BEBAUUNGSPLAN NR. 20

"Sondergebiet Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus"

für die Gebiete der Gemeinde Dierhagen, Gemarkung Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 45/4, 47/5, 47/3, 48, 49/1, 50, 51/3, 51/4, 67/130, 71, 67/131, 73, 74, 75 sowie Teilstücke aus 43/1, 45/3, 46/26, 47/6 und 78

TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S.466) in Anwendung der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Kartengrundlage

Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte des Katasteramtes Ribnitz-Damgarten vom 23.02.2005

sowie Lage- und Höhenplan vom 01.03.2005

des Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Damgartner Chaussee 40
18311 Ribnitz-Damgarten

LEGENDE

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Par. 10–11 BauNVO)		
SO	Sondergebiet – Hotel Sondergebiet – Ferienhausgebiet	§ 11 (2) BauNVO § 10 (4) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Par. 16–21 BauNVO)		
2.000 m²	Grundfläche als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 19 BauNVO
6.850 m²	Geschoßfläche als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 20 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 16 und 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Bsp.)	§ 16 BauNVO
TH= 9,5 ü.HN	Traufhöhe 9,5 m über HN als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 16 und 18 BauNVO
FH=26,0 ü.HN	Firsthöhe 26,0 m über HN als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 und Par. 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
Verkehrsflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4, 10, 11 und Abs. 6 BauGB)		
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
F	Fuß- u. Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 BauGB
Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25 b und Abs. 6 BauGB)		
P	Grünflächen privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

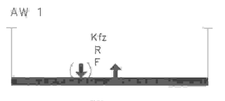
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Nebenanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
	Flächen für Nebenanlagen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
LPB I	Abgrenzung Lärmpegelbereich I	
LPB II	Abgrenzung Lärmpegelbereich II	
LPB I	Lärmpegelbereich I	
LPB II	Lärmpegelbereich II	
8	vorhandene Flurstückskennzeichen	
WD	Walmdach	
PD	Pultdach	
SD	Satteldach	
	Abbruch bestehender baulicher Anlagen	
	bestehende bauliche Anlagen	
3,75	Höhenangaben (Bsp.) – Angabe in HN	
W1	Weg 1 (Bsp.)	
AW1	Anliegerweg 1 (Bsp.)	
A	Pflanzfläche A	
B	Pflanzfläche B	
III. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (Par. 9 Abs. 5 BauGB)		
GS	Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 und 3 (GVOBl. MV – Nr.1, Seite 3, 1992)

Nutzungsschablone

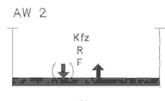
Baugebiet/ Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche/ GRZ	Traufhöhe Firsthöhe
Geschossfläche	
Bauweise	Dachform
Bauweise	

(angegeben Traufe- und Firsthöhen bezogen auf HN)

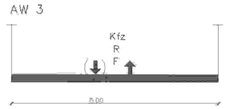
STRASSENPROFIL UND AUFWEITUNGEN



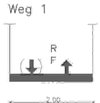
M 1: 50
Anliegerweg



M 1: 50
Anliegerweg



M 1: 50
Anliegerweg



M 1: 50
Weg

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 10 (4), § 11 (2) BauNVO)

Sondergebiet I [SO] dient ausschließlich (§ 10 (4) BauNVO) der Errichtung und Nutzung von Ferienhäusern, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, einschließlich folgender Einrichtungen und Anlagen: Einrichtungen zur Erholung, Freizeitgestaltung und Verwaltung, Kommunikation, Gastronomie.
Zulässig sind folgende Nutzungen:
1) Ferienhäuser mit maximalen 3 Vollgeschossen, Anlagen für technischen Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gastronomie

