SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD DIERHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 - FÜR DAS GEWERBEGEBIET "GEWERBEHOF DIERHAGEN DORF"

Verfahrensmerkmale

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.08.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 27.9.96 bis zum 12.10.96 erfolgt.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz Nr. 1, BauGB i.V. mit § 4, Abs. 3, BauZVO beteiligt worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

3. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.08.1996 ist nach § 3, Abs. 1, Satz 2, BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.12.96 bis zum 3.1.97 während folgender Zeit Mo.,Di.,Do. 9-12°° / 13-16°°, Fr. 9°°-12°° 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 28.11.96 bis zum 6.1.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab .... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Ribnitz-Damgarten, den .... Stempel des KV-Amtes — Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.2.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 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 5.6.97 bis zum 20.6.97 während folgender Zeit (........) Mo.,Di.,Do. 9-12°° / 13-16°°, Fr. 9-12°° erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gelten gemacht werden können, in der Zeit vom 20.5.97 bis zum 20.6.97 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.7.97 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 23.7.97 gebilligt.

    Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit dem Erlass der höheren Verwaltungsbehörde vom 15.12.97, AZ: VIII 231c-512.113 - 57.022(9) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen, erteilt.

    Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertreterversammlung vom 18.3.98 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wird durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 10.7.98, AZ: VIII 512.113 231c - 57.022(9) bestätigt.

    Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

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

    Dierhagen, den 18 AUG 1998 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie der 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 26.8.98 bis zum 10.9.98 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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a, Abs. 1, Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.9.98 in Kraft getreten.

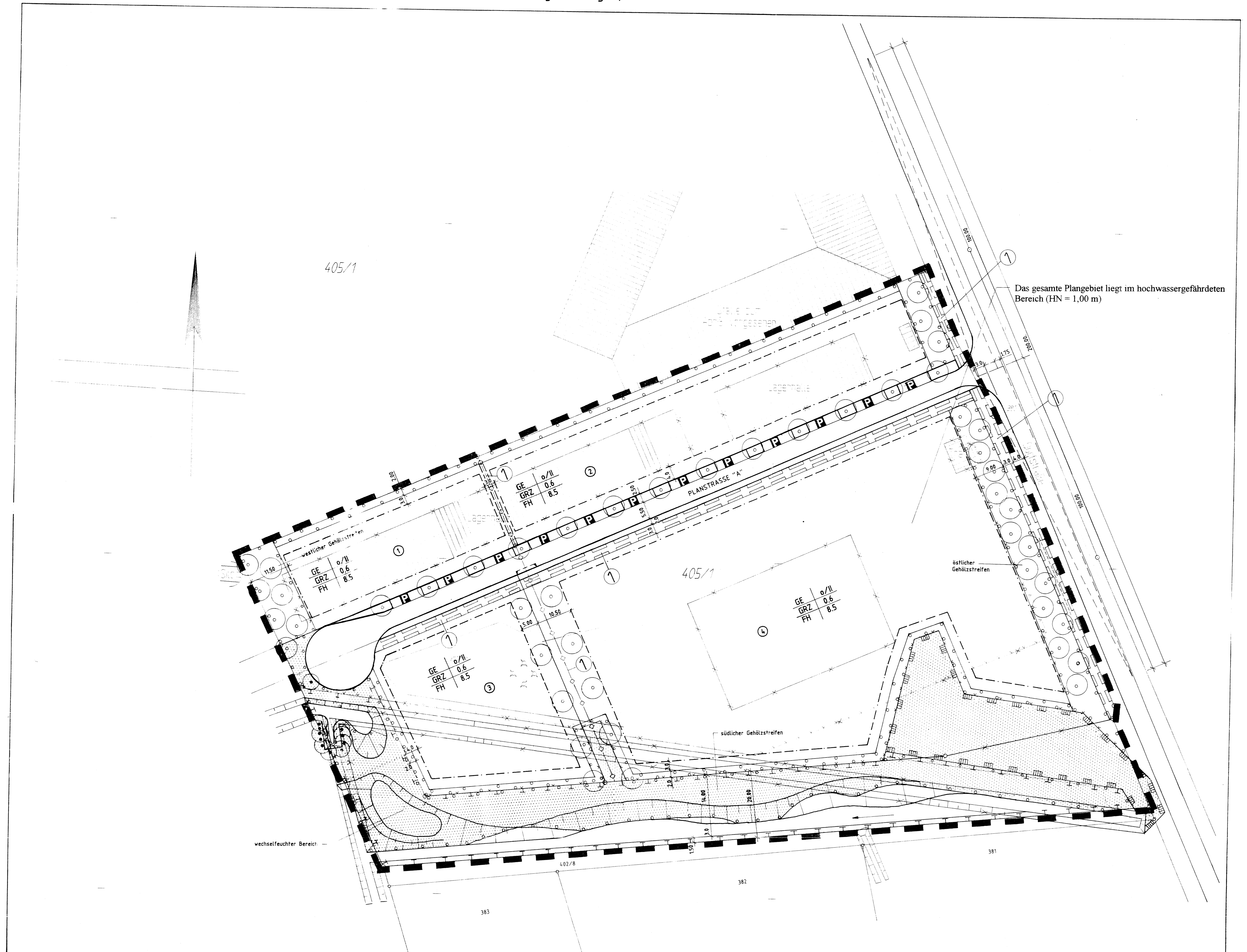
    Dierhagen, den 14.9.98 (Siegelabdruck) Becker Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2 253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II. S. 885, 1 122), (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50, S. 929)") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretersitzung vom 23.7.97 und mit Genehmigung des Innenministers des Landes Mecklenburg/Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet nördlich angrenzend Teile der ehemaligen Stallanlagen, östlich anbindend an die Gemeindestraße Dierhagen-Dändorf, westlich angrenzend Teile der Stallanlagen (Futtersilos) und südlich angrenzend der ehemalige Landweg Flurstück 402/8, Flur 2, erlassen:

[Plangebiet: Gemarkung Dierhagen, Flur 2, Flurstück 405/1
→ nördlich angrenzend Teile der ehemaligen Stallanlagen
→ östlich anbindend die Gemeindestraße Dierhagen - Dändorf
→ westlich angrenzend Teile der Stallanlagen (Futtersilos) und
→ südlich angrenzend der ehemalige Landweg Flurstück 402/8, Flur 2]

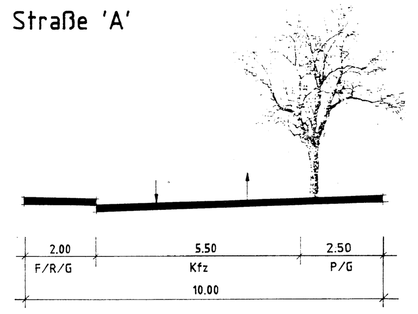
Planzeichnung Teil A (Maßstab 1 : 500)

Kartengrundlage: Vermessungsplan M 1 : 1000 des Vermessungs- und Ingenieurbüros Stechert u. Partner Rostock
18069 Rostock, Mühlenstraße 10
Flurkarte Gemarkung Dierhagen, Flur 2



Regelprofil (Maßstab 1 : 100)

Straße 'A'



LEGENDE
F Fußweg
R Radweg
G Grün
P Parken
Kfz Kraftfahrzeuge

Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnug BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.IS.132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28. April 1993 (BGBl.IS.466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-Planzv 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.IS.5f 1991).

Festsetzungen

Planzeichen	Erklärungen	Rechtsgrundlagen
(Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GRZ 0.6	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
FH	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
(Linie)	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
(Fläche)	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
(Linie)	Straßenbegrenzungslinie	- " -
P	Öffentliche Parkfläche	- " -
(Linie)	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
(Fläche)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
(Kreis)	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
(Kreis mit Punkt)	Erhaltung von Bäumen	- " -
(Fläche)	öffentliche Fläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
(Fläche)	private Fläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB
(Fläche)	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (vorhandenes Birkengehölz)	§ 5 Abs. 4 und § 9 Abs. 6 BauGB
(Fläche)	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
(Linie)	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bei schmalen Flächen	- " -
1	(1) Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger	
(Fläche)	Wasserflächen (Graben)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16
(Linie)	Einfahrtbereich und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erklärungen
(Fläche)	vorh. Grabenverlauf, der entfällt
(Linie)	mäandrierender Graben
(Linie)	Flurstücksgrenze
405/1	Flurstücksnummer
(Fläche)	vorhandene bauliche Anlage
(Fläche)	abzubrechende Gebäude
1	Baufeldnummer
(Zeichen)	Sichtdreieck
(Linie)	Zaun
(Pfeil)	Wasserverlauf

Text Teil B

Textliche Festsetzungen — **Rechtsgrundlage**

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet GE — § 8 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 8 (3) 3. „Vergnügungsstätten" sind nicht zulässig.

