Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über den

Bebauungsplan Nr. 25 "Käpt'n Braß"

im Ortsteil Dierhagen Strand nördlich des Wiesenweges, östlich der Deichanlagen, südlich der Bebauung am Fischländer Weg und westlich der Landesstraße 21

Ermächtigungsgrundlage

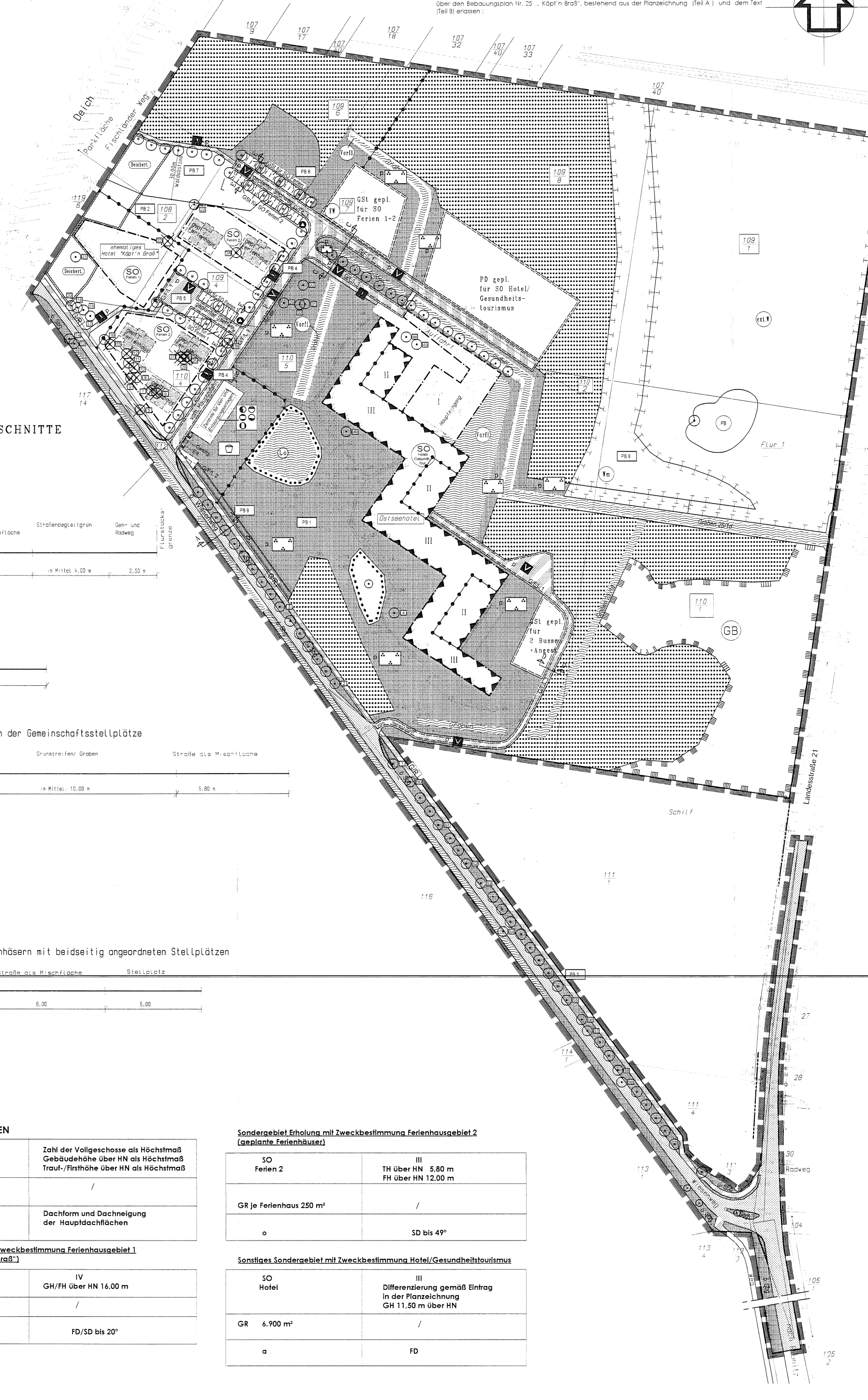
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316) sowie nach
- § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.),
- § 13 Abs. 4 Satz 2 des 1. ÄndG zum LNatG M-V,
- Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 13.12.2006 und
- Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Gemeinde Ostseebad Dierhagen vom 01.08.2001