Sondergebiet II [SO] Ferien (§ 10 (4) BauNVO)
Ferienhäuser mit Ferienwohnungen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, einschließlich folgender und ergänzenden Einrichtungen zur Erholung, Freizeitgestaltung und Verwaltung, Kommunikation, Gastronomie
Zulässig sind folgende Nutzungen:
1) Ferienhäuser mit maximalen 3 Vollgeschossen, Anlagen für technischen Versorgung des Gebietes, Wellnesseinrichtungen, Gastronomie

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16–21 BauNVO)

Im Sondergebiet I (Hotel) ist eine Gesamt- / Traufgrenze von 9,5 m über HN zulässig.
Die Zulässigkeit der Traufgrenze beschränkt sich auf max. 2 untergeschossen, während die Kellergeschosse eine weite vollständig freie, überdeckte Gesamtlänge besitzen, wird. Die untersten Traufgeschossebene ist bis zu einer Tiefe von –1,0 m unter NN als Ultraweiße Fußboden 2 Traufgeschossebene zulässig.

Für das Baugebiet I wird die Größe durch eine zulässige Gesamtnutzfläche festgesetzt.
Die Gesamtnutzfläche ist gem. § 20 (4) BauNVO ohne Terrassen, Balkone, Loggien, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB sowie weiterer baulicher Anlagen, soweit sie nicht Landschaftsbau in den Bestandsplänen zulässig sind.

Für das Baugebiet I werden 38 Ferienwohnungen als Höchstmaß festgesetzt, im Baugebiet II sind 17 Ferienwohnungen in Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

Befahrbare innere Anliegerwege (max. Breite 3,60 m) wie verkehrsberuhigte Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des Baugesetzbuches sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.
Es wird festgesetzt, dass die Anzahl der Stellplätze für die Bewohner, Besucher und Angestellten sowie die Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen sowie Wege und auch notfallmäßig bei der Gebäude- und Grundstücksgröße angemessen.
Es wird festgesetzt, dass die Anzahl der Stellplätze für die Bewohner, Besucher und Angestellten sowie die Versorgung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen sowie Wege und auch notfallmäßig bei der Gebäude- und Grundstücksgröße angemessen.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Vorbauten und Terrassen (nicht durchgehende) wird bis zulässig, technische Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet I wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird baulich mit Gebäuden, die eine seitlichen Grenzabstand zulässig.
Für das Sondergebiet I wird Bauweise festgesetzt.

1.5 Verkehrsflächen / Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In dem Gebiet des Bebauungsplanes gilt die verkehrsberuhigte Zone. Für das zu errichtende Verkehrsflächen sind als Befahrungsbereich zulässig: Kehrzeit- oder Pflanzenbrücken, einwandfreies Schneidwerkzeug, wohlgefälliges Material, Breite beschränkte Verkehrsflächen sind mit ihrer jeweiligen Bestimmung wechselnd zulässig.

