Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

über den Bebauungsplan Nr. 1

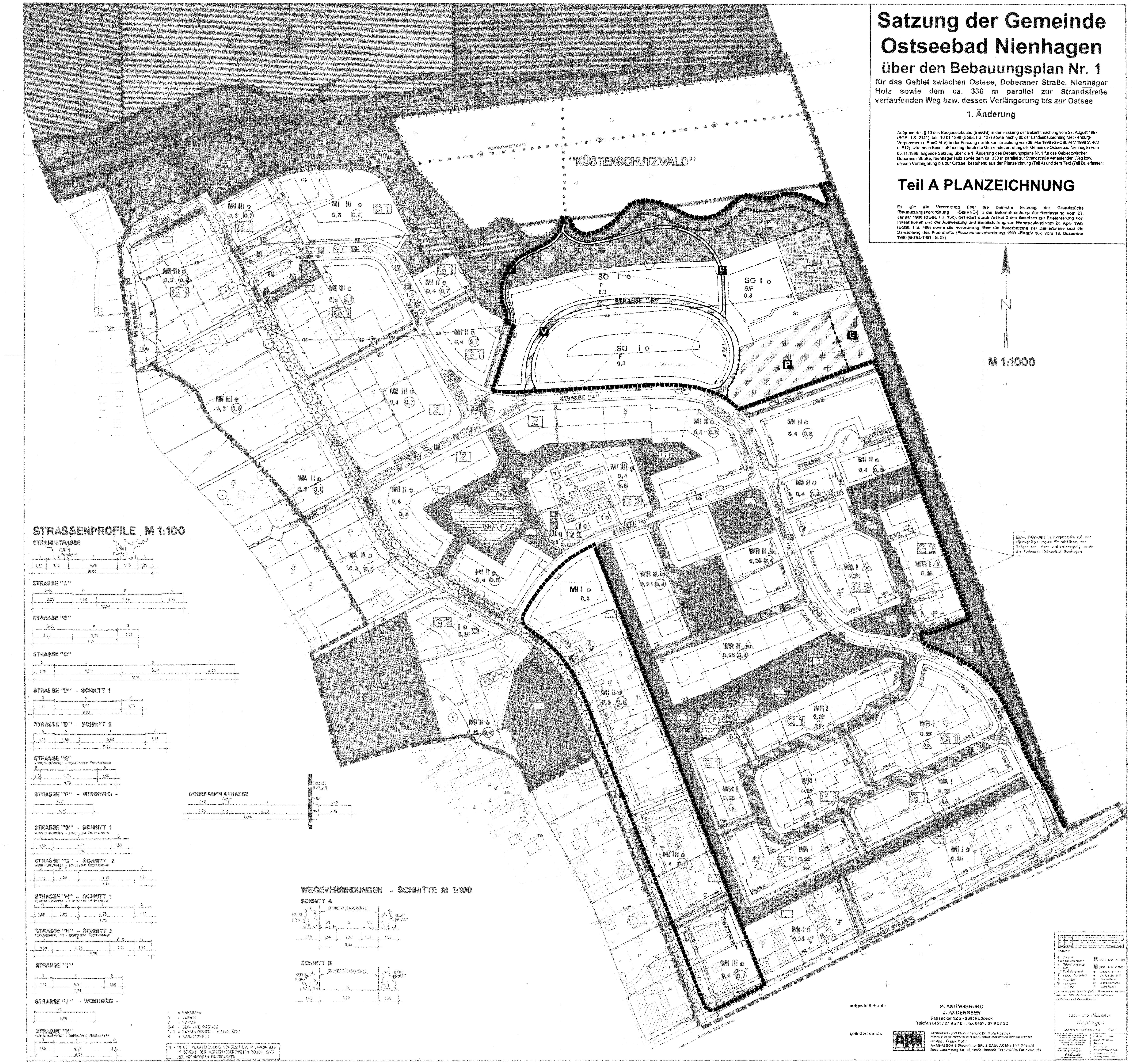
für das Gebiet zwischen Ostsee, Doberaner Straße, Nienhäger Holz sowie dem ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg bzw. dessen Verlängerung bis zur Ostsee

1. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen vom 05.11.1998, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 für das Gebiet zwischen Doberaner Straße, Nienhäger Holz sowie dem ca. 330 m parallel zur Strandstraße verlaufenden Weg bzw. dessen Verlängerung bis zur Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A PLANZEICHNUNG

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. 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).



aufgestellt durch:

PLANUNGSBÜRO
J. ANDERSSEN
Rapsacker 12 a - 23556 Lübeck
Telefon 0451 / 87 9 87 0 - Fax 0451 / 87 9 87 22

geändert durch:

