

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kiel OT Niehagen "Ostseebad Ahrenshoop"

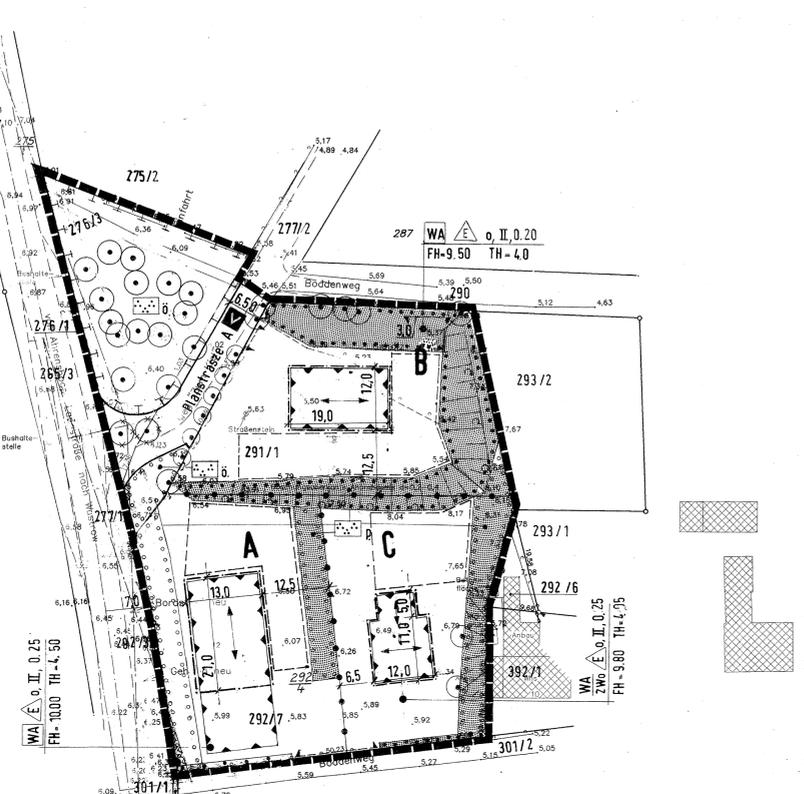
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.1998 über die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafel vom 25.11.1998 bis zum 03.12.1998 (Zeitung/amtliches Verkündungsblatt) am 06. JUNI 2002 Ostseebad Ahrenshoop, den Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.01.2002 durchgeführt worden./Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.01.2002 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.01.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.01.2002 bis zum 20.02.2002 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Antragssteller während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.01.2002 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom 22.01.2002 bis zum 20.02.2002 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.01.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3.840 vorliegt. Regelanträge können nicht abgeleitet werden. Ort, Datum Stempel des KVG-Anwieser im Auftrag Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat vorgebrachte Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach öffentlicher Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 22.01.2002 bis zum 20.02.2002 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.01.2002 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom 22.01.2002 bis zum 20.02.2002 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.02.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.02.2002 gebilligt. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Verletzungen dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.2002 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - geltend gemacht. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt, die Hinweise beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 12.02.2002 bestätigt. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Bebauungsplanung durch die Gemeinde 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 am 22.01.2002 (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang - in der Zeit vom 22.01.2002 bis zum 20.02.2002 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.01.2002 in Kraft getreten. Ostseebad Ahrenshoop, den 06. JUNI 2002 Der Bürgermeister

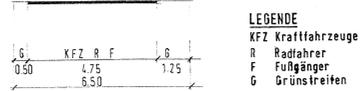
Das Planungsgebiet wird eingegrenzt :
östlich der Bushaltestelle Niehagen, an der L 21
gelegenen, bezogen auf die Flurstücke 276 / 3, 277 / 2,
291 / 1 und 292 / 7 der Flur 1, Gemarkung Alt-
und Niehagen, als ehemaliger Turnplatz bezeichnet

Teil A : Planzeichnung M. 1 : 500

Kartengrundlage : "öffentlich-rechtlicher" Lageplan M. 1 : 500 vom 10.11.1999 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Ulrich Zeh, Langendammerstr. 11 18317 Kückenshagen



Regelprofile Erschließungsstraße A



- LEGENDE
KFZ Kraftfahrzeuge
R Radfahrer
F Fußgänger
G Grünstreifen

Präambel

Aufgrund der Anzeigepflichtverordnung - AnzVO - des § 1 BauGB - Ausführungsgesetz vom 30.01.1998 (GVBl. M - V S. 110) - wird hiermit nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kiel, OT Niehagen" der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop für das nachfolgende Gebiet - östlich der Bushaltestelle Niehagen, an der L 21 gelegen, bezogen auf die Flurstücke 276 / 3, 277 / 2, 291 und 292 / 7 der Flur 1, Gemarkung Alt- und Niehagen, als ehemaliger Turnplatz bezeichnet - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) bekanntgemacht.