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dierhagen vom 27.02.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „ Käpt'n Braß", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen :

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1.000

auf der Grundlage des amtlichen Lage- und Höhenplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Ulrich Zeh aus Ribnitz - Damgarten von 01-2007



STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1 : 100

Schnitt A – A

Wiesenweg

Flurstücksgrenze	Graben	Straßenbegleitgrün	Straße als Mischfläche	Straßenbegleitgrün	Geh- und Radweg	Flurstücksgrenze
	im Mittel 2,50 m	1,00 m	3,75 m	im Mittel 4,00 m	2,50 m	

Schnitt B – B

Hauptzufahrt

Gehweg	Straße
2,00 m	6,00 m

Schnitt C – C

Hauptzufahrt im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze

Straße als Mischfläche	Grünstreifen/ Graben	Straße als Mischfläche
4,75 m	im Mittel 10,00 m	5,80 m

Schnitt D – D

Nebenzufahrt

Straße als Mischfläche
4,00 m

Schnitt E – E

Stichwege zu den Ferienhäsern mit beidseitig angeordneten Stellplätzen

Stellplatz	Straße als Mischfläche	Stellplatz
5,00	6,00	5,00

NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe über HN als Höchstmaß Trauf-/Firsthöhe über HN als Höchstmaß
Grundfläche als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform und Dachneigung der Hauptdachflächen

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 1 (ehemaliges Hotel „Käpt'n Braß")

SO Ferien 1	IV GH/FH über HN 16,00 m
GR 1.300 m²	/
o	FD/SD bis 20°

Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet 2 (geplante Ferienhäuser)

SO Ferien 2	III TH über HN 5,80 m FH über HN 12,00 m
GR je Ferienhaus 250 m²	/
o	SD bis 49°

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel/Gesundheitstourismus

SO Hotel	III Differenzierung gemäß Eintrag in der Planzeichnung GH 11,50 m über HN
GR 6.900 m²	/
a	FD

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Festgesetzt werden

- das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet gemäß § 10 (4) BauNVO.

Zulässig sind im:
SO Ferienhausgebiet 1 (ehemals Hotel "Käppn Braß")
- Ferienwohnungen
- Gaststätten
- Gemeinschaftsstellplätze
- Grün- und Freiflächen

SO Ferienhausgebiet 2 (geplante Ferienhäuser)
- Ferienwohnungen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Grün- und Freiflächen

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohneinheit für Betreiberpersonal.

- das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel - Gesundheitstourismus gemäß § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind:
- Hotelzimmer
- Gaststätten mit Außenterrassensitzflächen
- Spa & Wellnesscenter mit kleinem Schwimmbad, Sauna/Dampfbad, Solarium, Sonnenterrassen und Beauty-Farm
- Sporthalle für Badminton, Tischtennis, Squash u. a. und Fitnessraum
- Therapeutisch- medizinische Einrichtungen wie z. B. Physiotherapie
- Dienstleistungseinrichtungen wie Frisör, Kosmetik, Internet, Fahrradverleih etc.
- Multifunktionsräume z. B. für Tagungen, Ausstellungen etc.
- Bibliothek
- Rezeption, Verwaltungsräume
- Nebenräume für Küchen, Technik, Mitarbeiter etc.
- Gemeinschaftsstellplätze
- Parkdeck
- Grün- und Freiflächen

Ausnahmsweise zulässig sind zwei Wohnungen für Betreiberpersonal.

2. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Treppenanlagen, Balkone und Loggien in einer Tiefe bis max. 2,0 m
- Dachüberstände in einer Tiefe bis max. 0,8 m
- ebenerdige Terrassenflächen in einer Tiefe von 3,0 m und
- Nebenanlagen
- Stellplätze und Zufahrten

Zusätzlich sind im SO Ferienhausgebiet 1 für die Außensitzflächen der geplanten gastronomischen Einrichtungen ebenerdige Terrassen bis zu einer Fläche von 100 m² zulässig.

4. Flächen für private Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Errichtung von Carports und Garagen ist nicht zugelassen.
Die Gemeinschaftsstellplätze und das Parkdeck dürfen ausschließlich auf den in der Planzeichnung hierfür gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Im Sondergebiet Hotel- Gesundheitstourismus ist ein Nebengebäude für die Ver- und Entsorgung mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² in eingeschossiger Bebauung zugelassen.

Nebenanlagen für die Kleintierhaltung im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

Zusätzlich werden für Nebengelasse folgende Beschränkungen erlassen:
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 1 sind die notwendigen Nebengelasse im vorhandenen Gebäude zu integrieren.
- Im Sondergebiet Ferienhausgebiet 2 sind außerhalb der Ferienhäuser je Ferienhaus Nebengelasse mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

SO Hotel- Gesundheitstourismus
Zulässig sind maximal 200 Zimmer.

SO Ferienhausgebiet 1
Zulässig sind maximal 30 Ferienwohnungen.

SO Ferienhausgebiet 2
Je Ferienhaus werden maximal fünf Ferienwohnungen zugelassen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke am Wiesenweg und an der Landesstraße 21 sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Einfriedungen, Hecken und Büsche dürfen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)

Innerhalb der südlich der Hauptzufahrt festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung sind alle für das Plangebiet erforderlichen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen.

Die Sammelstellen für bewegliche Abfallbehälter sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen anzuordnen.

9. Grünflächen (9 (1) 15 BauGB)

1. Kinderspielplatz
Auf der entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist ein Kinderspielplatz für die Altersstufe 0-6 Jahre und 6-12 Jahre mit Sandkasten und Spielgeräten anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

2. Private Parkanlage
Auf der entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist eine gärtnerisch hochwertig gestaltete Freifläche anzulegen, die insbesondere zum Aufenthalt und zur Erholung dienen soll. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten, in die gärtnerische Planung zu integrieren und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3. Öffentliche Grünflächen
Auf den entsprechend der zeichnerischen Festsetzung dargestellten öffentlichen Grünflächen sind als Verkehrsbegleitgrün extensiv zu mähende Rasenflächen anzulegen.

10. Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten 40 m - Bauverbotsstreifens vom Deichfuß dürfen, mit Ausnahme des innerhalb des Bestandes für die Sanierung vorgesehenen Gebäudes, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Fläche ist für eine spätere Deichertüchtigung freizuhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist in die vorhandenen Gräben, die mit dem Vorfluter 25/1d verbunden sind, einzuleiten.

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

1.
Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit „ext. W." (extensive Wiese) bezeichnete Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist zur Förderung von Pflanzengesellschaften extensiv gemähter Wiesen regelmäßig 2x jährlich (nicht vor dem 15.6. und im Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist zur Aushagerung der Flächen zu entfernen. Feuchtbereiche mit Röhrichtbestand und Seggenriede sind von der Pflege ausgenommen.

2.
Der vorhandene und zum Erhalt festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist bei den Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgrabungen, Auffüllungen und Verdichtungen des Bodens im Kronentraufbereich der Bäume und Gehölzflächen sind unzulässig. Es ist die Einhaltung der gültigen Regelwerke DIN 18920, RAS- LP sowie die ZTV- Baumpflege während der Baumaßnahmen zu kontrollieren.

3.
Der zur Anpflanzung festgesetzte Baumbestand muss zu mindestens 70 % aus heimischen und standortgerechten Arten bestehen. Diese Arten sind in der untenstehenden Artenliste 1 mit einem * gekennzeichnet.

4.
Für die zur Anpflanzung vorgesehenen Bäume, Hecken und Gehölzstrukturen (Waldmantelpflanzung) ist eine 3-jährige Entwicklungspflege inkl. der erforderlichen Bewässerungsmaßnahmen vorzusehen.