Die Stellplätze sind mit einem hohen Versickerungsgrad zu ausführen (z.B. Rasenpflasterstein, Rasenziegel, Drainfolien, wasserdurchlässige Decke bzw. drainagefähiger Belag, usw.) Gefährdeter Bereich ist Versickerung nicht versickerungsfähiger Bereichen wie in der Regelentwässerung abzuleiten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), der Gebäudeerhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie zur Hochwasserschutzes (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Alle nicht bebauten und nicht für Wege etc. benötigten Grundstücksflächen sind mindestens einmal jährlich mit Maßnahmen als grünes Grundstück gekennzeichnetem Flächen und Neuanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern in einzelner Abstimmung mit dem verbindlichen Bauland und gemäß Pflanzlisten für Bäume und Sträucher vorzunehmen.
2. Die jeweiligen Grünflächen sind als differenziert Grünflächen mit unterschiedlichen Pflanzen, Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Beim Ausgang von Pflanzlisten ist der vorhandene Boden maßgeblich wieder zu verwenden. Ausnahmsweise und Abgrabungen im Bereich unbebauter sind zu ersetzen durch eine gleichgestaltete Bepflanzung. Gemeinschaftsanlagen sind durch Hecken, Strauchgruppen und Bäume einzugrünen, gegebenenfalls Einzelbäume.
3. Die Baugrenzen sind mit Ausnahme von Wegen und Stellplätzen zu versiegeln.
4. Aufschüttungen für Flächen zur Anhebung des Geländeniveaus zur Modellierung der Dünenfläche dürfen von Mitte umfang des Sondergebietes und Bauflächenbereiche sind bis zu einer Höhe von 6 Metern, im Bereich der Dünenfläche sind der Gebäude Hotel Ferienhaus Seeblick Nord, 67/18 und 74 mit einer von 5,5 m zulässig.
5. Innerhalb der Sondergebiete Ferien II und III sind auf den Flächen mit der Bezeichnung – A – Maßnahmen zur Entfernung der Dünenentwicklung durchzuführen und zu dauerhaften zu erhalten. Es ist eine Fläche von einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m² als Dünenentwicklung als zwei Dünenkörper von Weißdüne, Graudüne und Braundüne gemäß der Maßnahme zur Dünenentwicklung zulässig.
6. Die Bäume, Mindestmaß und heimischen Bepflanzungen vor den Flächen mit der Bezeichnung – B – sind dauerhaft zu erhalten.

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

Innerhalb der Baufelder für die Baugebiete II und III (Ferienwohnungen) sind insgesamt 75 standortgerechte heimische Bäume (z.B. Eiche und Birke) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

1.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen. Ausnahmen sind durch Nachpflanzungen entsprechend den Festsetzungen der Pflanzlisten für Bäume und für Sträucher zu kompensieren. In jeder Baugrenze bestehen bei Aus- und Abtragungsarbeiten, und deren Vegetationsflächen durch geeignete Maßnahmen (gem. DIN 18 920 (z.B. Baumschutz, Wurzelschutz) zu vermeidenden Beschädigungen zu schützen.
2. Die Gewässer sind mit einem Schilfgürtel zu versehen. Es ist an Abstand von mindestens drei Metern zu Uferkante Anlagen einzuhalten, mit Ausnahme von Steckflächen, Wegen und Versorgungen. Die einen Abstand von mindestens einem Meter vom Stammfuß aufweisen müssen. Die DIN 18 920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist in vollem Umfang anzuwenden.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden neben Maßnahmen innerhalb des noch zulässigen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (z.B. Pflanzgebot) folgende Maßnahmen festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Plan Nr. 20 werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
– Pflanzungen von 75 Bäumen mit standortgerechten heimischen Arten bevorzugt der Baumschule-, Vorstreuer und Stieleichen sowie
– Anlage von mehreren Dünenbereichen mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² (Hotelfläche für Sondergebiete Ferien I und II) und 1.000 m² (Hotelfläche für Sondergebiete Ferien III) zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden.
2. Die Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich der Bebauungsplanes sind Maßnahmen im Gemeindegebiet des Ortsteiles Dierhagen festgesetzt. Erstellung der neuen Straße im Ortsteil Dierhagen Dorf also auf einer Länge von 1.000 m und 6,0 m Breite. Die Straße ist unbefestigt, erdig, die Straße, zu pflanzen, Gräben, gallen heimische standortgerechte Bäume zur Verwendung kommen.
3. Entsprechend dem Beschluss zum Antrag auf Wiederaufnahme des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 20 Neuhaus A/E wird Grundstückerfassung (Grundstücksfläche) von 1.000 m² auf einer Fläche, die nicht Wald ist, durchzuführen.
Diese Aufforderung wird durch die Maßnahme zum Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegangen: Die Ersatzgrünflächenmaßnahmen sollen im Landkreis Bad Doberan, Gemeinde Carinan (Ort), Gemarkung Klein Mistorf, Flur 1, Flurstück 183.

