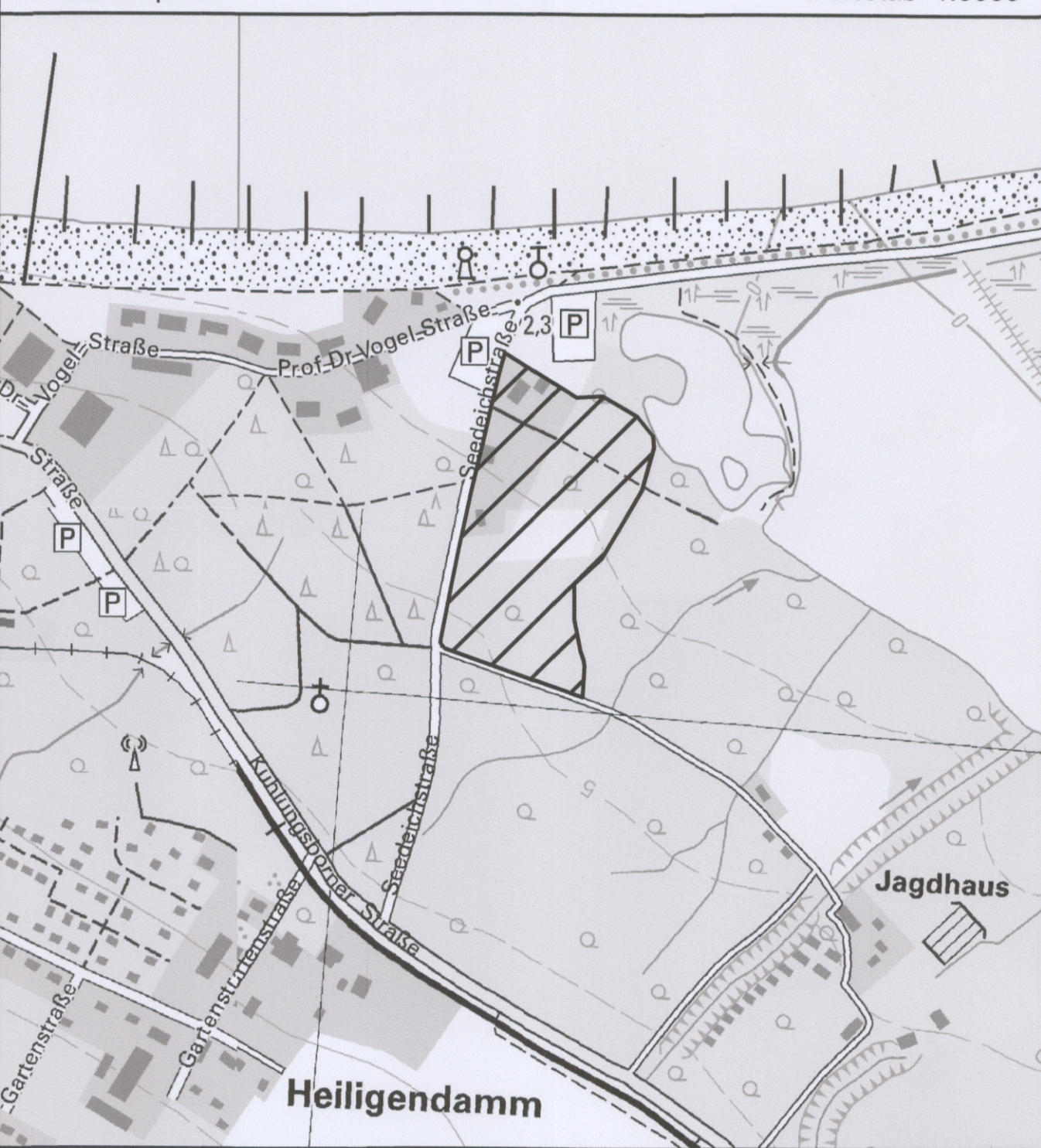
1. Die Festsetzung 1.2 erhält folgende Fassung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.2 Das Baugebiet Nr. 2 - SO Gaststätten, Ferienunterkünfte - der Planzeichnung dient der Unterbringung von Gaststätten, Ferienunterkünften und begleitenden nicht störenden touristischen Serviceeinrichtungen. Zulässig sind
- Gaststätten;
 - Pensionen;
 - Hotels;
 - Ferienwohnungen;
 - die touristische Nutzung begleitende und nicht störende Serviceeinrichtungen;
 - Wohnungen für Betriebspersonal und Betriebsinhaber;
 - die der Versorgung und Verwaltung der vorstehenden Nutzungen dienenden Einrichtungen;
 - sowie die jeweils dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätze.
- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 11 Abs. 2 BauNVO

