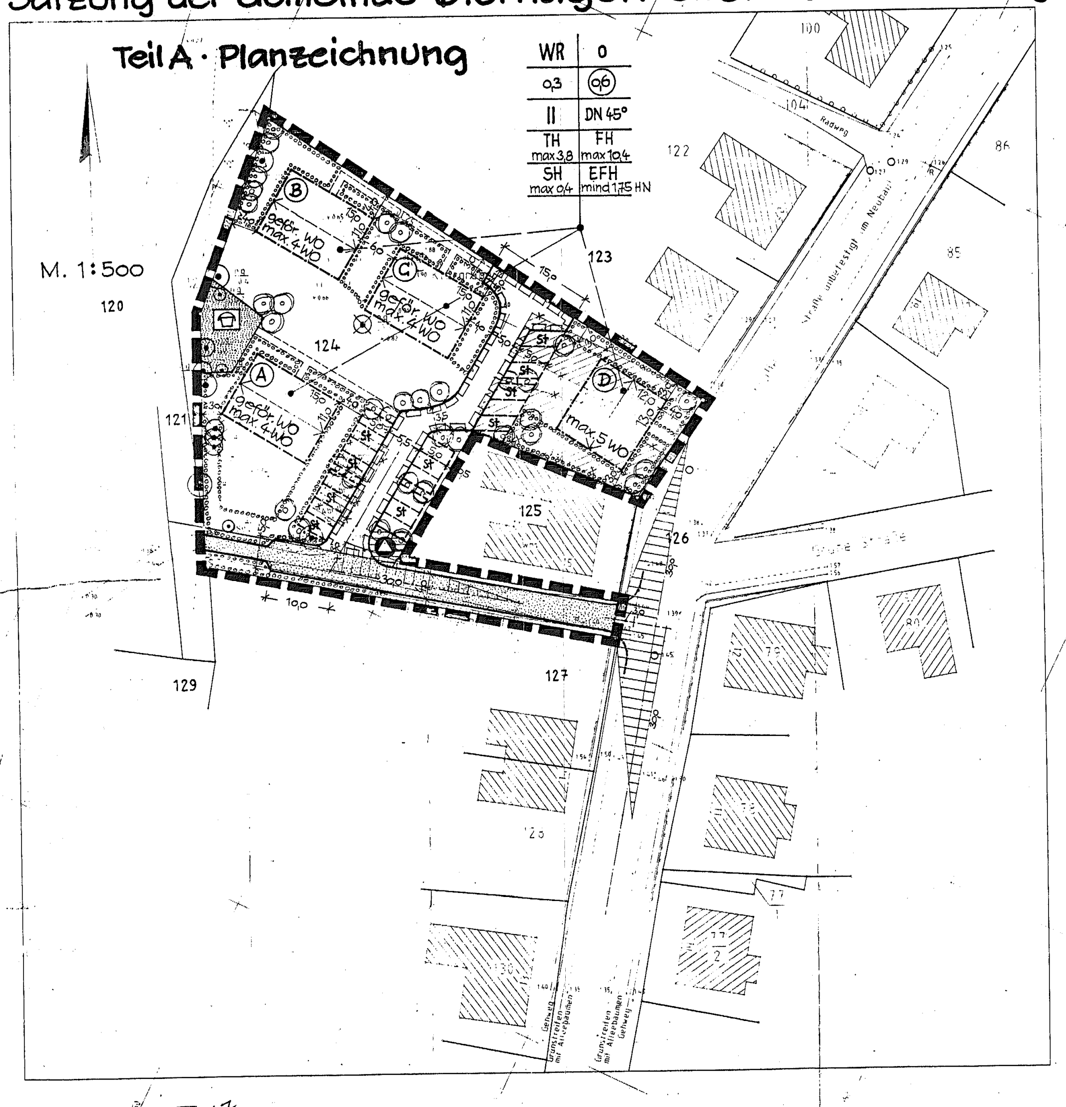
Satzung der Gemeinde Dierhagen über den Bebauungsplan Nr.10 Wohngebiet „Drei Tannen"

Teil A · Planzeichnung



Wohnhaus	Wirtsch.gebäude
Flurstücksgrenze (vermarkt)	nicht gemessen
Flurstücksgrenze (unvermarkt)	Kronendurchmesser / Stammdurchmesser
Zaun	Flurstück
Nutzungsartengrenze	18 Hausnummer
Grenzstein · R Eisenrohr	Schachtdeckel
Laubbaum · N Nagel	Mpf Mauerpfeiler
Höhenpunkt (in Metern)	

Der katastermäßige Bestand am 11.11.96 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 1: 3940 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock den ...