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL & DASL AK M-V 514/15-91-a/d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax.: 2420811

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN – ERLÄUTERUNGEN – RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 (1) 1 BauGB
- WR — Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)
- SO - F — Sondergebiet, das der Erholung dient hier: Ferienhausgebiet (gem. § 10 BauNVO)
- SO - S/F — Sonstiges Sondergebiet hier: Sport und Freizeit (gem. § 11 BauNVO)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschoßflächenzahl
- GR=200qm — Grundfläche (z.B. 200qm)
- II/(III) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAUGRENZEN, BAULINIEN — § 9 (1) 2 BauGB
- o/a/g — offene Bauweise / abweichende Bauweise / geschlossene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen
- Baulinien
- LH=min — Durchgang (Arkade) mit Angabe der lichten Höhe (LH) als Mindesthöhe

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN — § 9 (1) 4 BauGB
- St — Stellplätze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF — § 9 (1) 5 BauGB
- Öffentliche Verwaltung
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG — § 9 (1) 10 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (S = Sichtflächen)

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen / Straßenbegleitgrün
- Hauptwanderweg (Europawanderweg)
- Straßenbegleitgrün
- G+R/Gb/G — Geh- und Radwege / Gehwege befahrbar / Gehwege
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- P — öffentliche Parkfläche
- G — privater Garagenkomplex
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen

VERSORGUNGSFLÄCHEN — § 9 (1) 12 BauGB
- Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG — § 9 (1) 14 BauGB
- RH — Regenrückhaltebecken

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — § 9 (1) 15 BauGB
- öffentliche Parkanlagen — Tennisplatz
- private Parkanlagen
- Spielplatz
- Badeplatz / Strand
- Erholungspark
- Liegewiese
- Festwiese

WASSERFLÄCHEN — § 9 (1) 16 BauGB
- Wasserflächen

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN — § 9 (1) 17 BauGB
- Wall
- hmin — Angabe der Mindesthöhe (z.B. h = mind. 2,00 m)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 (1) 20 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 (1) 21 BauGB
- G-F-L — mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 (1) 24 BauGB
- Lärmschutzwand mit Angabe der Mindesthöhe über Straßenniveau
- LPB III — Lärmpegelbereich (z.B. III)

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN — § 9 (1) 25a BauGB, § 9 (1) 25b BauGB
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzgebot für Sträucher
- Anpflanzgebot für Einzelbäume / Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN — § 9 (7) BauGB

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS — § 9 (7) BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG — § 16 (5) BauNVO

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG INNERHALB VON GRÜNFLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ZWECKBESTIMMUNG INNERHALB VOM BAUGEBIET

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN — § 9 (6) BauGB
- W — Waldschutzabstand gem. § 20 LWaldG
- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 18 BNatschG i.V. mit § 4 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern
- GS — Gewässerschutzstreifen gem. § 7 des 1. Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern
- KS — Küstenschutzstreifen gem. § 89 Landes-Wasser-Gesetz

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- vorhandene Flurstücksgrenzen / künftig entfallende Flurstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnungen
- Höhenschichtenlinien mit Höhenangabe gem. Aufmaß
- vorhandene Bebauung / künftig entfallende Bebauung
- künftig entfallende Hauptversorgungsleitungen (Elektrizität)
- künftig entfallende Einzelbäume
- Sichtflächen
- 5,00 — Bemaßung in Meter
- Wanderwege in Parkanlagen und Wald
- Aufpflasterungen
- Böschungen
- beispielhafte Anordnung von Stellplätzen/Parkplätzen mit Gestaltungsgrün
- BUS — vorgesehene Bushaltebuchten
- F — gleichzeitige Nutzung als Feuerlöschteich
- Brücke
- G1 — Gestaltungsbereich s. Text Ziffer 1.2
- Z — Zentralbereich s. Text Ziffer 2.7
- Einbahnstraße
- Treppe

Teil B TEXT

(Die hinterlegten Textstellen kennzeichnen geänderte oder ergänzte Festsetzungen)

1. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG — § 86 LBauO M-V

1.1 Allgemeine Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

a) Sockelhöhen
Die Sockelhöhen werden mit max. 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes festgesetzt.

b) Drempelhöhen
Die Drempelhöhen werden mit einer konstruktiven Höhe bis zu max. 0,60 m festgesetzt. Bei einer Grundfläche bis zu 100 m² darf die konstruktive Höhe ausnahmsweise bis zu 0,90 m betragen.

