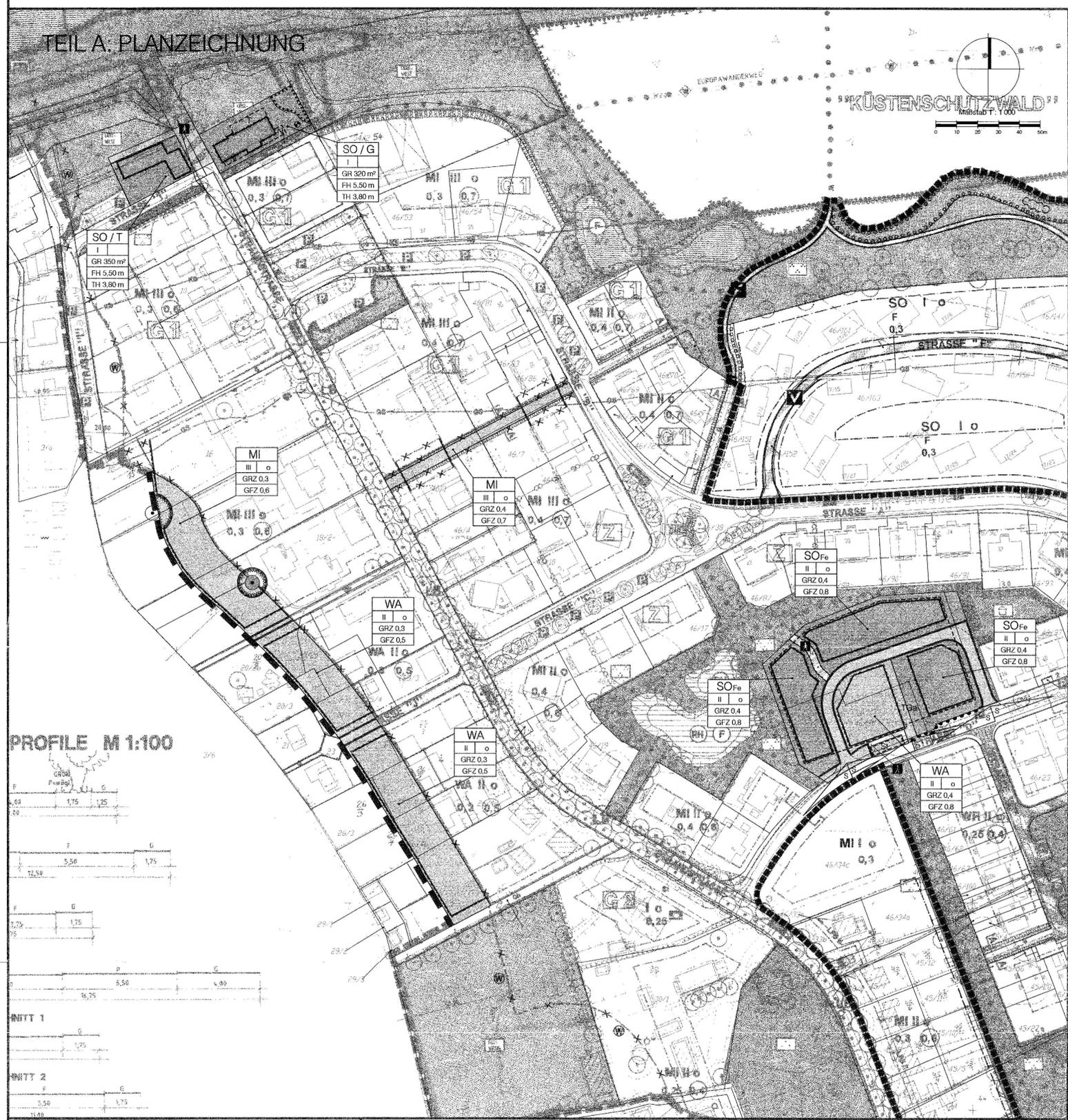


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO-M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 308,379), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.05.2011, folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)
 - Die textliche Festsetzung Nr. 2.14 wird gestrichen.
 - In Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 2.10 werden die Worte „Das Ferienhausbaugebiet“ ersetzt durch die Worte „Die Ferienhausbaugebiete“. In Satz 2 Nr. 2 werden die Worte „Läden die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen“ ersetzt durch die Worte „die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden“.
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.11 wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.12 eingefügt:
 - sonstiges Sondergebiet „Tourismuszentrum“
Das sonstige Sondergebiet „Tourismuszentrum“ dient der Unterbringung von strandnahen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr.
Zulässig sind:
 - Service- und Dienstleistungseinrichtungen für den Fremdenverkehr
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Rettungsdienst- und Hilfeleistungen
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.12 wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.13 eingefügt:
 - sonstiges Sondergebiet „Gastronomie“
Das sonstige Sondergebiet „Gastronomie“ dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit Strandversorgung.
Zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Gastronomie“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Ausnahme hiervon ist die Errichtung einer überdachten ebenerdigen Terrasse auf der dafür festgesetzten Fläche.
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.13 wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.14 eingefügt:
 - Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen über Verkehrsfläche ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der anbaufähigen und zur Grundstückserweiterung dienenden Verkehrsfläche.
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 2.14 wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 2.15 eingefügt:
 - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sowie der Ferienhausbaugebiete nördlich der Planstraße „D“ (Hofstraße) und südlich der Planstraße „A“ (Kilffstraße) darf die aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 3.19 wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 3.20 eingefügt:
 - Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ nördlich des sonstigen Sondergebietes „Tourismuszentrum“ ist in einer wassergebundenen Bauweise herzustellen. Die nördlich angrenzende Grünfläche „Liegewiese“ ist durch eine Gehölzanzpflanzung mit einer maximalen Wuchshöhe von 0,5 m oder durch geeignete bauliche Maßnahmen mit einer Höhe von maximal 0,5 m vor dem Betreten zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II. örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO-M-V)
 - äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO-M-V)
 - Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe d wird um folgenden Satz ergänzt:
In den Ferienhausbaugebieten und dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Planstraße „D“ (Hofstraße) und südlich der Planstraße „A“ (Kilffstraße) sind ausschließlich anthrazitfarbene Dachverkleidungen zu verwenden.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe g wird um folgenden Satz ergänzt:
In den Ferienhausbaugebieten und dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Planstraße „D“ (Hofstraße) und südlich der Planstraße „A“ (Kilffstraße) ist ausschließlich weißer Außenputz zu verwenden.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe h wird um folgenden Satz ergänzt:
In den Ferienhausbaugebieten und dem allgemeinen Wohngebiet nördlich der Planstraße „D“ (Hofstraße) und südlich der Planstraße „A“ (Kilffstraße) sind auch Putzlichter zulässig.
 - Hinter der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe h wird die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 1.1 Buchstabe i eingefügt:
 - In den Ferienhausbaugebieten nördlich der Planstraße „D“ (Hofstraße) und südlich der Planstraße „A“ (Kilffstraße) sind zu errichten:
 - 1 Stellplatz, überdachten Stellplatz oder Garage je Ferienwohnung mit bis zu 4 Betten;
 - 1 Stellplatz, überdachten Stellplatz oder Garage je Ferienwohnung mit mehr als 4 Betten;
- Hinweis:**
Im Bereich zwischen der Hofstraße im Süden und der Kilffstraße im Norden werden Bodendenkmale vermutet. Wer Sachen, Sachgegenstände oder Teile von Sachen entdeckt, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und der Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DSchG-M-V)
- Der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde bedarf, wer
 - Denkmale besichtigen, verändern an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will.
 - in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird. (§ 7 Abs. 1 DSchG-M-V)
- Erfordert die genehmigungspflichtige Maßnahme nach anderen gesetzlichen Bestimmungen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so ersetzt diese Entscheidung die Genehmigung der unteren Denkmalbehörde. (§ 7 Abs. 6 DSchG-M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 01.06.2006 sowie 25.01.2007.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 07.08.2008 bis zum 08.09.2008 im Amt Bad Doberan-Land durchgeführt worden. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 23.07.2008 bis zum 07.08.2008 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 18.07.2008 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2009, 25.03.2010, 03.06.2010 und 02.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.12.2010 beschlossen, das weitere Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umräumprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
- Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umräumprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in der Zeit vom 14.12.2010 bis zum 29.12.2010 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 04.02.2011 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 14.12.2010 bis zum 29.12.2010 durch Aushang örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2010 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 14.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die festgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.05.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.05.2011 gebilligt.