II. Festsetzungen zur Gestaltung / örtl. Bauvorschriften — § 86 LBauO M-V

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform - Satteldach oder Pultdach

Dachneigung und Eindeckung
- 2° bis 30° bei Metall-oder Pappdach
- 30° bis 45° bei Ziegeldach

Fassade
- die Außenwände sind senkrecht zu stellen aus glatten oder profilierten Betonflächen, kombinierten Stahl-/Glasflächen, Putzflächen, oder beschichteten Profilblechen
- bis zu 20% der Fassadenfläche können mit Verblendmauerwerk in rot/braun/bunten Klinkern gestaltet werden

2. Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. — § 86 LBauO M-V

3. Freizuhaltende Sichtfelder — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Einfriedungen und Bepflanzung über 0,7m über OK Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

4. Grundstückszufahrten — § 9 Abs. 1 Nr. 4,11 und Abs.6 BauGB

Die Grundstückszufahrten der Baufelder 1,2,3 und 4 haben von der Planstraße A zu erfolgen. Eine Zufahrt je Parzelle ist zulässig. Hier entfallen die Festsetzungen öffentlicher Parkflächen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung Grünordnungsplan — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a,b BauGB

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

1. **Vorhandener planerisch gekennzeichneter Baubestand ist dauerhaft zu erhalten.** — §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
   Die Birkenfläche ist dauerhaft entsprechend DIN 18920 zu schützen.
   Zwischen den Baufeldern und den Anpflanzungen ist ein 2m hoher Zaun zu errichten.

2. **Schutz der Lebenswelt** — §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   Zeitliche Abstimmung der Grabenumverlegung mit der Naturschutzbehörde

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen

3. **Begrenzung der Versiegelung** — §9Abs.1 Nr. 20 BauGB
   Die Versiegelung der Nebenflächen darf folgende Anteile nicht überschreiten:
   25% Asphalt oder gleichartig
   50% offenporiges Material (Rasengitterstein, Schotterdecke, o.ä.)
   25% offenporiges Material mit Vegetationsdecke (Schotterrasen oder Rasenwaben)

4. **Erhaltungs- und Entwicklungsgebot für Lebensräume von Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild** — §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

5. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** — §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
   Offentliche Flächen (1 Pflanze/qm):
   Die Südseite des Gewerbegebietes wird durch einen 20 m breiten Streifen mit Graben und Gehölzanpflanzung abgegrenzt. Das nördliche Grabenufer ist flach und mäandrierend auszubilden.
   Die Westseite wird mit einem 20 bzw. 11,5 m breitem Streifen abgepflanzt, hierin liegt eine wechselfeuchte Zone. Die Ostseite wird mit einem 9 m breiten Streifen angepflanzt.

   Entlang der Planstraße A sind die dargestellten 14 Bäume zu pflanzen; Baumscheibe mindestens 10 qm

   Private Flächen:
   Entlang der Zufahrt von Baufeld 3+4 sind die zehn dargestellten Bäume zu pflanzen. Je begonnenen 100qm privater Grünfläche ist ein Baum zu pflanzen.
   Die örtlich gekennzeichneten und die weiteren nicht zu überbauenden privaten Freiflächen sind mit Hecken und Sträuchern 2 Stck/qm zu gestalten und zu unterhalten.
   Für alle Pflanzungen sind die jeweils in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu wählen.

Pflanzliste:

Bäume:
Qualität: Hochstamm, 4xv mB, 18-20 StU

Planstrasse A
15 Quercus robur — Stieleiche

Pflanzung zwischen Baufeld ③ und ④
10 Acer platanoides — Spitzahorn

Ersatzpflanzung Klaasweg
80 Betula pendula — Sandbirke

Westlicher und östlicher Feldgehölzstreifen
12 Aesculus hippocastanum — Roßkastanie
Fraxinus exselsior — Esche
Prunus padus — Vogelkirsche
Sorbus aucuparia — Eberesche

Private Grünfläche 1Baum / 100qm
Crataegus laevigata — Rotdorn
Betula pendula — Sandbirke
Acer campestre — Feldahorn
Pyrus pyraster — Wildbirne