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 07.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 27.04.2016 erfolgt.
 - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 06.05.2016 bis zum 23.05.2016 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 27.04.2016 hingewiesen.
 - Die Stadtvertreterversammlung hat am 11.07.2016 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 - Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 2016 bis zum 2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsvorschriftenordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.
 - Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2016 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.
 - Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm auf der Fläche östlich der Seedeichstraße südlich des Golftiech und westlich des Großen Wohld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2016 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom 2016 gebilligt.
- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau Bürgermeister
- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau Bürgermeister
- Bad Doberan, (Siegelabdruck) Thorsten Semrau Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000



Stadt Bad Doberan

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26

Sondergebiet "Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie" in Heiligendamm
auf der Fläche östlich der Seedeichstraße südlich des Golftiech und westlich des Großen Wohld

- Entwurf -

Bad Doberan, Juli 2016

Thorsten Semrau
Der Bürgermeister

Arbeitsstand 26.05.2016

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes sind nur die farbig dargestellten Flächen. Geänderte Signaturen sind rot dargestellt, entfallende Signaturen sind rot durchgekreuzt.



Kartiergrundlage: Lage- und Höhenplan 08/2003
Vermessungsbüro Stecher & Partner
Mühlenstr. 10, 18059 Sievershagen, Tel. 0381/77 64 90