Ostseebad Nienhagen, 27.05.2011
Kahl
Bürgermeister

Ostseebad Nienhagen, 27.05.2011
Kahl
Bürgermeister

Ostseebad Nienhagen, 15.06.2011
Kahl
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

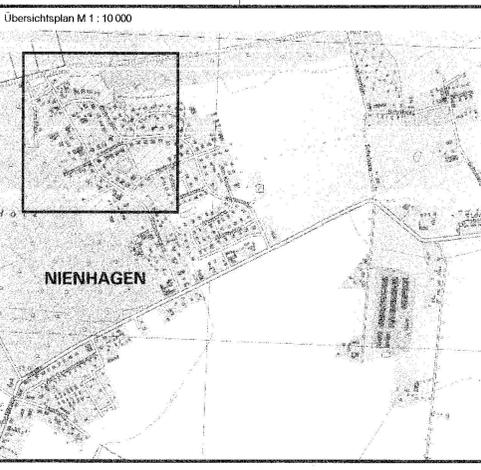
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|-----------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs -BauGB-) | | |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MI | Mischgebiete | (§ 6 BauNVO) |
| SO | Sondergebiete, die der Erholung dienen | (§ 10 BauNVO) |
| Fe | Ferienhausbaugebiet | (§ 11 BauNVO) |
| SO | Sonstige Sondergebiete | (§ 11 BauNVO) |
| T | Tourismuszentrum | |
| G | Gastronomie | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GFZ | Geschöfflichenzahl als Höchstmaß | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| GR | Grundfläche | |
| II | Zahl der Vollgeschosse | |
| TH | Traufhöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche | |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über Verkehrsfläche | |

| | |
|---|---|
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| o | Offene Bauweise |
| x-x | Baugrenze fortfallend |
| --- | Baugrenze |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| ■ | Straßenverkehrsflächen |
| --- | Straßenbegrenzungslinie |
| ■ | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
| Zweckbestimmung: | |
| ▲ | Fußgängerbereich |
| Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | |
| ▲ | Ein- und Ausfahrten |
| ▲ | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | |
| ■ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, fortfallend (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 b BauGB) |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| ■ | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |

| | |
|---|---|
| Zweckbestimmung: | |
| T | Terrasse |
| St | Stellplätze |
| TGa | Tiefgarage |
| N | Nebenanlagen |
| --- | Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO) |
| ■ | Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | |
| --- | vorhandene Flurstücksgrenze |
| 15/1 | Flurstücksbezeichnung |
| ■ | vorhandene hochbauliche Anlagen |
| ■ | Sichtdreieck |
| III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB) | |
| ■ | Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VermG M-V) |
| ■ | Waldschutzzabstand gem. § 20 LWaldG fortfallend |
| ■ | gesetzlich geschützter Baum (§ 18 NatSchG M-V) |

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Doberan
über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1
für das Gebiet zwischen Ostsee, Doberaner Straße, Nienhäger Holz sowie dem ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg bzw. dessen Verlängerung bis zur Ostsee



Ostseebad Nienhagen, 26.05.2011
Kahl
Bürgermeister