c) Einfriedigungen
Einfriedigungen innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, Reinen Wohngebiete, Allgemeinen Wohngebiete sowie der Sondergebiete sind zwischen straßen- bzw. erschließungswegeseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. erschließungswegeseitiger Baugrenze) bis zu einer Höhe von max. 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche bzw. des zugehörigen Erschließungsweges zulässig. Dies gilt auch für Einfriedigungen zu öffentlichen Grünflächen. Metallzäune und geschlossene Mauerwerke sind innerhalb der vorgenannten als straßenzugewandte Einfriedigungen unzulässig. Rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländehöhe zulässig.

d) Dacheindeckungen
Als Dacheindeckung werden rote oder rotbraune sowie anthrazitfarbige Dachpfannen oder Dachplatten, anthrazitfarbige Schindeln oder roter Biberschwanz festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind nur für Garagen mit flachen oder flachgeneigten Dächern, beim Einbau von Solaranlagen oder im Erdgeschoß angeordnete Wintergärten, sowie bei einer Dachbegrünung zulässig. Glasierte Dachdeckungen sind unzulässig.

e) Nebenanlagen
Nebenanlagen sind in gleicher Farbe und mit dem gleichen Material des Hauptbaukörpers herzustellen.

f) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)
Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Garagen sind in gleicher Farbe und mit dem gleichen Material des Hauptbaukörpers herzustellen.

g) Fassadengestaltung
Zulässig ist Sichtmauerwerk oder Putzbauten in den Farben weiß oder weißgeschlämmt, hellgrau oder hellbeige. Gelbes Sichtmauerwerk ist unzulässig.

h) Dachformen und Dachneigungen
Als Dachformen werden Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35 - 48° festgesetzt. Walme und Krüppelwalme dürfen eine Neigung von 65° nicht überschreiten. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Sport und Freizeit. Bei zulässiger 3-geschossiger Bebauung wird als Dachform (für das 3. Geschoß) das Mansarddach mit einer Seitenneigung von mx. 70° und einer Dachneigung zwischen 12° und 20° festgesetzt. Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von zulässigen Nebenanlagen dürfen flache oder flachgeneigte Dächer bis zu 25° Neigung verwendet werden. Bei der Verwendung von „Gründächern" beträgt die festgesetzte Mindestneigung bei Hauptgebäuden 20°. Sie sind als Sattel- oder Walmdächer zu errichten.

1.2 Spezielle Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb der Gestaltungsbereiche.

1.2.1 Für den Gestaltungsbereich 1 (G1) wird festgesetzt:

Fassadengestaltung

Als Außenwandmaterial wird Putz oder Sichtmauerwerk in den Farben weiß oder weißgeschlämmt bis hellgrau oder hellbeige festgesetzt. Glasierte Materialien sind unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht bei der Errichtung von Wintergärten. Für einzelne Fassadenteile wie Brüstungen, Laibungen und Giebel ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, wenn sie einen Fassadenanteil von 20% nicht überschreiten.

1.2.2 Für den Gestaltungsbereich 2 (G2) wird festgesetzt:

Fassadengestaltung

Als Außenwandmaterial wird rotes, hellrotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk festgesetzt. Glasierte Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht bei der Errichtung von Wintergärten. Für einzelne Fassadenteile wie Brüstungen, Laibungen und Giebel ist die Verwendung anderer Materialien zulässig, wenn sie einen Fassadenanteil von 20% nicht überschreiten.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG — § 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB

2.1 In den Bereichen mit den festgesetzten drei Geschossen als Höchstgrenze ist das dritte Geschoß als Mansarddach auszubauen.

2.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise -a- gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise -o-. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.3 Innerhalb des Bereiches mit den festgesetzten Einzel- oder Doppelhäusern darf gem. § 19 (4) BauNVO bei Errichtung von Doppelhäusern die festgesetzte Grundflächenzahl um 50% überschritten werden.

2.4 Zur Sicherung einer fremdenverkehrsgerechten Nutzung innerhalb des Strandbereiches wird festgesetzt:

Innerhalb der festgesetzten Baugrenze im Bereich der öffentlichen Grünfläche -Liegewiese- sind nur folgende Einrichtungen zulässig, wobei für einzelne Branchen die nachfolgenden Branchenobergrenzen nicht überschritten werden dürfen:

Souvenier-Verkauf	max. 30 m²
Verkauf Strandzubehör	max. 30 m²
2x Imbiß Verkauf	max. a 30 m²
Kasse	
Öffentliches Telefon	
Sanitäreinrichtungen	
Strandkorbvermietung	
Rettungsdienst und Hilfseinrichtungen	

2.5 Auf den Grundstücken für die Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt wurden, dürfen Spanwände oder Flechtzäune mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu der dazugehörigen Straßenbegrenzungslinie bis an die jeweilige Grundstücksgrenze errichtet werden.