12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) 16 BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit ext. W." (extensive Wiese) bezeichneten Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist ein gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "FB" (Feuchtbiotop) dargestellter 700 m² großer Bereich als Wasserfläche mit Verlandungszone herzustellen. Es sind dabei 400 m² offene Wasserfläche herzustellen. Die Uferbereiche sind abzuflachen und auszubuchten sowie Flachwasserzonen und Bereiche unterschiedlicher Wassertiefe herzustellen. Der Standort ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu wählen. Die Maßnahme ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1) 25 b BauGB)

1. Pflanzbindung 1 (Pb 1)
In der privaten Grünfläche bei dem SO Hotel/Gesundheitstourismus sind mindestens 10 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 - 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Pflanzbindung 2 (Pb 2)
Auf der nicht überbauten Grundstücksfläche bei SO Ferien 1 und Ferien 2 sind mindestens 6 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 - 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3. Pflanzbindung 3 (Pb 3)
Auf der nördlichen Seite des Wiesenweges ist die vorhandene Baumreihe aus Kopfweiden zu ergänzen. Es sind entlang der Straße gemäß zeichnerischer Festsetzung 34 Kopfweiden (Salix alba: Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) zu pflanzen. Abweichungen von bis zu 5 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind infolge vorhandener Ausweichstellen ausnahmsweise zulässig. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist bindend. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4. Pflanzbindung 4 (Pb 4)
Auf der westlichen Seite der Hauptzufahrt sind entlang der Straße gemäß zeichnerischer Festsetzung 14 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Pflanzbindung 5 (Pb 5)
An der südlichen Stellplatzanlage und dem Wendehammer sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 9 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6. Pflanzbindung 6 (Pb 6)
An der nördlichen Stellplatzanlage sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 9 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7. Pflanzbindung 7 (PB 7)
An dem Fußweg im Norden sind gemäß zeichnerischer Festsetzung 7 Bäume (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) in einer Auswahl aus Artenliste 1 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Artenliste 1:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre *	Feldahorn	Pinus sylvestris *	Gemeine Kiefer
Acer platanoides *	Spitzahorn	Prunus avium *	Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn	Quercus robur *	Stieleiche
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie	Robinia pseudoacacia	Robinie
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Salix alba *	Silberweide
Betula spec. *	Birke (Arten u. Sorten)	Salix caprea *	Salweide
Carpinus betulus *	Hainbuche	Sorbus aucuparia *	Eberesche
Fagus sylvatica *	Rotbuche	Sorbus x intermedia	Schwed. Mehlbeere
Juglans regia	Walnuss	Tilia cordata *	Winterlinde
Malus spec.	Apfel (Arten u. Sorten)	Tilia platyphyllos *	Sommerlinde

* Bäume heimischer und standortgerechter Arten

8. Pflanzbindung 8 (Wm)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "ext. W." (extensive Wiese) bezeichneten Fläche im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine gestufte freiwachsende Waldmantelpflanzung (Wm) mit einer Gesamtfläche von mindestens 5.412m² vorzunehmen. Dabei soll die Höhe der Stufung von Westen nach Osten hin abnehmen.
Am Graben muss ein 7m breiter Pflegestreifen freigehalten werden. Je nach Exposition, Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand und landschaftsästhetischen Kriterien sind Gehölze folgender Artenauswahl der Artenliste 2 zu pflanzen:

Artenliste 2:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rhamnus frangula	Faulbaum
Betula pendula	Sandbirke	Rosa canina	Hunds- Rose
Corylus avellana	Haselnuß	Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix aurita	Ohrweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix fragilis	Bruchweide
Populus tremula	Zitterpappel	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Anteil der Baumarten an der Pflanzung soll 5% nicht überschreiten. Die Bäume sind dabei in Gruppen zu pflanzen. Ebenso ist der Anteil der Weidenarten auf unter 3% zu beschränken.
Die Arten Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Brombeere, Kreuzdorn, Gemeiner Schneeball und Hasel müssen dominierende Arten innerhalb der Pflanzung sein. Der Anteil dieser Arten muß mindestens 80% betragen. Die Pflanzschemata des Waldmantels sind im Zuge der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen untereinander soll 1m betragen (1 Gehölz/ m²). Es sollen insgesamt 5.412 Stück Gehölze mit folgenden Pflanzqualitäten (keine Heister) gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.
Pflanzqualitäten für Bäume: Hochstamm, 3xv, DB, StU 14-16
Pflanzqualitäten für die Sträucher: v. o.B., 40-100
Das Pflanzgebot ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.
Die Pflanzungen sind durch einen Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen.