4. Für den möglichst vollständigen Naturhaushaltsausgleich des Bauvorhabens/Vorhabens für die Eingriffe durch den Bau/Betrieb des 30 km/h Bereichs, die Anlagen und Anlagenbestandteile sowie die Ausgleichsberechnung des GRP auf ein Verwaltungsjahr mit Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen einzusetzen. Als das Gleichgewicht des Bereiches Bestände wie in Anlage 1 (Anwendung Naturschutzes im Bereich A. Grundsatzes, Einwirkungsmöglichkeiten sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Bund und Magnesien, durch die Untere Naturschutzbehörde des Landrasamt Nordvorpommern geleitet).

1.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB

1. Die im Geltungsbereich erfassbaren Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die sollenthalb des Geltungsbereiches des B-Plans getroffenen Maßnahmen werden innerhalb der Baugebietsteilflächen SO 1 Hotel, SO 2 Ferien, SO 3 Ferien sowie den Sondergebieten Ferien III.

1.12 Festsetzungen zur vegetationsgerechten Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Angaben für Vegetationsausbildung werden gem. Grünordnungsplan festgesetzt.

Pflanzliste für Bäume

Deutscher Name	Botanischer Name
Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Sand-Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitzahorn-Acker	Acer platanoides

Pflanzliste für Sträucher

Deutscher Name	Botanischer Name
Hecke-Kirsche	Prunus avium "Plena"
Weißdorn	Crataegus oxy
Gemeiner Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Haselnuss	Corylus avellana
Mehlbeerbaum	Sorbus aria
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zwenge-Liguster	Ligustrum vulgare "Lodense"
Gemeine Eibe	Taxus baccata
Wachholder	Juniperus communis
Berg-Heckenkirsche	Prunus mahaleb
Kreuzdornblatt-Kiefer	Rhamnus frangula
Schwarzdorn	Prunus spinosa
Gottesgnadenstrauch	Crataegus monogyna
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Scheinbeere Amelanchiere	Amelanchier lamarckii
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus "Roseum"
Kugeln-Weiden	Salix aurorae "Reif"

Pflanzliste für Dünenentwicklung

Deutscher Name	Botanischer Name
Strandquecke	Agropyrum junceum
Strandroggen	Elymus arenarius
Strand-Quecke	Elymus farctus
Strandaster	Aster tripolium
Strand-Wolfsmilch	Euphorbia paralias
Seebinsen	Scirpus maritimus
Rote-Schwingel	Festuca rubra
Spitz-Binsenlilie	Halianthum arenarium
Sand-Segge	Carex arenaria
Meerlavendel	Litonium vulgare
Kriech-Weide	Salix repens
Strand-Beifuß	Artemisia maritima
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Dünen-Rose	Rosa pimpinellifolia

1.13 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachbarschaft und zur Gesamtbeurteilung ohne gesonderter Prüfung werden folgende Richtpunktpegelwerte festgesetzt:

– Anordnung der Fenster von Schlafräumen ohne Fensterlüftung: Einhaltung des Richtpunktes 1 gilt der Mit- und Ost-Seite des Gebäudes bzw. Einhaltung eines resultierenden Gesamtwertes Schallleistung—Wäme von RW,res = 30 dB.
– Anordnung der Fenster von Betriebsgegebenheiten entsprechend der Nutzung im Bereich 1 (Hotel) ab dem 1. Obergeschoss und Einhaltung der oberesten Tagesgrenzwerte unter dem Engpassfenster, Einhaltung eines resultierenden Gesamtwertes Schallleistung—Wäme von RW,res = 30 dB.
– Anordnung der Fenster von Betriebsgegebenheiten entsprechend der Nutzung im Bereich 1 (Hotel) ab dem 1. Obergeschoss und Einhaltung der oberesten Tagesgrenzwerte unter dem Engpassfenster, Einhaltung eines resultierenden Gesamtwertes Schallleistung—Wäme von RW,res = 30 dB.
– Einhaltung eines Lärmschutzwandes auf der Gebiete des Planeinzelnes gegenüber dem Flurstücken 67/18 und 72 mit einer Höhe von 2,5 m. Die Ausführung der Lärmschutzwand wird bestimmt durch Lärmschutzfenster mit einem Mindestmaß von RW,res = 30 dB.
– Einhaltung eines Lärmschutzwandes auf der Gebiete des Planeinzelnes gegenüber dem Flurstücken 67/18 und 72 mit einer Höhe von 3,5 m. Die Ausführung der Lärmschutzwand wird bestimmt durch Lärmschutzfenster mit einem Mindestmaß von RW,res = 30 dB.
– Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt mit hohe geräuschschwächer Mittel über eine Zwangsentlüftung. Die Dimensionierung der Ventilatoren und im Rauchgasmindestgewichten durchgeführt. Die notwendige Abluft ist schwer in Dach Fläche über dem Dünen abzuführen.