2.6 Innerhalb des Mischgebietes nördlich, östlich und westlich der Straße „B" und westlich und östlich der Straße „I" sind im Rahmen der Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 (4) BauNVO mindestens 60 % der Geschoßflächen der touristischen Nutzung vorbehalten (z.B. Ferienwohnungen, Pensionen, Hotels)

2.7 Innerhalb der mit Z -Zentralbereich- besonders gekennzeichneten Bereiche sind nach § 9 (3) BauGB sowie im Rahmen der Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung gemäß § 1 (4) BauNVO i.V. mit § 1 (7) 2 BauNVO Wohnungen im Erdgeschoß zugunsten von Läden, Gastronomie u.ä. nicht zulässig.

2.8 Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete" -WA- sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO die Ausnahmen nach Absatz 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.9 Innerhalb der nach § 6 BauNVO festgesetzten „Mischgebiete" -MI- sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach Absatz 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) nicht zulässig. Anlagen nach Absatz 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einer Entfernung von mehr als 100 m von der Grenze der festgesetzten „Reinen und Allgemeinen Wohngebiete" entfernt errichtet werden. Ausnahmen gemäß § 6 (2) 7 BauNVO (Tankstellen) sind nur innerhalb des Mischgebietes im Bereich der LIO 14 (Doberaner Straße) zulässig.

2.10 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
2. Läden die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen,
3. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser,
4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

2.11 Das Sondergebiet Sport und Freizeit dient der Erholung, der Freizeitgestaltung sowie gesundheitlichen und sportlichen Zwecken.

Zulässig sind

1. Anlagen für kulturelle, sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, die das benachbarte Freizeitwohnen nicht wesentlich stören,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für die Verwaltung der zulässigen Nutzungsarten,
4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienenden Berufe
5. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

3. ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE / LANDSCHAFTSPFLEGE
§ 9 (1) 25a und 25b BauGB

3.1 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume entlang der Strandstraße sind als Roßkastanie oder Winterlinde mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.2 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume entlang der Erschließungsstraßen sind als Bergahorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.3 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Erholungsparkes sind als Stieleiche, Winterlinde oder Bergahorn mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) oder als Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) oder als Weißweide (Steckholz) mit einer Länge von mindestens 1,20 m zu pflanzen.

3.4 Auf der öffentlichen Parkplatzfläche südlich des festgesetzten Sondergebietes Sport und Freizeit ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB je 4 Parkplätze eine Mehlbeere mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.5 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume auf der festgesetzten Grünfläche begrenzt durch die inneren Erschließungsstraßen „E" und „F" sind als Winterlinde mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.6 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume auf der öffentlichen Grünfläche -Festwiese- sind als Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.7 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume im unmittelbaren Randbereich der festgesetzten Wasserflächen sind als Weißweide (Steckholz) mit einer Länge von mindestens 1,20 m, Mehlbeere bzw. Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 14 bzw. 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.8 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche -Liegewiese- sind als Weißdorn mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.9 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der festgesetzten Bauflächen mit einer festgesetzten Breite von 1,50 m sind als einreihige Hainbuchen-, Weißdornhecke oder zweireihige Ahornhecke zu pflanzen.

3.10 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer festgesetzten Breite von 3,00 m bzw. 5,00 m sind mit standortgerechten Gehölzen der artenreichen Buchenmischwaldgesellschaft zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m, wobei alle 20 m ein Überhälter als Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen ist.

3.11 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der gemäß § 9 (1) 17 BauGB festgesetzten Fläche für Aufschüttungen sind mit standortgerechten Gehölzen der artenreichen Buchenmischwaldgesellschaft zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.

3.12 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Sträucher (Strauchgruppen) sind mit standortgerechten Gehölzen der artenreichen Buchenmischwaldgesellschaft zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m, wobei alle 20 m ein Überhälter als Stieleiche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen ist.

3.13 Die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich öffentlicher Spielplätze sind mit nicht toxischen Busch- und Heckenpflanzen der artenreichen Buchenmischwaldgesellschaft zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m.

3.14 Die gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume, Sträucher (Strauchgruppen) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

3.15 Die gemäß § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume mit der Bindung zur Erhaltung sowie die Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

3.16 Innerhalb des Ferienhausgebietes ist je 350 m² Grundstücksfläche ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm und einer 3 x verpflanzten Baumschulqualität zu pflanzen.