Außerdem ist gemäß zeichnerischer Festsetzung ein Baum (Pflanzqualität mindestens: Hochstamm, 4xv., DB, 18 – 20 cm Stammumfang) der Art Salix alba, Silberweide in Verbindung mit dem Feuchtbiotop (FB) zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

9. Pflanzbindung 9 (Hecke)
Auf der gemäß zeichnerischer Festsetzung mit "Hecke" bezeichneten Fläche im Südwesten des Geltungsbereiches entlang des Fuß- und Radweges am Wiesenweg ist eine 3m breite 2-reihige freiwachsende Hecke aus standortgerechten und heimischen Arten der Artenliste 3 vorzunehmen. Es sind keine Heister zu verwenden.

Artenliste 3:

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes alpinum	Johannisbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen untereinander soll 1m betragen (1 Gehölz/ m²). Es sollen insgesamt 172 Stück Gehölze der nachstehenden Pflanzqualitäten gepflanzt, dauerhaft unterhalten und bei Abgang gleichartig ersetzt werden.
Pflanzqualitäten für die Sträucher: v. m.B., 60-125
Das Pflanzgebot ist in der folgenden Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen umzusetzen.

14. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Auf der gemäß zeichnerischen Festsetzung als private Grünfläche bei dem SO Hotel/Gesundheitstourismus mit der Pflanzbindung 1 (Pb 1) gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, in die gärtnerische Planung zu integrieren und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

G/F/L 1
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.
G/F/L 2
Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten der E.ON edis AG und der Wasser- und Abwasser GmbH Boddenland zu belastenden Flächen dürfen keine Gebäude errichtet und keine Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden.

16. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - LPB" sind für die Außenbauteile der Gebäude die Mindest- Schalldämmmaße R'$_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Tabellen 8 und 9 zu verwirklichen.

Lärmpegelbereich (LPB)	betroffene Baugebietsfläche	erf. R'$_{w,res}$ des Außenbauteils (Wand + Fenster bzw. Dach + Fenster)	Nachweis
LPB I	SO Hotel- Gesundheitstourismus Westfassade des Hotelgebäudes	35 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt
LPB II	Ostfassade des Hotelgebäudes	35 dB	kein Nachweis erforderlich, wird mit Standardbauweisen erfüllt

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (1) LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1.1 Fassade

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur zulässig:
- glatte und feinstrukturierte Flächen
- Sichtmauerwerk
- Naturmaterialien
- durchsichtige Materialien

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Flachdächer sind nur zulässig:
- extensiv begrünte Dachflächen
- begehbare Terrassendächer
- mit Naturmaterialien gedeckte Dächer
- durchsichtige Materialien

Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Satteldächer sind nur zulässig:
- Rohr
- anthrazitfarbene engobierte Materialien
- durchsichtige Materialien

1.3 Beleuchtungen und Werbeanlagen

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen (z. B. Wegebeleuchtung, Fassadenbeleuchtung) sind so zu errichten, dass Straßenverkehrsteilnehmer auf öffentlichen Straßen nicht geblendet werden.

1.4 Einfriedungen

Frei zugängliche und sichtbare Grundstückseinfriedungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

1.5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die in der Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 13.12.2006 getroffenen Festlegungen zur Schaffung, Gestaltung, Anzahl und Größe notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind für den Geltungsbereich der Bebauungsplansatzung Nr. 25 in vollem Umfang bindend.
Insbesondere sind die Festlegungen gemäß Punkt 1.4 der Anlage zur Stellplatzsatzung umzusetzen, die für Ferienwohnungen bis zu einer Nettogrundfläche von 50 m² jeweils 1 Stellplatz je Ferienwohnung und für Ferienwohnungen mit einer Nettogrundfläche über 50 m² jeweils 2 Stellplätze je Ferienwohnung vorschreiben.