Zeichenerklärung

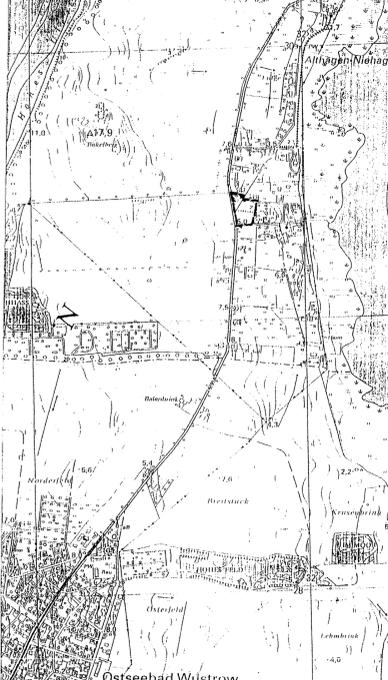
- ### 1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 10 § 9 (7) BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauGB
 - Allgemeines Wohngebiet Angabe d. höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
 - Grundflächenzahl § 16 (2) BauNVO
 - offene Bauweise § 22 BauNVO
 - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 (2) BauNVO
 - Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über OK der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche § 16 (2) BauNVO
 - Traufhöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter über OK der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche § 16 (2) BauNVO
 - Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 - hier Zweckbestimmung : verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) 11 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
 - Von der Bebauung freizuhaltender Bereich § 9 (1) 10 BauGB
 - Bereich Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4,11 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20,15 BauGB
 - hier Zweckbestimmung : Parkanlage (Erhalt. Bäume und Wiese)
 - Erhalten von Bäumen § 9 (1) 25 b BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 b BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB
 - Bereich Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 24 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Freizeitanlagen § 9 (1) 4 BauGB
- ### 2. ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Bezeichnung eines Baufeldes
 - private Fläche
 - öffentliche Fläche
 - Sichtdreiecke
 - vorgeschriebene Firstrichtung
 - Boschung
 - Maßlinie mit Angabe von Metern
 - zu beseitigender Baum

Teil B : Text

- ### 1. Festsetzungen nach BauGB und BauNVO
- #### 1.1 Art der baulichen Nutzung
- Die Baufelder A - C werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 (1) BauNVO festgesetzt.
- Im Erdgeschoss des Baufeldes A ist nur eine Gaststätte nach § 1 (7) 2, 3 BauNVO zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind in diesem Geschoss prinzipiell ausgeschlossen.
- Im Erdgeschoss des Baufeldes B ist nur eine Gaststätte, eine Galerie oder ein Laden, der der Versorgung des Gebietes dient nach § 1 (7) 2, 3 BauNVO zulässig. Alle weiteren Nutzungen sind in diesem Geschoss prinzipiell ausgeschlossen.
- Prinzipiell ausgeschlossen werden sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) 2, 3, 4, 5 BauNVO. Im Wohngebäude des Baufeldes C sind nach § 9 (1) 6 BauGB max. 2 Wohnungen zulässig.
- #### 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl nach § 16 (3) 1 und § 17 (1) BauNVO
- Baufeld A 0,25
 - Baufeld B 0,25
 - Baufeld C 0,20
- Entsprechend § 19 (4) BauNVO kann die auf den Baufeldern A und B festgesetzte Grundflächenzahl jeweils um 150 m² über die 50 %-ig zulässige Überschreitung überschritten werden.
- Anzahl der Vollgeschosse nach § 16 (3) 2 BauNVO
- Das zweite Vollgeschoss ist das ausgebaute Dachgeschoss
- Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 (3) 2 und § 18 (1) BauNVO
- Die festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich beim Baufeld A und C auf die OK der Verfallfläche des südlichen Boddenweges, beim Baufeld B auf die OK des nördlichen Boddenweges, gemessen in der Mitte des jeweiligen Baufeldes.
- Der Traufpunkt ist die ideale Schnittstelle von der Außenseite der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut.
- #### 1.3 Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind (Sichtdreiecke)
- Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten.
- Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,7 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.
- #### 1.4 Immissionsschutz
- Zur Gewährleistung des Schutzes vor Lärmbelastung werden für die Baufelder A bis C folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Baufeld A
 - Für die festgesetzten Dach- und Außenwandflächen der Nord-, Süd- und Westseiten des geplanten Gebäudes ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ein Schalldämm - Maß von R_w, res = 40 dB (A) zu gewährleisten, für die Ostseite ein Schalldämmmaß R_w, res = 35 dB (A) zu gewährleisten zu gewährleisten.
 - Die Außenwände und schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an der larmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Baufeld B und C
 - Für die festgesetzten Dach- und Außenwandflächen der Nord-, Süd- und Westseiten der geplanten Gebäude ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - ein Schalldämmmaß von R_w, res = 35 dB (A) zu gewährleisten, für die Ostseite ein Schalldämmmaß R_w, res = 30 dB (A).
 - Die Außenwände und schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind an der larmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