3.17 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der öffentlichen Parkanlage nördlich des Ferienhausgebietes sowie nördlich des Sondergebietes Sport und Freizeit ist eine 10 m breite 7-reihige Hecke aus Sträuchern nachfolgender Liste zu pflanzen:

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)	Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna)
Traubenkirsche (Prunus padus)	Haselnuß (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)	Schlehe (Prunus spinosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)	Wildrose (Rosa rugosa)
Holunder (Sambucus nigra)	Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Brombeere (Rubus fruticosus)	

Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, zu 2/3 mit einer Höhe von 60 - 100 cm, zu 1/3 mit einer Höhe von 100 - 150 cm

3.18 Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am östlichen Rand des Plangebietes, ist eine 10 m breite 7-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste und Pflanzqualität unter der textlichen Festsetzung Nr. 3.17 zu pflanzen. Zusätzlich ist in der mittleren Pflanzreihe je 10 m ein Überhälter als Hochstamm 2 x verpflanzt mit 8 - 10 cm Stammumfang zu pflanzen.

3.19 Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 3.17 und 3.18 werden dem Ferienhausgebiet, dem Sondergebiet Sport und Freizeit sowie der für die Erschließung der Gebiete notwendigen Planstraße „F" gemäß § 9 (1a) BauGB gesammelt zugeordnet. Maßstab für die Verteilung der Kosten sind die zulässige Grundfläche bzw. die m² versiegelte Verkehrsfläche.

4. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Für Gebäudefronten mit maßgeblichen Außenpegeln der Lärmpegelbereiche V, IV und III (siehe Planzeichnung) werden Maßnahmen der Grundrißgestaltung festgesetzt.

Diese Festsetzung beinhaltet, daß die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume der lärmabgewandten Front zuzuordnen sind. Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die maximal Lärmpegelbereich I (Gebäudefronten die in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet sind) vorgesehen ist. Werden Schlafzimmer ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die in den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V liegen, so sind sie mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

Ausnahmsweise sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (11/89) zulässig. Die den Lärmpegelbereichen zugeordneten resultierenden Schalldämm-Maße „erf. R'w, res" werden für die entsprechende Raumart entsprechend der nachfolgenden Tabelle festgesetzt:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	erf. R'w, res in dB: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	erf. R'w, res in dB: Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
VI	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(W+F)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

5. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Einfriedigungen dürfen innerhalb den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen) eine Höhe von 0,70 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes nicht überschritten werden (§9 (6) BauGB).

HINWEIS:
Bei Bauvorhaben innerhalb des Waldschutzabstandes sind die Vorschriften des § 20 LWaldG zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.06.1998 bis zum 20.07.1998 erfolgt.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 21 Abs. 1 LPIG beteiligt worden.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.08.1998 durchgeführt worden.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 10.09.1998 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

6. Die Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.09.1998 bis zum 28.10.1998 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 11.09.1998 bis zum 28.09.1998 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.11.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 05.11.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 05.11.1998 gebilligt.

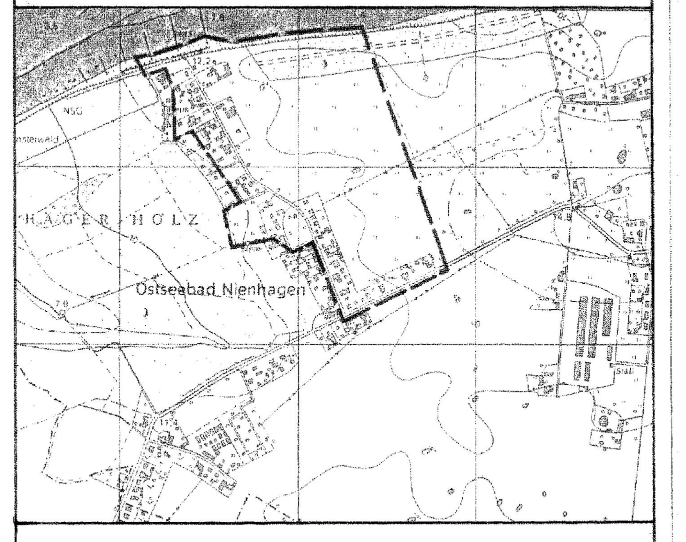
Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Nienhagen, 03.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 05.07.2006 bis zum 22.07.2006 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 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 bis 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 19.07.2006 in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, 24.07.2006 (Siegel) Kahl Bürgermeister



Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Doberan
Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan 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

1. Änderung

Ostseebad Nienhagen, 10.09.1998 — Kahl Bürgermeister