1.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Alle außerhalb der Gebäude installierten Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Mauern, Holz- und Rankgerüste oder Pflanzungen so abzuschirmen, dass sie von den Hauptverkehrsflächen aus nicht einzusehen sind.

III. Maßnahmen für Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 LNatG M-V

Geschütztes Biotop/Schilfröhrichtflächen
Der im äußersten Südosten gelegene Schilfröhrichtbestand ist ein geschütztes Biotop im Sinne des § 20 LNatG M-V. Die gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit GB (Geschütztes Biotop) gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

IV. Regelung von Verboten und Ausnahmen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 LWaldG M-V und § 2 WabstVO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB

Innerhalb der Flächen des 30 m - Waldsicherheitsabstandes dürfen keine baulichen Anlagen, errichtet werden.
Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes werden zugelassen für:
- das vorhandene Hotelgebäude
- das geplante Parkdeck für das SO Hotel-Gesundheitstourismus
- Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.

V. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch den Vorhabensträger zu tragen. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabensträger, der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

HINWEISE

1. Belange der Bodendenkmalpflege

Aus archäologischer Sicht sind folgende Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen zu ergreifen:
1. Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
2. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Leitungen, Kanäle, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Urnenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.2005, GVOBl. M-V S. 535) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. Definition der oberen Bezugspunkte für Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen

Als oberer Bezugpunkt der maximalen Traufhöhe (TH) wird die Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
Bei Flachdächern wird als oberer Bezugspunkt der maximale Gebäudehöhe (GH) angegeben, die die oberste Dachbegrenzung bezeichnet.
Bei Satteldächern wird als oberer Bezugspunkt die maximale Firsthöhe (FH) vorgegeben, die mit der obersten Dachbegrenzungskante definiert wird.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Dierhagen vom 03.05.2006.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Der Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss und die Billigung des Vorentwurfes wurden von der Gemeindevertretung Dierhagen am 06.06.2007 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte durch Aushang im Schaukasten vom 05.07.2007 bis 27.08.2007.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslage des Vorentwurfes in der Zeit vom 05.07.2007 bis zum 23.08.2007 erfolgt.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat die zum Vorentwurf eingegangenen Äußerungen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 07.11.2007 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat am 07.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12. 2007 bis zum 08.01.2008 während folgender Zeiten:

montags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und
dienstags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr und
donnerstags	von 9.00 Uhr - 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 25 unberücksichtigt bleiben können und
- ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang im Schaukasten vom 21.11.2007 bis 08.01.2008 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 26.11. 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung Dierhagen hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 27.02.01.2008 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.02.2008 von der Gemeindevertretung Dierhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 25 einschl. Umweltbericht und Grünordnungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Dierhagen vom 27.02.2008 gebilligt.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B- Plans am 17.3.2008 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 ...) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz - Damgarten (Mecklenburg /Vorpommern), den 17.3.2008

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den 08.04.2008

Der Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 25 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 durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Dorf - Fischland - Kurier" am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V S. 30) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Ostseebad Dierhagen (Mecklenburg/Vorpommern), den

