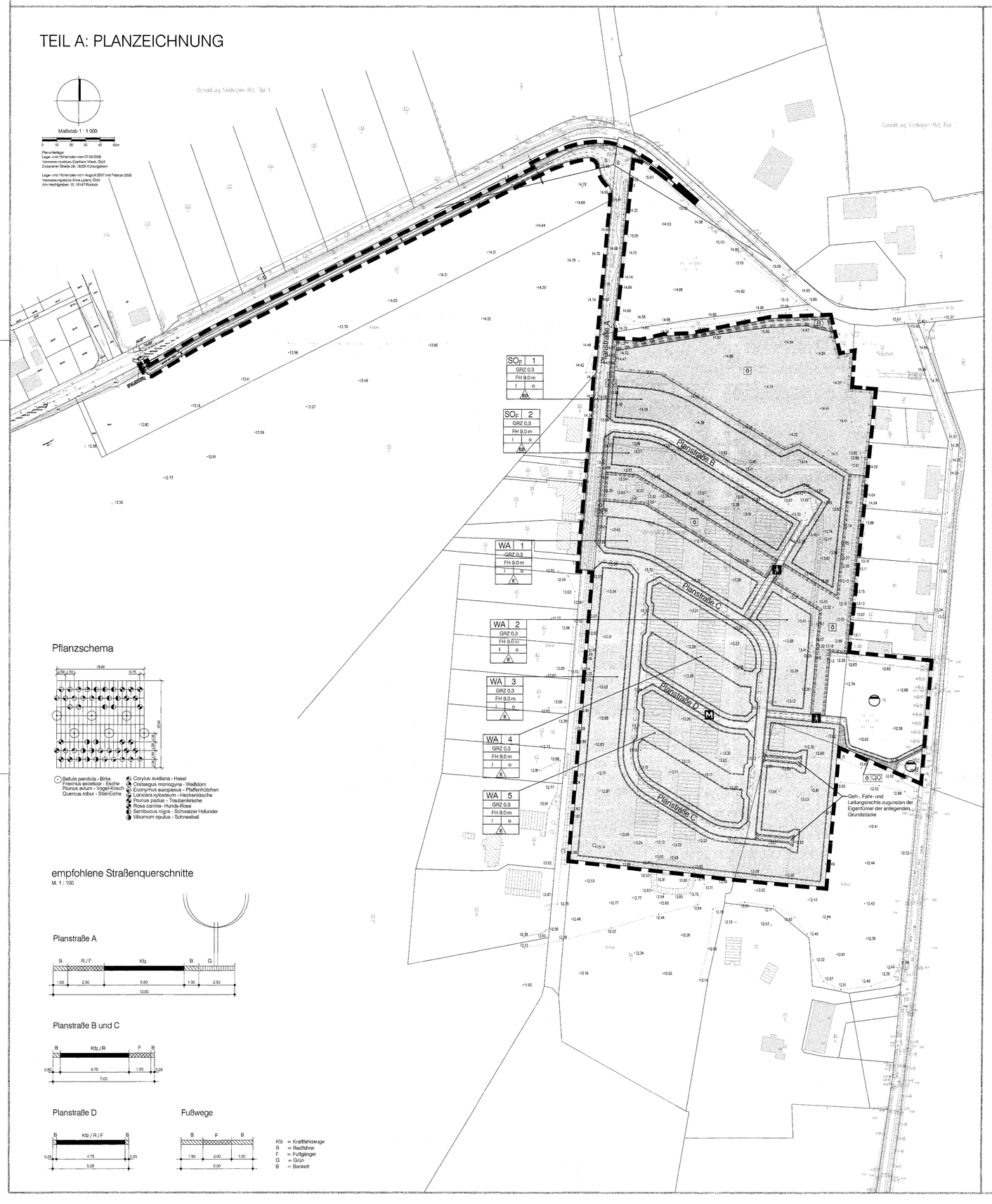
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 FÜR DAS WOHN- UND FERIENHAUSGEBIET "AN DEN WEIDEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) und nach § 13 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.07.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, Wohn- und Ferienhausgebiet „ehemalige Stallanlage", südlich der Doberaner Straße und westlich des Neu Rethwischer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Pflanzschema

- Betula pendula - Birke
- Fraxinus excelsior - Esche
- Prunus avium - Vogel-Kirsch
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Rosa canina- Hunds-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Schneeball

empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1 : 100

Planstraße A

Planstraße B und C

Planstraße D

Fußwege

Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
G = Grün
B = Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -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 Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) 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-)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
- F — Ferienhausgebiet

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß in m über Verkehrsfläche

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

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- M — Mischverkehrsfläche
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung:

- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- ö — öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- GR — Straßenbegleitgrün

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

- Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 13,26 — vorhandene Höhe nach HN
- 1 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene hochbauliche Anlagen
- vorgesehene Aufteilung des Straßenraums
- Parkstände innerhalb von Verkehrsflächen
- S — Sichtdreieck

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

- B — gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4,12 BauNVO)

1.1 Ferienhausgebiete (SO=1 und SO=2)
Die Ferienhausgebiete SO=1 und SO=2 dienen dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.
zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser

1.2 allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)
In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4,12 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.

3. Mindestmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 : 650 m²

4. Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

4.1 In den Ferienhausgebieten SO=1 und SO=2 sind höchstens zwei Ferienwohnungen in Ferienhäusern zulässig.

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

5.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nördlich des Baugebietes SO F1 sind auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichem Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

5.2 In der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasserbeseitigung ist der Regenrückhalteteich naturnah zu gestalten, wobei die Böschungsneigungen zwischen 1:2 - 1:5 auszurunddellieren sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenflächen werden mit kräuterreichen Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

5.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen den Baugebieten SO F2 und WA 1 ist ein Siedlungsgehölz mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen, jeweils 6 m vom Rand sind zwei Reihen mit Laubbäumen mit einem Abstand von 6 m versetzt anzupflanzen. Beiderseits der Baumreihen sind je 3 Reihen mit Sträuchern mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.

5.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Baugebiete SO F1 und WA 2 ist ein Siedlungsgehölz mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste anzulegen. Dabei sind in 6 bis 9 Reihen mit einem Abstand von 1,50 m Sträucher mit Überhältern anzupflanzen.

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

6.1 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot belegten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste in Reihen mit einem Abstand von 10 m anzupflanzen.

6.2 Pflanzenlisten:

Pflanzenliste A	
Straucharten	
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnunm opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lentana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzenliste B	
Baumarten	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Pyrus salicifolia	Weidenblättrige Birne
Acer campestre	Feld-Ahorn

6.3 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze im Straßenraum, sowie auf Grünflächen sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60 - 100 cm.

Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Die Maßnahmen unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sowie das Anpflanzen von 28 Laubbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis B) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

7.2 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3, 5.4 und 6.1 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch den B-Plan Nr. 3, „Wohn- und Ferienhausgebiet „Waldessaum" vorbereitet wurden. Sie werden den Grundstücken innerhalb der im B-Plan Nr. 3 festgesetzten Baugebiete WA 1, WA 2, SO/Fe 1 bis SO/Fe 5 sowie innerhalb den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8.1 äußere Gestaltung baulicher Anlagen
In allen Baugebieten werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
- zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegeln/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Rohrdach

Pultdächer sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
Die Dächer sind, soweit sie nicht rohrgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegeln / Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten Materialien hergestellt werden.

8.2 Einfriedungen
Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.

Hinweise

A Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben
WA 1 bis WA 5	55 dB	45 dB	40 dB
SO=1 und SO=2	55 dB	45 dB	40 dB

B Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Neben den festgesetzten Maßnahmen müssen folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden:
Anpflanzung von 28 standortgerechten Laubbäume gemäß Pflanzenliste aus der textlichen Festsetzung 6.2 in Reihe parallel zur L 12 auf dem Flurstück 62/3 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen-Dorf in einem Abstand von jeweils 10 m. Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2002.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.10.2007 bis zum 16.11.2007 durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 15.10.2007 erfolgt.
5. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.04.2008 bis zum 05.06.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 18.03.2008 bis zum 02.04.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.07.2008 gebilligt.

Ostseebad Nienhagen, 02.12.2008 — (Siegel) — Kahl, Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 22.02.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock, 05.12.2008 — (Siegel) — Lorenz, Öbvi

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Nienhagen, 02.12.2008 — (Siegel) — Kahl, Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 in der Zeit vom 04.12.2008 bis zum 19.12.2008 durch Aushang ortsüblich 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 18.12.2008 in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, 23.12.2008 — (Siegel) — Kahl, Bürgermeister

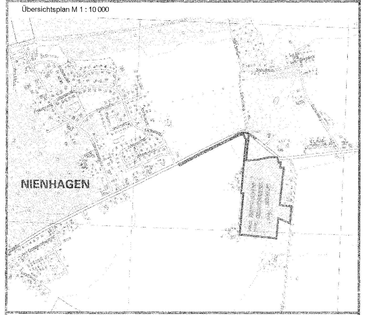
Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Doberan

über den Bebauungsplans Nr. 4

für das Wohn- und Ferienhausgebiet "An den Weiden"
südlich der Doberaner Straße und westlich des Neu Rethwischer Weges

Übersichtsplan M 1 : 10 000



Ostseebad Nienhagen, 24.07.2008 — (Siegel) — Kahl, Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Architekt für Stadtplanung, ARKM 2014-00-1-1
Bad • Wismarsche 99 • 18227 Rostock • Tel. (03981) 277 90-0 • Fax (03981) 277 90-99