Flur 2 Gemarkung Heiligendamm

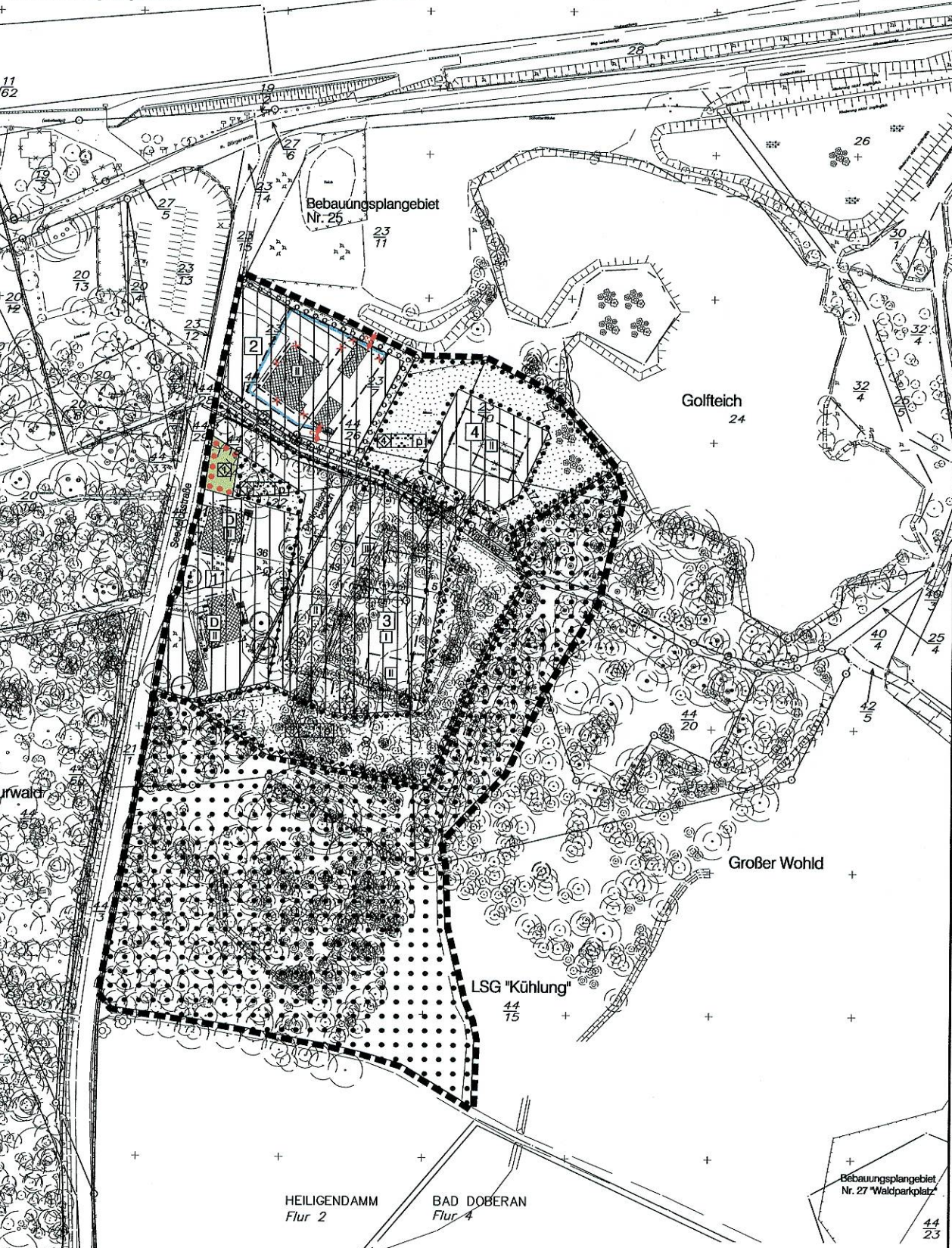


Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Zweckbestimmung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
1	SO	Klinik	0,6	II
2	SO	Gaststätte	0,6	II
3	SO	Ayurveda-Zentrum	0,6	I-III
4	SO	Klinik für Plastische Chirurgie	0,6	II

Tabelle 2: Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen

Baugebiet Nr.	maximale zulässige Geländehöhe (First bzw. Oberkante) m über NN	maximale Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über Gelände	maximale zulässige Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über NN
1	3,5	II= 11,0	14,5
2	2,3	II= 9,0	11,3
3	3,0	I= 5,0 II= 9,0 III= 12,0	8,0/12,0/15,0
4	2,3	II= 9,0	11,3

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005, BGBl. I. S. 1818 sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V. S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V. S. 590) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Sondergebiete SO (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: siehe Tabelle 1

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:
Löschenwasserbehälter, unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Zweckbestimmung:
Parkanlage

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: zugunsten der Anlieger der Baugebiete 3 und 4 bzw. der Versorgungs-betriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

entfallende hochbauliche Anlage

20,0 Bemessung, hier 20,0 m

entfällt

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

Umgrenzung von Gesamten (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: Denkmalschutzbereich Heiligendamm

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Baugebiet Nr. 1 - SO Klinik - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik mit Patientenapartements. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.

1.2 Im Baugebiet Nr. 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung sind zulässig:
Gaststätte, Wohnungen für Betriebspersonal, Betriebsinhaber.

1.3 Das Baugebiet Nr. 3 - SO Ayurveda-Zentrum - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Ayurveda-Zentrums. Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische, kosmetische und meditative Behandlungen und Anwendungen;
- gastronomische Einrichtungen mit max. 100 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Ayurveda-Therapie aufweisen;
- eine Tiefgarage.

1.4 Das Baugebiet Nr. 4 - SO Klinik für Plastische Chirurgie - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.

1.5 Für Art und Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1 und 2.

2. Waldfällflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

2.1 Der Mindestabstand zwischen Waldaußenkante und Baugrenze beträgt:
im Baugebiet 1 (Bestand: Denkmalvilla Adler): 18,5 m;
im Baugebiet 3 (Ayurveda-Zentrum): 20 m;
im Baugebiet 4 (Bestand: ehem. Anglerheim/Gebäudecke Plastische Chirurgie): 17,5 m.

2.2 Ein Teil der vorhandenen Waldfällflächen (6.041 m²) ist umzuwandeln. Als Ersatz ist Wald neu anzulegen. Die Aufforstung erfolgt auf folgenden Flächen:
- Teil des Flurstückes 81/7 der Flur 1 Gemarkung Heiligendamm (zwischen Kleinem Wohld und Kühlungsborner Straße), 2,0 ha;
- Flurstücke 49/1, 49/2, 54/7, 94/9 und auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen Bollhäger Bruch und Umgehungsstraße), 1,0 ha.

2.3 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung durch die Neubebauung ist nicht zulässig. Eine temporäre Absenkung des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist auf die Monate September bis April begrenzt. Das beim Abpumpen anfallende Wasser ist in den angrenzenden Waldfällflächen bis zu einer Entfernung von 200 m zu versickern.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.1 Die Stellplätze für PKW sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Zulässig sind nur Einrichtungen und Anlagen, bei denen gewährleistet ist, dass an den fremden Baugebieten-Außengrenzen - ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche - nach der TA-Lärm Beurteilungspegel:
für die Baugebiete 1, 3 und 4 von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) und für das Baugebiet 2 von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht überschritten werden.

5. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

5.1 Auf der Grünfläche Nr. 3 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der Baumbestand fachgerecht auszuwählen. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,50 m sind zu erhalten, soweit der Gesundheitszustand dies zulässt. Weiterhin sind 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten. Entlang des Waldrandes sind in einem 7 m breiten Streifen heimische standortgerechte Sträucher anzupflanzen und zu einem Waldsaum zu entwickeln.

5.2 Innerhalb der Baugebiete Nr. 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksteilen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 16/18 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen, die sich aus Anpflanzgeboten auf den Baugebieten ergeben, können ebenso wie erhaltene Bäume und Sträucher mit angerechnet werden.

5.3 Auf ebenen Stellen sind je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Pflanzenliste:

Bäume:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Sorbus intermedia Mehlspeere

Sträucher:
Cornus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Eunonymus europaeus Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides Sanddorn
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus Brombeere
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

5.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18 cm und in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.

5.6 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum ein 2 m dauerhafter Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Auf den Flächen des Anpflanzgebotes des Baugebietes 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung ist eine zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen, ausgenommen ist die Zufahrt in einer Breite von maximal 7 m.

5.8 Alle Bäume mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12-18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
- Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
- Stammumfang von 61-90 cm: zwei Ersatzbäume;
- Stammumfang von 91-150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.

6. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

6.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die Anpflanzgebot und Flächenumwandlungen innerhalb des Baugebietes werden den Eingriffen direkt zugeordnet.

6.2 Da die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können, sind Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Conventer Niederder den Baugebieten Nr. 3 und 4 zugeordnet.

7. Höhenlage: § 9 Abs. 2 BauGB

7.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen der nebenstehenden Tabelle 2.

8. Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V

8.1 Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

HINWEISE:

A Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

B Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traufbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

C Eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches liegt im Denkmalschutzbereich der Denkmalschutzverordnung „Heiligendamm“, in Kraft seit 19.05.1999. Veränderungen im Schutzbereich und in der Umgebung der Gebäude sind genehmigungspflichtig. (§ 7 Abs. 1 DSchG M-V)

D Gemäß Wärmesatzung der Stadt Bad Doberan besteht Anschlusszwang an die vorhandenen Fernwärmesysteme.

E Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist der Waldweg dem öffentlichen Verkehr entzogen und abschnittsweise durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Änderungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 26.06.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 05.07.2006 im „Ostsee Anzeiger“ bekannt gemacht worden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.10.2006 und am durchgeführt worden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.2006 und vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

5. Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

6. Die Entwürfe zur 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im „Ostsee Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird 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 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ort, obVI

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurden mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erförschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

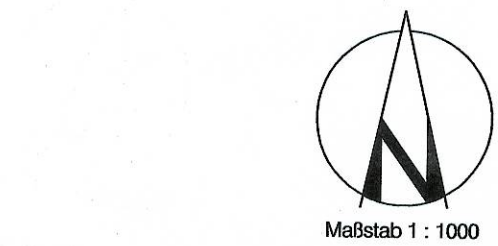
Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung in der Fassung der 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

Bad Doberan, (Siegel) H. Polzin Bürgermeister

SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan 08/2003 Vermessungsbüro Stöckert & Partner Mühlenstr. 10, 18069 Sievershagen, Tel. 0381/77 64 90