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB	
SO Ferien	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 10	BauNVO
SO Hotel/ Gesundh. tour.	Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Hotel-Gesundheitstourismus	§ 11	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1	BauGB
GR	Grundflächen als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
IV	Zahl der Geschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		§ 9 (1) 2	BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11	BauGB
	Straßenverkehrsflächen		
	Zweckbestimmung		
ö	öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Straßenbegrenzungslinien		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
p	private Verkehrsfläche		
V	Verkehrsberuhigter Bereich		
	Gehweg / G/R Geh- und Radweg		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		§ 9 (1) 12,14	BauGB
	Zweckbestimmung: (ohne Flächendarstellung)		
	Trafo - Station		
	Gas / Wasser		
	Fernwärme / Abwasser		
	Sammelstelle für bewegliche Abfallbehälter		
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		§ 9 (1) 13	BauGB
	unterirdisch, näher bezeichnet		
Grünflächen		§ 9 (1) 15	BauGB
	Grünflächen		
	Zweckbestimmung :		
ö	öffentliche Grünflächen		
Sbg	Straßenbegleitgrün		
p	private Grünflächen		
	parkähnliche Anlagen		
	Spielplatz		
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		§ 9 (1) 16	BauGB
	Wasserflächen		
	Zweckbestimmung: Vorfl. Vorfluter / Lö Löschwasserteich		
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
	Zweckbestimmung: Deichert. Freihaltefläche zur Deichertüchtigung		
Flächen für Landwirtschaft und Wald		§ 9 (1) 18	BauGB
	Flächen für Wald		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 25	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20	BauGB
	Zweckbestimmung: Wm Waldmantel / ext.W extensive Wiese / FB Feuchtbiotop		
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Erhalten: Bäume mit Nummer der Baumliste		
	Anpflanzen: Bäume		
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25a	BauGB
	Anpflanzen: Sträucher		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 b	BauGB
	Erhalten: Bäume		

Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
GSt/PD	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze bzw. das Parkdeck	§ 9 (1) 4	BauGB
Zentr. f. Ver.u.Ents.	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Zentrale für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 4	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7)	BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16	BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10	BauGB
G/F/L 1	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung und der Anlieger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
G/F/L 2	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der E.ON edis AG und der Wasser und Abwasser GmbH Boddenland zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21	BauGB
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Planzeichen	Erklärung
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurgrenze
109/8	Flurstücksbezeichnung
1.2	Höhenangaben über HN
	vorhandene Gebäude, näher bezeichnet
	geplante Ferienhäuser
	unbefestigter Weg
	Böschung
	Schranke
5,00	Maßgaben im Meter
	Sichtdreieck
FD	Flachdach
SD	Satteldach
FW	Feuerwehraufstellfläche
	zu fällende Bäume
PB 1-PB 9	Pflanzbindung 1 - 9

NACHRICHTLICH

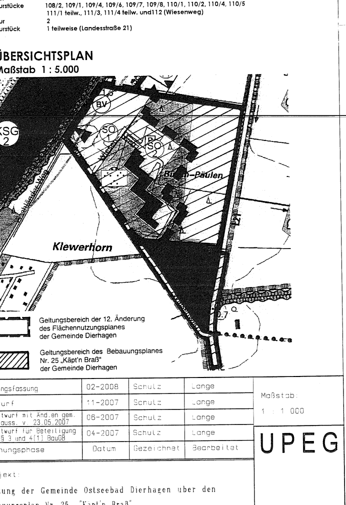
Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6)	BauGB
	Zweckbestimmung: GB Gesetzlich geschütztes Biotop		

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Nordvorpommern
Gemeinde	Ostseebad Dierhagen
Gemarkung	Dierhagen
Flur	1
Flurstücke	108/2, 109/1, 109/4, 109/6, 109/7, 109/8, 110/1, 110/2, 110/4, 110/5, 111/1 teilw., 111/3, 111/4 teilw. und112 (Wiesenweg)
Flur	2
Flurstück	1 teilweise (Landesstraße 21)

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 5.000



Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet
Satzungsfassung	02-2008	Schulz	Lange
Entwurf	11-2007	Schulz	Lange
Vorentwurf mit Änd.en gem. Hauptauss. v. 23.05.2007	06-2007	Schulz	Lange
Vorentwurf für Beteiligung nach § 3 und 4(1) BauGB	04-2007	Schulz	Lange

Maßstab: 1 : 1 000

UPEG

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über den Bebauungsplan Nr. 25 "Käpt'n Braß"

im Ortsteil Dierhagen Strand nördlich des Wiesenweges, östlich der Deichanlagen, südlich der Bebauung am Fischländer Weg und westlich der Landesstraße 21