- ### 2. Im übrigen gelten die Gestaltungsätze Ahrenshoop, Alhagen und Niehagen vom 26.09.1996.
- ### 2.6 Nebengebäude, Garagen und Carports sind ohne Ausnahme nur als Flachdächer zulässig.
- ### 2.7 Zur Vermeidung wasserundurchlässiger Oberflächenversiegelungen und Erhaltung des Gebietscharakters sind private Fahrbereiche und Stellplätze nur mit offenporigem Material und Terrassen und Wirtschaftsflächen nur in ortstyp. Pflaster herzustellen. Die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A ist gleichfalls zu pflastern.
- ### 3. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB
- #### 3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
- 3.1.1 Vorhandener planerisch gekennzeichnete Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Die Bäume sind entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- 3.1.2 Erhaltung- und Entwicklungsgebot § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Wasserkreislauf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Versickerung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken hat in den Gärten zu erfolgen.
- #### 3.2 Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen
- 3.2.1 Begrenzung der Versiegelung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Die privaten Stellplätze sind aus offenporigem Material herzustellen.
- 3.2.2 Sie sind ausschließlich in den festgesetzten Bereichen zulässig.
- #### 3.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen
- 3.3.1 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Öffentliche Landschaft Die im Plan dargestellte Strauchfläche ist zu pflanzen und zu unterhalten. Private Flächen : Die im Plan dargestellte Strauchfläche sind zu pflanzen und zu unterhalten. Im Ein- und Ausfahrtsbereich des Baufeldes B kann der Grünstreifen in notwendiger Breite durchbrochen werden. Je Grundstück und je 3 Stellplätze sind jeweils 3 Bäume zu pflanzen. Für alle Pflanzungen sind die jeweils in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu wählen. Die übrigen Grünflächen sind mit Rasen einzuräumen oder zu bepflanzen.
- ### 3.4 Pflanzliste
- Soitärbbäume:
Qualität: Hochstamm, 3xv mH, STU 16-18
Es sind mindestens 3 Arten je Grundstück zu verwenden
- | Private Fläche | Alhorn |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Sandbirke |
| Betula pendula | Rotdorn |
| Crataegus laevigata | Rothorn |
| Fagus sylvatica | Esche |
| Fraxinus excelsior | Vogelkirsche |
| Prunus avium | Stieleiche |
| Quercus robur | |
- Sträucher: 1 Stck/qm
Qualität: 100-150 cmH/ab 2cv.
- ### Öffentliche und private Fläche
- jede Art ist höchstens 15 qm durchgehend zu verwenden
- | | |
|--------------------------|---------------|
| 1. Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| 2. Acer campestre | Feldahorn |
| 3. Corylus avellana | Hasselnuß |
| 4. Crataegus monogyna | Weißdorn |
| 5. Cornus mas | Hartweige |
| 6. Forsythia intermedia | Forsythie |
| 7. Hedera helix | Efeu |
| 8. Ilex aquifolium | Stechpalme |
| 9. Lonicera in Sorten | Heckenkirsche |
| 10. Malus sylvestris | Wildpfefel |
| 11. Prunus spinosa | Schlehe |
| 12. Philadelphus erectus | Japanin |
| 13. Rosa gallica | Essigrose |
| 14. Rosa canina | Hundsrose |
| 15. Sambucus nigra | Hulander |
| 16. Syringa vulgaris | Flieder |
| 17. Taxus baccata | Eibe |

Übersichtsplan M. 1 : 10 000



Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kiel Ostseebad Ahrenshoop"