Flur 2 Gemarkung Heiligendamm

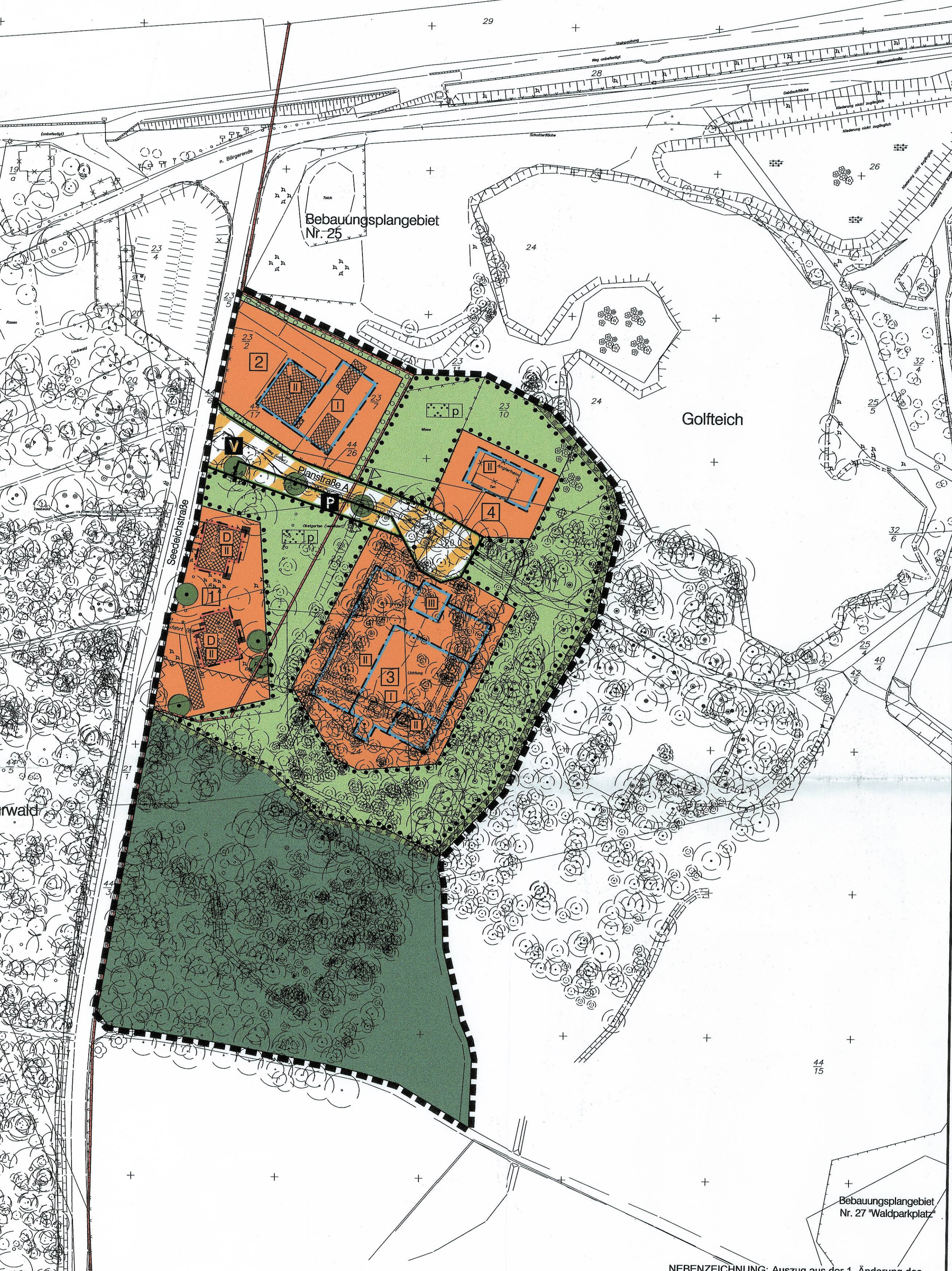


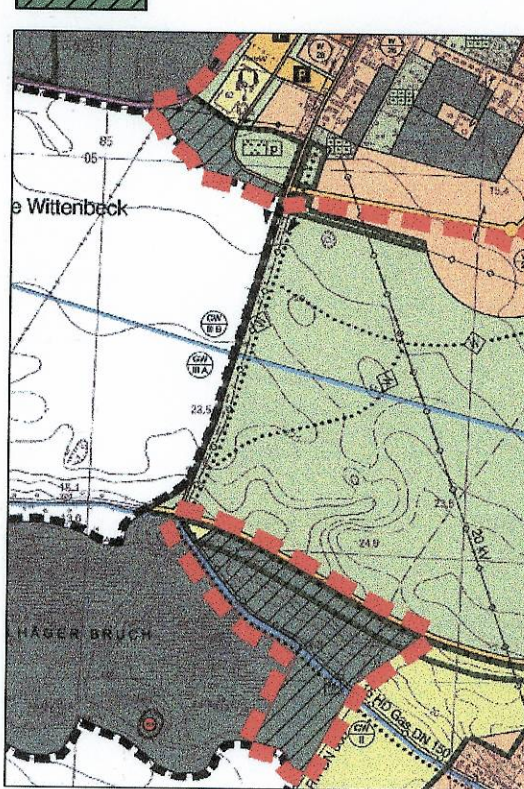
Tabelle 1: Festsetzungen je Baugebiet

Baugebiet Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
1	SO Klinik	0,6	II	o
2	SO Gaststätte	0,6	II	o
3	SO Ayurveda-Zentrum	0,6	I-III	o
4	SO Klinik für Plastische Chirurgie	0,6	II	o