Die Abführung der im Bauplatz I anfallenden Garagenluft wird folgende Reinhaltungswerte der TA Luft einzuhalten hier:
zu Unterschreiten:
– NOX: 40,00 Milligramm / m³
– Nu: 0,1000 Milligramm / m³
– SO2: 20,00 Milligramm / m³
– Staub: 0,00 Milligramm / m³
– CO: 40,00 Milligramm / m³
Geruch und folgende Überschreitungen d.h. Geruchswerte Einhaltung eines zweites Zulässig:
– NOX: 18-malige Überschreitung des (1-Mittelwertes –gr. 200 Microgramm/m³
– Pm 10: 35 malige Überschreitung des 24 h-Mittelwertes –gr. 50 Microgramm/m³
Zur Minderung der Geruchsemissionen entsprechender Unverzüglichkeitsmaßnahmen werden Grünbewegungen hergestellt. Bäume, Hecken und Heckenpflanzungen (geschlossene Kronen) sowie für den gesamten Bereich offene Zonen zulässig.

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

2.1 Fassadengestaltung

Eine Gliederung mit Hauptkörper durch Vorsprünge, Terrassen, Balkone, Loggien ist zulässig.

2.2 Dachform / Dachgestaltung bzw. –ausbildung

Als zulässige Dachformen wird festgesetzt:
Gebäude I:
Flachdächer, Dachaufbauten (Gliederungsgauben, Aufzugsschacht u. ähnl.) mit Pultdach, Satt geneigten Pult- oder Zeltdächer (max. 25° DN)
Gebäude II + III:
Satteln, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit max. 55° DN, als Anlehnt der Dachdeckung wird Natürlich Ziegelwerk.

Nebengebäuden und Garagen sind auch mit Pultdach, Flachdach und Zeltdach zulässig mit geringerer Dachneigung sowie mit anderer Dachdeckungsmaterialien zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Flächen zwischen Baugrenzen und Straßen / Wegen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, als Vegetationsflächen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu gestalten.
Ausnahmsweise sind gegen Unebenheiten – Erdreiche in Bereiche einzubeziehen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind durch Anpflanzungen mit einheimischen Heckenstrauchern zulässig zur Abgrenzung der Vorgärten (hier die einheimischen Gehölz) wird dient Auf der Einfriedungen festgesetzt.
Befahrbare sind geplante Lattzäune und Gittertäume bis zu einer Höhe von 1,25 m sowie Natursteinmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin verbindlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sind und evtl. auftretende Funde gemäß § 11 (Gesetz zum Schutz und Pflege der Bodendenkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern) der Bauordnunme vermeiden. (§ 11 Abs. 3 LDSchG M-V)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß §11 (1)(2) M-V (Gesetz) gebraucht ein §2 11.2001 (LDSchG M-V).
Es sollthöhe Interesse (wissenschaftlichende zu Erhaltung, Bergung und Untersuchung) ist die Fundstelle von Arbeiten oder Gesamtfortgang zu erhalten, Verschwerlich sind Hinweise die Finderin, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zuständige Zeugen, die den Beginn des Fundes, erwarten, die Weiterhinhalten, erhält Bis Wenigstens nach Zugang die Anzeige.