Vermessungsbüro Prause
Thomas Prause Dipl.Ing.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Mühlenstraße 10, 18069 Rostock-Evershagen, Tel. (0381)7680269, Fax (0381)7699139

Lageplan

Bauvorhaben:				
Bauherr:	Grundstücksverw. GmbH	Lagebezug: lokal	Maßstab 1:500	
Gemeinde:	Dierhagen	Höhenbezug: HN	Rostock, 08.11.1996	
Gemarkung:	Dierhagen	Flur: 2	Bearbeiter: Jan Steinke	

Flurstück	Fläche in m²	Grundbuch Blatt	Eigentümer
124/a	2296	1039	Bundesrepublik Deutschland Bundesfinanzvermögen
124/b	585	1039	Bundesrepublik Deutschland Bundesfinanzvermögen

Art und Maß der baulichen Nutzung

		Grundfläche-Geschoßflächen-Baumassenzahl	
Bebauungsplan: Nr. 10			
Baugebiet: Dierhagen			
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse:		(1)	
Fläche des Baugrundstücks	m²	zulässige	beanspruchte
+ Zuschlag n. § 21a Abs.2 BauNVO	m²		
- Fläche von der Straßenbegrenzungslinie	m²		
- Teilflächen des Flurstücks, die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs.3 BauNVO)	m²		
±Baulastflächen	m²		
Baufläche des Baugrundstücks: 2881	m²		
Grundfläche	m²		
Geschoßfläche	m²		
Baumasse	m²		

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom ... Aug. u. 26. Sept. 1996 angefertigt

Hinweise:

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 der 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, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Energieversorger HEVAG

Im Plangebiet befinden sich elektrotechnische Anlagen des Energieversorgungsunternehmens HEVAG. Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter/überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
Bei Kreuzungen und Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister der HEVAG notwendig. Die HEVAG ist rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.
Vor Abbruch des im Plangebiet befindlichen Hauses ist der HEVAG der Auftrag zur Demontage des vorhandenen Kabelhausanschlusses zu erteilen.

Landwirtschaft

Die westlich des Plangebietes liegenden Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die gelegentlich entstehenden nutzungstypischen Lärm- und Geruchsimmissionen sind zu dulden.

Teil B · Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
Im Plangebiet sind 4 Wohngebäude zulässig, in den Baufeldern A, B und C max. je 4 Wohnungen (WO) nur als geförderte Wohnungen, im Baufeld D max. 5 frei finanzierte Wohnungen.

2. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen, wobei das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss gewertet wird.

3. Höhenfestlegungen
Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) sind wegen des baulichen Hochwasserschutzes mit mind. + 1,75 m HN festgelegt.
Sockelhöhe (SH) = OK angrenzender Erschließungsweg bis ~~EFH~~ = max 0,4 m
Traufhöhe (TH) = max. 3,8 m. Als Traufhöhe gilt das Maß von EFH bis zum Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachsparren.
Firsthöhe (FH) = max. 10,4 m von EFH bis Firstschnittpunkt OK Dachsparren.

4. Gestaltung der baulichen Anlage
Dachform: Satteldach mit Krüppelwalm, Dachneigung 45°,
~~Dacheindeckung mit Dachpfannen (Hartdach) grau oder braun.~~
~~Außenwände mit hellem Putz. Teilflächen mit senkrechter Holzschalung sind zulässig.~~ Beschluß GV 29.10.97

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gv 29. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen. 10rd · Über-

6. ~~Erschließung~~
Das Plangebiet ~~ist fach-~~ und sachgerecht zu erschließen.
Die Bedingungen und Hinweise ~~der~~ Ver- und Entsorgungsunternehmen (Abwasser, Wasser, Strom, Gas, Telefon) ~~sind zu beachten~~.
Die Erschließung ist sicherzustellen. Beschluß GV 29.10.97

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum und durch Abdruck im Amtsblatt am .... erfolgt.

