Bebauungsplan Nr. 18 "Fischlandtor 2" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Teil A - zeichnerischer Teil

Stand 06/2007





Übersicht im Maßstab 1 : 10.000 (im Ausdruck M 1:500)
Kartengrundlage des Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg- Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Schwerin



i.O.i.Maßstab: 1 : 500
im Ausdruck 3 x A3 im Maßstab: 1: 1000

Hinweis zu Darstellungen südlich des Geltungsbereiches:

Die liegenschaftlichen und baulichen Darstellungen südlich der Strandstraße sind nicht Bestandteil der Vermessung für das "Fischlandtor 2", sondern eine nachrichtlich Übernahme.
Die Kartengrundlage wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Willfried Fiebig, Schonenfahrerstraße 7, 18057 Rostock, erstellt. Die Einmessung der Gebäude ist durch das Vermessungsbüro Lothar Bauer, Kanalstraße 20 in Wismar erfolgt.
Die Kartengrundlage ist durch den aufgehellten Abdruck besonders gekennzeichnet und dient der besseren Orientierung.

Art der baulichen Nutzung

Nutzungskreuz	GRZ	maximale Höhe der Gebäude
	textliche Festsetzungen	
	◇1 bis ◇2	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 BauNVO)

SO Lebensmitteldiscounter — Sondergebiet - Lebensmitteldiscounter zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter). Teilsortimente zentrumsrelevanter Sortimente sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl / GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

h max. — max. Gebäudehöhe in m über DHHN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche; Zweckbestimmung naturnahe Wiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

Ü — Überschwemmungsgebiet
Das Planungsgebiet befindet sich in einem sturmflutgefährdeten Gebiet des Saaler Boddens. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Abs. 6a BauGB)

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

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

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

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

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

n — textliche Festsetzung — 1.28 m festgesetzter Höhenbezugspunkt 1,28 m über DHHN (Deusches Haupthöhennetz)



Teil B - textlicher Teil

Textliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Die maximale Höhe der Gebäude (h max.) darf 12 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Planzeichen: 1,28 m) betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen (z.B. Werbepylone) wird auf eine Höhe von 8 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (Planzeichen: 1,28 m) beschränkt. Die Werbetafel darf maximal 3 m x 3 m groß sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Im SO-Lebensmitteldiscounter (zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter und Teilsortimente zentrumsrelevanter Sortimente) darf die Nettoverkaufsfläche maximal 780 qm betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
4. Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5. Für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
6. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzwand in einer Gesamtlänge von 25 m innerhalb einer 3 m breiten Fläche an der östlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Die Lärmschutzwand ist von Nord nach Süd in einer Länge von 13 m in einer Höhe von 2 m, weitere 6 m in einer Höhe von 3 m und die verbleibenden 6 m in einer Höhe von 2 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten. Die Osseite der Lärmschutzwand ist in absorbierender Ausführung anzufertigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7. Die Gestaltung der Oberflächen der Fahrgassen des Parkplatzes sind in Asphaltbauweise auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung (LBauO M-V)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

8. Die Ausstattung der Dachhaut mit großflächigen, metallenen hochglänzenden (mit Blendwirkung verbundenen) Eindeckungsmaterialien, Wellbetonplatten, Holzschindeln und Kunststofffolien, weißen Ziegel- oder Betondachsteinen ist nicht zulässig.
9. Werbeanlagen sind zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlage darf nur in weißem oder gelbem Licht erfolgen. Fluoreszierende und reflektierende Farben sowie bewegtes oder wechselndes Licht sind unzulässig. Leucht- oder Signalfarben (z.B. RAL Farben 1026, 2005, 2007, 3024, 2026) sind nicht zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

10. Alle Beläge auf Stellplätzen, Stellplätze für Container, Beläge für Geh- und Radwege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Materialien herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
11. Innerhalb des Sondergebietes anfallendes und gefasstes Niederschlagswasser ist in der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu versickern oder zu verdunsten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
12. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Kennbuchstaben A ist eine naturnahe Feldgehölzbepflanzung in der Qualität 14-16, 3xv, mDB gemäß der Pflanzliste A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
13. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind incl. der Saumbereiche auf 1.100 qm Strauchpflanzungen mit überschirmenden Bäumen in der Qualität 14-16, 3xv, mDB entsprechend der Pflanzliste A und B vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung der SPE-Fläche hat so zu erfolgen, dass der westliche Teil der Fläche als Saumfläche mit Hochstaudenflur entwickelt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)
14. Auf dem südlichen Teil der Stellplatzanlage im SO-Lebensmitteldiscounter sind zur Überschirmung von Stellplätzen acht großkronige Bäume der Qualität 14-16, 3xv, mDB gemäß der Pflanzliste C zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 25a BauGB).
15. Innerhalb der Fläche ist zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben B ist zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters auf einer Fläche von 955 qm eine naturnahe Feldgehölzpflanzung mit 70%iger Baumüberschirmung in der Qualität 80-100, 3xv (Sträucher) und in der Qualität 14-16, 3xv, mDB (Bäume) gemäß der Pflanzlisten A und B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
16. Innerhalb der Fläche ist zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben C sind zur gestalterischen Einbindung des Lebensmitteldiscounters drei Strauchgruppen mit je 150 qm und Gehölzen der Pflanzliste B in der Qualität 80-100, 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
17. Die auf der privaten Grünfläche festgesetzte naturnahe Wiese ist einmal pro Jahr und nach dem 15.06. mit einer Mahd zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
18. Zur Beleuchtung von Stellplätzen und deren Zuwegungen sind nur Natriumdampf-Hochdrucklampen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzliste A - Bäume

Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Spitzahorn	- Acer platanoides
Feldahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus

Pflanzliste B - Bäume

Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Spitzahorn	- Acer platanoides

Pflanzliste B - Sträucher

Weißdorn	- Crataegus monogyna
Haselnuß	- Corylus avellana
Pfaffenhütchen	- Euonymus europaea
Sanddorn	- Hippophae rhamnoides
Heckenrose	- Rosa canina
Kreuzdorn	- Rhamnus catharticus
Holunder	- Sambucus nigra
Brombeer	- Rubus fruticosus
Schlehe	- Prunus spinosa
gewöhnlicher Schneeball	- Virburnum opulus

Hinweise

Planexterne Kompensation

Zur Planexternen Kompensation wird das Laugebecken des Bauhofes der Gemeinde Ostseebad Dierhagen zurückgebaut. Sollte dies nicht bis zum 30.06.2008 erfolgen, wird das ermittelte Flächenäquivalent dem Ökokonto der Gemeinde Wustrow gutgeschrieben.

Hinweis zur Sturmflutgefährdung:

Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur (StAUN) hat mit Schreiben vom 18.12.2006 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem sturmflutgefährdeten Gebiet befindet. Das StAUN weist darauf hin, dass das Land Mecklenburg-Vorpommern keinerlei Haftung für Schäden, die sich bei Sturmfluten ergeben können, übernimmt und dass keine Ansprüche zur nachträglichen Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden können.

Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 158, 159, 160, 161/1, 161/2 und 162 der Flur 2 der Gemarkung Dierhagen, der Gemeinde Ostseebad Dierhagen.

Verfahrensvermerke

Beschlüsse

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 20.12.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fischlandtor 2" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Dierhagen am _____ bekannt gemacht.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 16.12.2007 in Dierhagen die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen am 21.12.2007 bekannt gemacht.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 16.12.2007 die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 16.12.2007 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen am 21.12.2007 bekannt gemacht.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 17.12.2007 die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis ist mitgeteilt worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat in ihrer Sitzung am 17.12.2007 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 beschlossen. Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung Dierhagen in gleicher Sitzung gebilligt.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Verfahren

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 21.12.2007 bis zum 21.01.2008 nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.12.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung von Anregungen aufgefordert worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 17.12.2007 bis zum 17.01.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20.12.2007 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung von Anregungen aufgefordert worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Der von der Gemeindevertretung Dierhagen beschlossene Bebauungsplan ist mit der gebilligten Begründung am _____ zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde eingereicht worden.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____, AZ.: _____, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Die Genehmigungsbehörde hat innerhalb der Genehmigungsfrist von drei Monaten keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister
Gemeinde Ostseebad Dierhagen

Der Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden für Jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind vom _____ bis _____ in Dierhagen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Auf Form vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 und 2 BauGB) wird hingewiesen. Der Bebauungsplan trit mit Ablauf des _____ in Kraft.

! Dauer während der in Inhalt Auskunft zu it gemacht worden. von Verfahrens- und hlsfolgen (§ 215

wurf
eebad Dierhagen

Dierhagen, den _____
Siegel
Siegfried Kannewurf
Bürgermeister

Katastervermerk:

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vom 4.6.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 3.000 abgeleitet) vorliegt.

Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, den 17.7.2007

Zeh
ÖbVI

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz zur Neugestaltung der Landesbauordnung und zur Änderung anderer Gesetze vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 120)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikrechts vom 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186)

Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V S. 1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 11.07.2005 (GVOBl. M-V S. 326)

Auftraggeber:	Gemeinde Ostseebad Dierhagen
Bebauungsplan Nr. 18 "Fischlandtor 2" der Gemeinde Ostseebad Dierhagen	
	Juni 2007
Maßstab im Plott Gesamtplan:	1 : 500
Maßstab im Ausdruck A3 (3 Blatt):	1 : 1.000
	Thomas Jansen Ortsplanung 16928 Blumenthal