3.2 Sonstige Hinweise

Es dürfen keine Leitungen bzw. Bebauungsgenehmigen erteilt werden, die die Schlitzfolien bilden, zur Verwendung mit Schlitzfolienbauarten Anlage geben oder die Schlitzfolien durch Wurzelschwingen oder Bodenbewegungen ungeeignet.
Die Sammlung von Regenwasser hat so zu erfolgen, dass eine Nachverwendung von Gewässerbestandsbringen nicht Vorschub geleistet wird.
Zur Reduzierung der sulbanigen Versiegelung wird durch die Gemeinde Dierhagen bei Unterbauungen im Verfahrensweg mit Bauherren versuchen. Dort weitere Gestaltungen und Naturschutzmaßnahmen durchzuführen.
Beim A-Hinter- und Anschluss und Rückfüllen sowie anderer Bodenbewegungen ist der Bodenschutzes zu beachten. Es ist wichtig, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bei Landkreis Vorpommern-Rügen in geeignete vorhandene Gewässer für Ziesdorfer aufbrechen der Bauarbeiten angewandt werden.

Für die Behandlung des Sondergebietes Hotel sowie der Sondergebiete Ferienhausgebiet I und II sollten keine Unterbauten verwendet werden.

Zur Abgrenzung der Kleingärten und am landseitigen Dünenfuß entsprechend mit Sperrzaunen vorzugehen.

Aufgrund von § 10 BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG-Bau) vom 24.Juni 2004 sowie nach § 86 LBauO M-V vom 06.05.1998, zuletzt geä. am 16.12.2003 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Dierhagen und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Bebauungsplan Nr. 20 "Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.06.2004. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 09.07.2004 erfolgt.

Dierhagen, den 25.01.2005 Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung berührter Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist bis mit Schreiben vom 09.07.2004 durchgeführt.

Dierhagen, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durchgeführt.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die Nachbargemeinden sowie die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat am 25.01.05 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dierhagen, den Bürgermeister

Ort, wo die Planung bestehen, Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dierhagen, den Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 21.02.05 bis 21.03.05 zur öffentlichen Einsicht während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 07.02.05 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.02.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dierhagen, den Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom 21.02.05 bis 21.03.05 zur öffentlichen Einsicht während der Dienst- und Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung hierzu ist gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 07.02.05 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln erfolgt. Die Bekanntmachung enthielt den Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und am 08.04.05 der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 29/2005 das Ergebnis mitgeteilt.

Wieck-Dierhagen, den 29.08.05

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange geprüft und am 08.04.05 der Gemeindevertretung mit Beschluss-Nr. 29/2005 das Ergebnis mitgeteilt.

Dierhagen, den Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Textteil Teil B, wird hiermit ausgefertigt.

Dierhagen, den Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden kann, sowie über Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wird am 02.05.2005 durch Verfügung vom 18.04.2005 bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 3 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am mit Beschluss vom 18.04.05 gesichert.

Dierhagen, den Bürgermeister

Maßstab 1 : 1000 | Datum: 30.09.2005

Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 20
"Sondergebiet Hotel An de See und Ferienwohnanlage Neuhaus"

für das Gebiet Zwischen den Kiefern
18347 Neuhaus

mit Umgrenzung im

Nordwesten	durch landseitigen Dünenfuß
Südwesten	durch Dünenbereiche, Waldflächen und Erschließungsstraße (Birkenallee)
Südosten	durch Bebauung (Zwischen den Kiefern)
Nordosten	durch Bebauung (Zwischen den Kiefern, Hecken- und Hagebuttenweg)

Planungsgruppe Geburtig, Fischerstraße 12, 18311 Ribnitz-Damgarten