Sträucher:
Qualität: 100-150 oB/mB 2xv

Gehölzstreifen Südgrenze 1 Pflanze / qm öffentlich
10% der Fläche Bäume, Qualität: Hochstamm, 3xv mB, 12-16 StU
1. Alnus glutinosa — Erle
2. Betula pendula — Sandbirke
3. Fraxinus exselsior — Esche
4. Salix alba — Weide

90% Sträucher, jede Art ist zu mindestens 5% zu verwenden
1. Acer campestre — Feldahorn
2. Cornus sanguinea — Hartriegel — bis 5%
3. Corylus avellana — Haselnuß
4. Crataegus monogyna — Weißdorn
5. Crataegus laevigata — Rotdorn
6. Malus sylvestris — Wildapfel
7. Prunus spinosa — Schlehe
8. Rosa canina — Hundsrose
9. Salix cinerea — Grauweide
10. Salix caprea — Salweide
11. Salix purpurea — Purpurweide
12. Salix viminalis — Korbweide
13. Sambucus nigra — Holunder
14. Viburnum opulus — Schneeball

Westlicher und ostlicher Feldgehölzstreifen:
die vorgenannten Arten 1-10, und
15. Ilex aquifolium — Stechpalme
16. Rosa pimpinellifolia — Pimpernellrose

Private Grunflächen 2 Pflanzen / qm:
die vorgenannten Arten 1-18, und
17. Amelanchier laevis — Felsenbirne
18. Cornus mas — Hartriegel
19. Juniperus communis — Wacholder
20. Pinus silvestris — Kiefer
21. Taxus baccata — Eibe

IV. Sonstige Festsetzungen

1. Eine Einhaltung der ORW im Nachtzeitraum ist unter der Bedingung möglich, daß die zulässige Flächenleistung der Baufelder 2 und 4 im Nachtzeitraum auf 52 dB (A)/qm beschränkt wird.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes sind für die einzelnen Baufelder folgende maximal zulässigen Flächenschalleistungen einzuhalten.

Baufeld	L"WA in dB (A)/qm tags	nachts
1	60	60
2	60	52
3	60	60
4	60	52

3. Eine Überschreitung der genannten Flächenschalleistung ist möglich, wenn durch geeignete Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden kann, daß durch die immissionswirksame Schalleistung die zulässige Schalleistung eingehalten bzw. unterschritten wird.

Hinweise

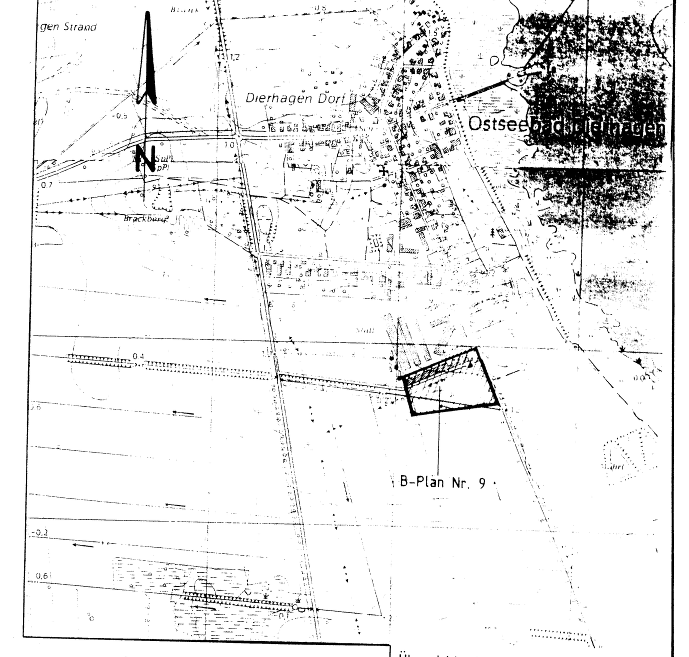
1. Landesamt für Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

2. Hochwassergefährdung

Im gesamten Plangebiet muß mit Hochwasser mit folgenden Wasserständen gerechnet werden

hundertjähriges Hochwasser	HW 100	= + 1,08 HN
höchstes Hochwasser	HHW	= + 1,12 HN
Bemessungshochwasser	BHW	= + 1,55 HN



Übersichtsplan Maßstab 1 : 10 000

Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Dierhagen

für das Gewerbegebiet "Gewerbehof Dierhagen Dorf"

Ausfertigung : Juli 1998