Tabelle 2: Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen

Baugebiet Nr.	maximale zulässige Geländehöhe m über HN	maximale Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über Gelände	maximale zulässige Gebäudehöhe (First bzw. Oberkante) m über HN
1	3,5	II= 11,0	14,5
2	2,3	II= 9,0	11,3
3	3,0	I= 5,0 II= 9,0 III= 12,0	8,0/12,0/15,0
4	2,3	II= 9,0	11,3

NEBENZEICHNUNG: Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, M 1: 20.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468 und 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom und nach Anzeige beim Landrat des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für die Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Sondergebiete SO (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Zweckbestimmung: siehe Tabelle 1

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,6
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o offene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
V verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Grünflächen
private Grünflächen
Zweckbestimmung:
P Parkanlage

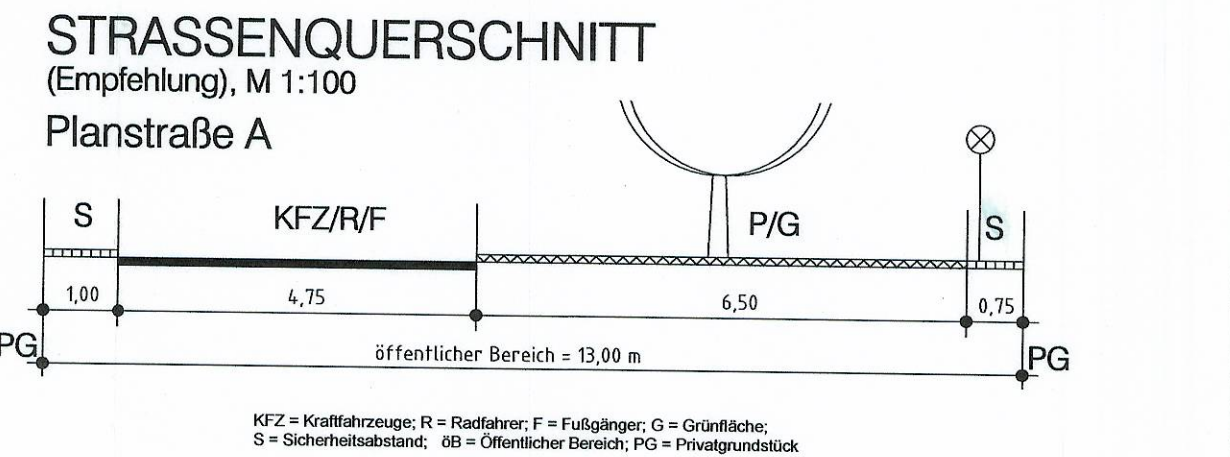
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
2 Nummer des Baugebietes, hier Nr. 2
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksbezeichnung
vorhandene hochbauliche Anlage
entfallende hochbauliche Anlage
20,0 Bemassung
Schnittführung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSSCHUTZ
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Kühlung“



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Das Baugebiet Nr. 1 - SO Klinik - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik mit Patientenappartements. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.
1.2 Im Baugebiet Nr. 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung ist eine Gaststätte mit maximal 80 Plätzen zulässig.
1.3 Das Baugebiet Nr. 3 - SO Ayurveda-Zentrum - der Planzeichnung dient der Unterbringung eines Ayurveda-Zentrums. Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen für medizinische, therapeutische, kosmetische und meditative Behandlungen und Anwendungen;
- gastronomische Einrichtungen mit max. 100 Plätzen;
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von insgesamt max. 100 m² Verkaufsfläche. Zulässig sind ausschließlich Sortimente, die einen Bezug zur Ayurveda-Therapie aufweisen;
- eine Tiefgarage.
1.4 Das Baugebiet Nr. 4 - SO Klinik für Plastische Chirurgie - der Planzeichnung dient der Unterbringung einer Spezialklinik. Zulässig sind:
- Anlagen für die stationäre und ambulante medizinische Behandlung;
- maximal 5 Appartementwohnungen für die Unterbringung von Patienten.
1.5 Für das zulässige Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten gelten die Festsetzungen der nebenstehenden Tabelle 1.

2. Verkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2.1 Alle Straßen und Wege im öffentlichen Bereich sind nach DIN 18024, Blatt 1 behindertengerecht (Rollstuhlfahrer) auszubauen.

3. Waldflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
3.1 Die Waldabstandsfläche gegenüber den Baugebieten Nr. 1 und Nr. 3 der Planzeichnung hat eine Mindesttiefe von 24 m als Grünfläche bzw. von 30 m zu Gebäudeaußenkanten/Baugrenzen. In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nur Verkehrsflächen zulässig.
3.2 Ein Teil der Waldfläche ist umzuwandeln. Dafür ist Wald neu anzulegen. Die Aufforstung erfolgt auf folgenden Flächen:
- Teil des Flurstückes 81/7 der Flur 1 Gemarkung Heiligendamm (zwischen Kleinem Wohld und Kühlungsborner Straße), 2,0 ha;
- Flurstücke 49/2, 94/7, 94/9 und auf Teilflächen der Flurstücke 17/8, 48/2, 48/5 95/6 und 97/10 der Flur 1 der Gemarkung Vorder Bollhagen (zwischen Bollhagen Bruch und Umgehungsstraße), 2,8 ha.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 Die Parkplätze für PKW sind mit versickerungsfähigem Material anzulegen.

5. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
5.1 Be- und Entlüftungsanlagen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf die umliegende Bebauung ausgeschlossen sind.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
6.1 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der Baumbestand fachgerecht auszulichten. Die Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1,50 m sind zu erhalten, soweit der Gesundheitszustand dies zulässt. Weiterhin sind 30 % an gesundem und entwicklungsfähigem Jungaufwuchs zu erhalten. Auf mindestens 5 % der Gesamtfläche sind heimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen.
6.2 Innerhalb der Baugebiete Nr. 3 und 4 sind auf den nicht bebauten Grundstücksteilen je angefangenen 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche je ein Baum der Qualität 18/18 cm und 5 Sträucher in den Arten der Pflanzenliste zu pflanzen. Pflanzungen, die sich aus Anpflanzungen auf den Baugebieten ergeben, können ebenso wie erhaltene Bäume und Sträucher mit angerechnet werden.
6.3 Auf den Flächen für das Parken und auf ebenerdigen Stellplatzflächen ist je 4 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
6.4 Pflanzenliste:

Bäume:
Acer campestre Feldhorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Quercus petraea Trauben-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
Sorbus intermedia Mehlsbeere
Sträucher:
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides Sanddorn
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus cathartica Echter Kreuzdorn
Rosa canina Hundrose
Rubus fruticosus Brombeere
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

- 6.5 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Bäume an Stellplätzen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm und in den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit einem Stammumfang von 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm zu verwenden.
6.6 Bei Baumpflanzungen auf neu zu bebauenden Grundstücken und auf öffentlichen Verkehrsflächen ist je Baum eine Bodenfläche von mindestens 9 m² (= Baumscheibe) bei einer effektiven Mindestbreite von 2 m dauerhaft von Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrassen oder mit niedrigen Sträuchern und Stauden zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
6.7 Auf den Flächen des Anpflanzgebotes des Baugebietes 2 - SO Gaststätte - der Planzeichnung ist eine zweireihige freiwachsende Hecke anzulegen.
6.8 Alle Bäume auf öffentlichen und privatem Grund mit einem Stammumfang von 0,50 m und mehr, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden; mehrstammige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80 m aufweist, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sind zu schützen und zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung ist zu beantragen. Bei notwendigen Fällungen sind Ersatzbäume mit einem Mindeststammumfang von 12-18 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen. Für die Anzahl gelten folgende Richtwerte:
- Stammumfang bis 60 cm: ein Ersatzbaum;
- Stammumfang von 61-90 cm: zwei Ersatzbäume;
- Stammumfang von 91-150 cm: für jeweils 60 cm Stammumfang ein zusätzlicher Ersatzbaum.

