

I.] Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9(1) und (2) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung n. § 9(1) Nr.1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet SO "Tagungs- und Kongresshotel" nach § 11 BauNVO

Zulässig sind:

Tagungs- und Konferenzeinrichtungen in Verbindung mit:

- Beherbergung, Schank- und Speisewirtschaftung
- Anlagen für kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen der Freizeitgestaltung
- Vergnügungstätten, soweit sie Tanzveranstaltungen dienen und das Wohnen nicht stören

2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauGB ist nicht zulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Carports nach § 9 (1) Nr.4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze als offene Stellplätze zulässig.

Die Errichtung von Garagen und Carports ist ausnahmsweise in den umgrenzten Flächen für Stellplätze

im Sondergebiet zulässig.

Von den umgrenzten Stellplätzen sind 20 Stellplätze öffentlich rechtlich den Grundstücken "Am Strand" 14

(Flur 1, Flurstück 20) und "Am Strand" 15 (Flur 1, Flurstück 21) zuzuordnen.

4. Grünordnung n. § 9 (1) Nr.20, 25a u.25b BauGB und § 86 (1) Nr.4 LBauO M-V

4.1 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) 25a und 25b BauGB

Pflanzliste 1

Einheimischer, standortgerechter Laubbaum

Qualität: Hochstamm 3xv. m. Db., StU 18/20

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanooides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus laevigata (Rotdorn)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Tilia europaea (Holländische Linde)
- Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
- Ulmus glabra (Berg-Ulme)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

Pflanzliste 2

Einheimische, standortgerechte Gehölze

Qualität: Heister 80-100 cm, o.B., Sträucher 2xv. 60-80

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus monogyna (Welschdorn)
- Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
- Genista tinctoria (Färber-Ginster)
- Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirische)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hundsrose)

4.1.1 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB und (6) BauGB sind Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 vorzunehmen.

Pflanzqualitäten: Hochstamm 18/20, 3xv, m.B., Heister 80-100 cm, o.B., Sträucher 2xv. 60-80

4.1.2 Bepflanzung des Parkplatzes:

Innerhalb der Stellplatzanlage ist nach jedem 4. Stellplatz ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum (Hochstamm 18-20, 3xv., m. Db.) in eine mindestens 12m² große Baumscheibe zu pflanzen.

Bei Stellplatzreihen mit mehr als 6 Stellplätzen können die Bäume (Abstand untereinander höchstens 10m) auch in einem dahinterliegenden Grünstreifen gepflanzt werden.

Bei Doppelreihen ist ein dazwischenliegender Grünstreifen von mindestens 2,5m Breite vorzusehen und entsprechend mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Es sind Baumpflanzungen aus der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

Die Bäume sind in ihrer natürlichen Ausprägung zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.1.3 Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls erfolgt durch einheimische, standortgerechte Gehölze in der Qualität: Heister 80-100 cm, o.B., Sträucher 2xv. 60-80 gemäß Pflanzliste 2.

4.2 Baumschutz nach §9 (4) i. V. m. §13 (4) LNatG M-V

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Bäume grundsätzlich in ihrer natürlichen Ausprägung gemäß Baumschutzgesetz zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen:

- Bäume mit einem Stammumfang ab 80 cm
- mehrstämmige Bäume, sofern 2 Stämme zusammen einen Stammumfang von mind. 80 cm aufweisen
- Pappeln und Nadelgehölze ab 120 cm Stammumfang

Der Stammumfang wird in einer Höhe von 1 m gemessen.

Die diesen Anforderungen entsprechenden Gehölze, die aufgrund einer zulässigen baulichen Nutzung sowie sonstiger Ausnahme- und Befreiungstatbestände nach § 66 LNatG M-V nicht zu erhalten sind, sind wertgemäß zu ersetzen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr.20 u. 25 BauGB

4.3.1 Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen durch das Bauvorhaben in Natur und Landschaft im Plangebiet zugeordnet:

- Maßnahmefläche M7 (Ortmann'sche Wiesen; anteilig Flurstück 26/6, Flur 1, Gem. Zippendorf)

Entwicklungsziel: Extensives Grünland

Umwandlung der in Teilbereich dominierenden Hochstaudenflur in eine Frischwiese durch entsprechende Pflegemaßnahmen

- Maßnahmefläche M8 (Wendeschleife; anteilig Flurstück 16/1, Flur 1, Gem. Zippendorf)

Schaffung eines Kleingewässers im Bereich der Wendeschleife auf einem ruderalen Standort

- Maßnahmefläche M9 (Neumühler See; anteilig Flurstücke 14/11, 7/6, 12/6, 5/8, Flur 2, Gem. Friedrichsthal)

Umwandlung eines Nadelwaldbestandes in einen Gehölzbestand mit standortheimischen Gehölzen und eine Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen

4.3.2 Stellplätze sowie reine Feuerwehrafahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

5. Entwässerung (§ 9(1) Nr.16 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind dort möglich, wo aufgrund der Bodenverhältnisse das Wasser nicht zur Versickerung gebracht werden kann.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9(1) Nr.24 BauGB

6.1 Die Lärmachutzanlage ist als Wallanlage gemäß Schalltechnischer Begutachtung vom 10.06.2004 in einer Mindesthöhe von 3,90m zu errichten.

6.2 Die Hotelzufahrt und die Fahrgassen zwischen den Parkplätzen sind in glatter fugenloser Oberfläche herzustellen.

II.] Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung nach § 9 (1) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dächer nach § 86 (1) LBauO M-V

1.1 Es sind Flachdächer, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 0-25 Grad sowie Mansarddächer zulässig

1.2 Zur Eindeckung von Mansard-, Sattel- und Walmdächern sind zulässig:

- rote bis rotbraune Dachsteine, unglasiert (DIN RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015)

2. Fassaden nach § 86 (1) LBauO M-V

Es sind nur Putzfassaden zulässig, mit folgenden Ausnahmen:

- Für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse o.ä. dürfen auch andere Materialien zur Ausführung kommen
- Im Sockelbereich sowie an den Südfassaden von Neubauten ist auch Naturstein zulässig
- In Anbindung an das Bestandsgebäude sind großflächige Verglasungen zulässig

Hinweise

1. Die außerhalb des Planungsbereiches liegenden Darstellungen sind ohne Normcharakter.

2. Die Festsetzungen für das Baugebiet Nr. 5 in der alten Fassung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01 werden mit der 2. Änderung außer Kraft gesetzt.

3. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung nach §172 BauGB für die Innenstadt und Randbereiche von Schwerin 02.08.1991.

4. Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige § 9 (6) BauGB i.V.m. § 11 DSchG M-V. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 (1) Nr.1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter B Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.