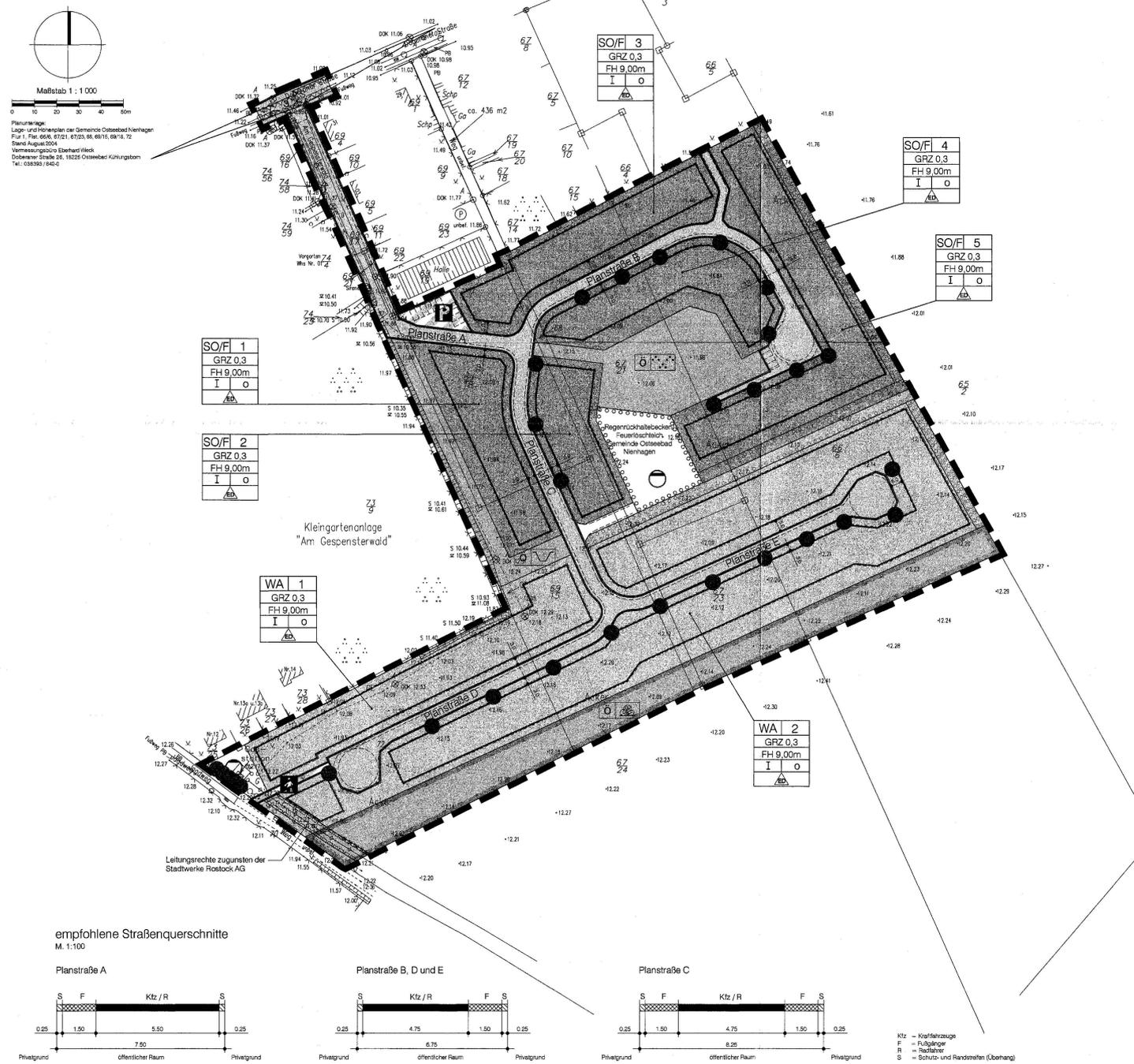


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

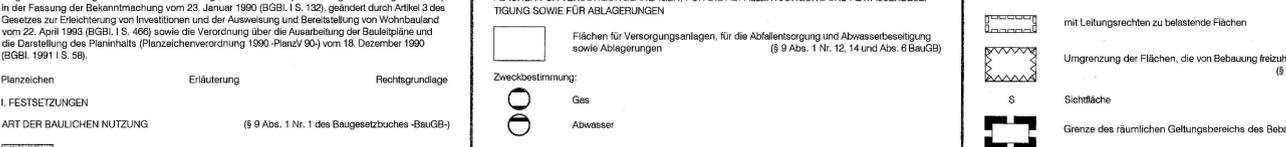
## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "WALDESSAUM"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### empfohlene Straßenquerschnitte

M. 1:100



### 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 Freisetzung von Investitionsmitteln und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnbauflächen vom 22. April 1990 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
SO/F	Ferienhausgebiet	
1	Nummer des Baugebietes	
<b>MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH	Firsthöhe	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	Offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
■	Straßenverkehrsflächen	
—	Straßenbegrenzungslinie	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
<b>Zweckbestimmung:</b>		
P	Öffentliche Parkfläche	
A	Fußweg	

<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHALTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	
□	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
<b>Zweckbestimmung:</b>	
○	Gas
○	Abwasser
<b>HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	
—	unterirdisch hier: Gashochdruck DN 150
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
■	Grünflächen
○	öffentliche Grünflächen
<b>Zweckbestimmung:</b>	
■	Parkanlage
■	Entwässerungsgraben
■	Gehölzpflanzung
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
□	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
<b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gießbrunnen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
●	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhaltung von Bäumen
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
□	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
S	Sichtfläche
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
±20	vorhandene Höhe nach HN
—	vorhandene Flurstücksgrenze
66/6	vorhandene Flurstücknummer
---	vorgesehene Straßenführung

### TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
    - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - Betriebe des Dienstleistungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 Ausnahmen können zugelassen werden:
    - Betriebe des Bergbau- und Bergbauhilfsgewerbes
    - sonstige Betriebe
 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsflächen ist die Höhenlage des zur Gebäuemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - 3.1 Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronensatz oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - 4.1 Stellplatzflächen sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengitter, Betonsteinsteine, Sickerpflaster).
  - 4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Das Befahren durch Fahrzeuge des Wassers- und Bodenverbandes ist zulässig.
  - 4.3 Das Regenrückhalte-Feuerlöschbecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechselnden Böschungseignung von 1:3 bis 1:5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Flach- und Tiefwasserzonen zu schaffen. Die Bepflanzung und Gestaltung des Beckens ist so vorzunehmen, dass die Wartung und Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.
  - 4.4 Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und von den befestigten Flächen (Dachflächen) der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zum Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.
- Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - 5.1 Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Rostock AG zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Begünstigten, unterirdische Gasleitungen herzustellen und zu unterhalten, Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - 6.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Baugebietes WA 2 und SO 5 sind, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste B zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander und zwischen den Reihen muss 1,50 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 8-10 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste B sind zu gleichen Anteilen zu verwenden. Je 20 m ist ein Laubbaum der Pflanzenliste B zu pflanzen. Der Saumbereich der Hecke (beidseitig 1,25 m) sollte nur 1 x im Jahr nicht vor Juli gemäht werden. Die Hecke sind mit einem Windschutz aus H = 1,50 m zu schützen.
  - 6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am südlichen Rand der Baugebiete WA 2 und SO 5 ist, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, eine dreireihige Hecke gemäß Pflanzenliste B (Straucharten) anzulegen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,50 m und zwischen den Reihen 1,0 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste B (Straucharten) sind zu gleichen Anteilen zu verwenden.
  - 6.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 20% anzupflanzen. Die Gehölze sind in 12er Gruppen zu je 3 Arten gemäß Pflanzenliste A anzulegen. Auf der Fläche sind 5 Laubbäume der Pflanzenliste B einzuzugleichen.
  - 6.4 Soweit Wege innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ angelegt werden, sind die daran angrenzenden Flächen in einer Breite von 2 m beidseitig parallel zu den Wegen regelmäßig zu mähen. Die übrigen Flächen einschließlich der Entwässerungsrinnen sollen nur 2 x im Jahr gemäht werden.
  - 6.5 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Versorgungsfläche „Regenrückhaltebecken/Feuerlöschbecken“ sind 30 % der nicht für das Becken benötigten Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste B in Gruppen, bestehend aus jeweils 6 Pflanzen zu je 3 Arten anzupflanzen. Die verbleibende Fläche sind mit Rasen anzulegen. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Wartung und Unterhaltung des Beckens nicht beeinträchtigt wird.
  - 6.6 Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Baugebiete SO/F 2, 4 und 5 sowie WA 2 ist Zierapfel (Malus 'Golden Hornet') anzupflanzen. Die Einzelstandorte dürfen, aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig verändert werden.
- Pflanzenliste A**
  - Straucharten**
    - Ameißenblauer Farn
    - Berberis thunbergii 'Atrorubra'
    - Deutzia magnifica
    - Kolkwitzia amabilis
    - Philadelphus Hybridus
    - Ribes sanguineum 'Atrorubra'
    - Syringa vulgaris
    - Viburnum opulus
    - Viburnum myrtioides
  - Felsenbäume**
    - Rote Hecken-Berberis
    - Hoher Storchschnabel
    - Permutstrauch
    - Gartenzierstrauch
    - Bur-Johannesbeere
    - Gemeiner Flieder
    - Gemeiner Schneeball
    - Immergrüner Zungenschneeball
- Pflanzenliste B**
  - Baumarten**
    - Melus sylvestris
    - Carpinus betulus
    - Sorbus aucuparia
    - Pyrus siliolicola
    - Acar campestris
  - Straucharten**
    - Prunus spinosa
    - Cornus sanguinea
    - Euonymus europaeus
    - Corylus avellana
    - Viburnum opulus
    - Viburnum lentum
    - Rosa rubiginosa
    - Rosa carina
    - Rubus fruticosus
    - Salix caprea
  - Holzarten**
    - Holzappel
    - Heinbuche
    - Eberesche, Vogelbeere
    - Weidenblättrige Birne
    - Feld-Ahorn
- 6.8 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
  - Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
  - Sträucher: verpflanzte Sträucher H 80-100 cm.
 Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsteil vom 16.02.2000 bis zum 03.03.2000 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2005 und 21.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2005 bis zum 30.05.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 13.04.2005 bis zum 14.05.2005 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
  - Der katasträmliche Bestand am ... 01.06.2005 ... im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Fälligkeit nur groß erfolgt, da die rechnerische Punktart im Maßstab 1:3848 ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Ostseebad Nienhagen, 10.02.2006 (Siegelabdruck)
- Ostseebad Nienhagen, 27.01.2006 (Siegelabdruck)
- Ostseebad Nienhagen, 21.02.2006 (Siegelabdruck)

### Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Döberan

#### über den Bebauungsplan Nr. 3

für das Wohn- und Ferienhausgebiet "Walde SSAUM" südlich der Doberaner Straße und östlich des Jagdweges