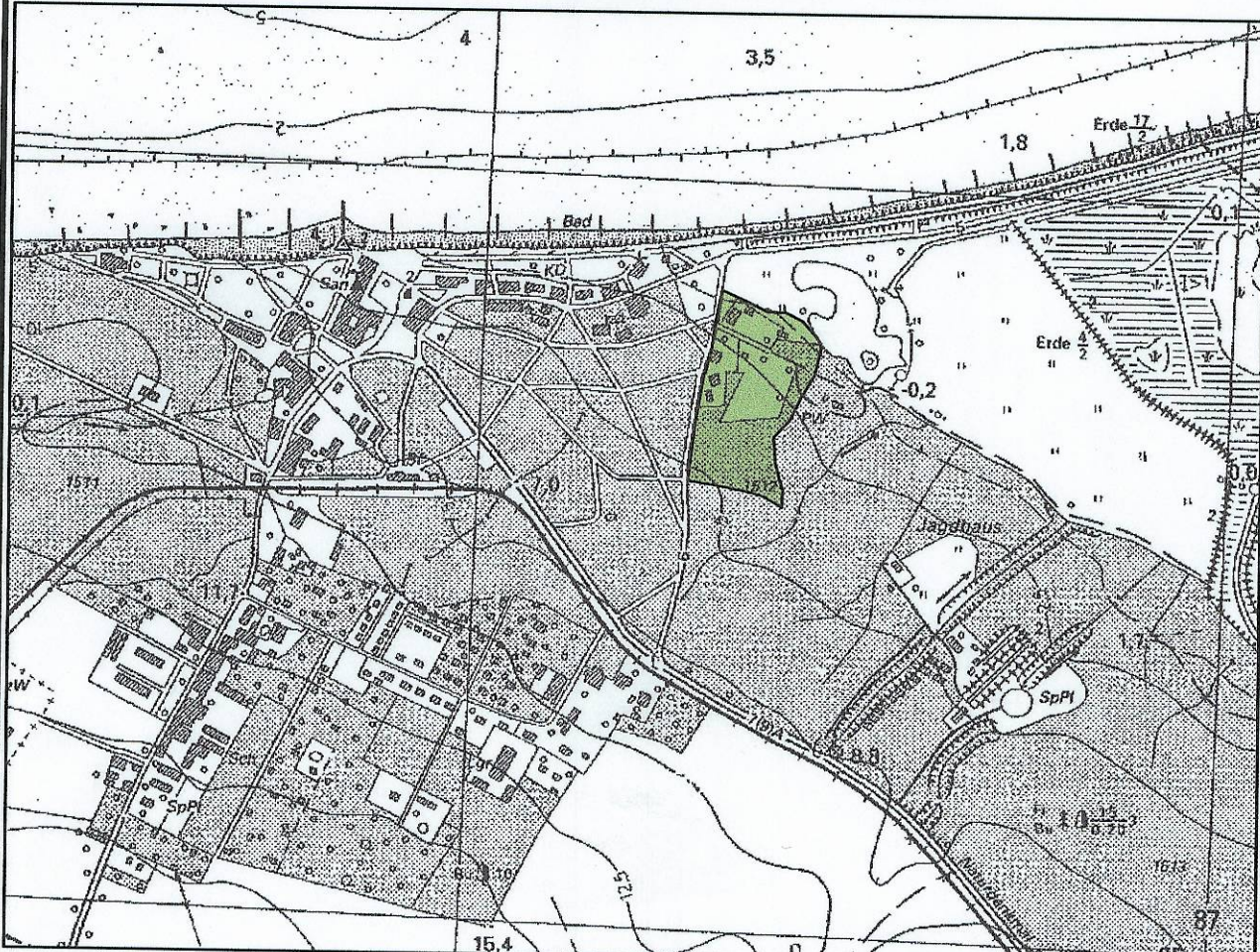
7. Zuordnung und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 Abs. 1a BauGB

- 7.1 Die Maßnahmen zum Ausgleich oder zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, Flächenumwandlungen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen direkt zugeordnet. Mit diesen Festsetzungen erfolgt kein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe. Das sich ergebende Kompensationsdefizit muss außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt gemäß Nr. 3.2 auf der Fläche für Ersatzaufforstung mit einer Größe von 4,8 ha.
8. Höhenlage: § 9 Abs. 2 BauGB
8.1 Es gelten die Festsetzungen je Baugebiet zu Höhen der nebenstehenden Tabelle 2.
9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V
9.1 Einfriedungen zum Straßenraum und entlang öffentlicher Wege sind nur in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern und Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.
HINWEISE:
A Der Plangeltungsbereich befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III B. Es sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zu beachten.
B Vorhandene Bäume sind während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Traubereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 08.09.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07.10.2003 in der Anlage zum Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 10 des Landkreises Bad Doberan veröffentlicht worden.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.02.2004 durchgeführt worden.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.02.2004 und vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertreterversammlung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am „Ostsee Anzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht worden.
7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur der Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
8. Die Stadtvertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
11. Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 „Ostsee Anzeiger“ 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten. Gleichzeitig ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 6 „Severin-Palais“ außer Kraft getreten.

ÜBERSICHT ZUR LAGE DES PLANGELTUNGSBEREICHES, M 1: 10.000



Stadt Bad Doberan
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 26
Sondergebiete Ayurveda-Zentrum und
Klinik für Plastische Chirurgie in Heiligendamm

- Entwurf -
Arbeitsstand: 16.03.2004

Stadt Bad Doberan,

Polzin
Bürgermeister