18.8.97
Bürgermeister in

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 7 Abs. 3 Satz 5 des Maßnahmengesetzes zum BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

18.8.97
Bürgermeister in

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden

Bürgermeister in

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.12.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

18.8.97
Bürgermeister in

Die Gemeindevertretung hat am 20.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bürgermeister in

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.2.97 bis zum 10.3.97 während folgender Zeiten (Tage, Stunden) Mo, Di, Do 9⁰⁰-12⁰⁰ + 13⁰⁰-16⁰⁰ Fr. 9-12⁰⁰ 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, am ......—...... im Amtsblatt ~~und~~ durch Aushang in der Zeit vom 24.1.97 bis zum 10.3.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

18.8.97
Bürgermeister in

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 25.6.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

18.8.97
i.V.
Bürgermeister in

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.6.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.6.97 gebilligt.

18.8.97
Bürgermeister in

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 8.10.97 Az VIII 231a - 512.113 - 57.022(10) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Bürgermeister in

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.10.97 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Vom 3.12.97 Az VIII 231.a bestätigt. 512.113 - 57.022(10)

Bürgermeister in

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

Bürgermeister in

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am. —— im Amtsblatt und in der Zeit vom 11.12.97 bis zum 30.12.97 durch 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB, zuletzt geändert im Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz Art. 1 Pkt. 27) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 31.12.97 in Kraft getreten.

Bürgermeister in

Teil B · Festsetzungen durch Text

29.10.97

Katalog der zur Übernahme in den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen incl. Pflanzliste

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Vorhandener planerisch gekennzeichneter Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. — §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Die Bäume sind während der Bauphase entsprechend DIN 18920 zu schützen.
Die Aufschüttungen sind so vorzunehmen, daß sie die Baumhälse nicht verschütten.

Erhaltungs- und Entwicklungsgebot Wasserkreislauf — §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen

Begrenzung der Versiegelung — §9Abs.1 Nr. 20 BauGB
Die Stellplätze sind mit Rasenfugen zu pflastern

Erhaltungs- und Entwicklungsgebot für Lebensräume von Flora und Fauna sowie für das Landschaftsbild — §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB
An angegebener Stelle ist ein Spielplatz zu errichten
Eine Seite der Gebäude ist mit Selbstklimmern zu begrünen
Für Baumaßnahmen gefällte Pappeln werden 1:2 auf dem Grundstück durch Bäume 1. Ordnung ersetzt

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung der Landschaft — §9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Kranke Obstbäume werden entfernt.
Die gekennzeichneten Flächen sind ortstypisch mit Obstbäumen, Hecken, Sträuchern (s. Pflanzliste) und Stauden zu gestalten und zu unterhalten.
Im Gebiet sind entsprechend der Plandarstellung 31 Stck Bäume der Baumliste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Bäume:

1	Tilia cordata, geschn	Winterlinde	
2	Quercus robur	Stieleiche	
3	Fagus silvatica	Buche	
4	Crataegus laevigata	Rotdorn	
5	Acer campestre	Feldahorn	
6	Fraxinus exselsior	Esche	
7	Prunus padus	Vogelkirsche	
8	Sorbus aucuparia	Eberesche	

Qualität Hochstamm, 3xv mB, 16-18 StU

9	Prunus spec	
10	Pyrus spec	

Qualität Hochstamm 3xv mB, 12-16 StU

Sträucher:

1	Amelanchier laevis	Felsenbirne	5%
2	Acer campestre	Feldahorn	
3	Berberis vulgare	Berberitze	
4	Cornus sanguinea	Hartriegel	5%
5	Corylus avellana	Haselnuß	
6	Crataegus monogyna	Weißdorn	
7	Hedera helix	Efeu	
8	Ilex aquifolium	Stechpalme	5%
9	Juniperus communis	Wacholder	
10	Malus sylvestris	Wildapfel	5%
11	Parthenocissus quin	Wilder Wein	
12	Prunus spinosa	Schlehe	5%
13	Pinus silvestris	Kiefer	
14	Rosa canina	Hundsrose	
15	Salix caprea	Salweide	
16	Salix purpurea	Purpurweide	10%
17	Sambucus nigra	Holunder	10%
18	Taxus baccata	Eibe	
19	Viburnum opulus	Schneeball	

Qualität 100-150 oB/mB 2xv

Planzeichenerklärung

nach Planzeichenverordnung 1990 (Planz VO 90 v. 18.12.1990, BGBl 91 I S.58)

Art und Maß der baulichen Nutzung §9(1)1 BauGB

WR	Reines Wohngebiet	§3(2) BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§16(2)1 BauNVO
(0,6)	Geschossflächenzahl	§16(2)1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß. Das ausgebaute Dachgeschoss gilt als Vollgeschoss	§16(2)3 BauNVO
TH max.3,8	Traufhöhe maximal 3,8 m über Gelände	§16(2)4 BauNVO
FH max.10,4	Firsthöhe maximal 10,4 m über Gelände	§16(2)4 BauNVO
SH max.0,4	Sockelhöhe = EFH maximal 0,4 m über Gelände	§16(2)4 BauNVO
EFH mind.1,75HN	Erdgeschossfußboden mindestens +1,75 m HN	§16(2)4 BauNVO
max. X WO	max. X Wohnungen je Baufeld zulässig	§9(1)6 BauGB
gefför. WO	nur geförderte Wohnungen zulässig	§9(1)7 BauGB

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9(1)2 BauGB

o	offene Bauweise	§22(1) BauNVO
	Baugrenzen	§23(1+3) BauNVO
	vorgeschriebene Firstrichtung	
DN 45°	vorgeschriebene Dachneigung 45°	

Verkehrsflächen §9(1)11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
öffentliche Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
private Straßenverkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	§9(1)11 BauGB
St Stellplätze	§9(1)4 u.22 BauGB

Ver- und Entsorgung §9(1)12u.14 BauGB

Müllbehälter Sammelplatz — §9(1)14 BauGB

Grünflächen §9(1)15 BauGB

private Grünfläche mit Spielplatz für Kleinkinder — §9(1)15 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — §9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

(A)	Baufeld
	Sichtdreieck
124	Flurstücksnummern
	Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
	Abriß

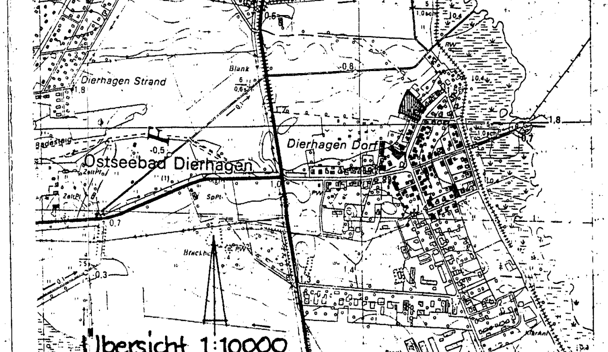
Erklärung Planzeichenschema

Art des Baugebietes	WR	0	Bauweise
Grundflächenzahl	0,3	(0,6)	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II	DN 45°	Vorgeschriebene Dachneigung
Traufhöhe	TH max.3,8	FH max.10,4	Firsthöhe
Sockelhöhe	SH max.0,4	EFH mind. +1,75 HN	Erdgeschossfußbodenhöhe

Satzung der Gemeinde Dierhagen über den Bebauungsplan Nr. 10 ~~Wohngebiet~~ „Drei Tannen" für das Plangebiet: Grundstück des ehemaligen Ferienheimes „Drei Tannen" an der Lindenstraße im Ortsteil Dierhagen-Dorf sowie der ca. 2400 qm großen Fläche westlich hinter dem ehemaligen Ferienheim.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl S. 466) sowie nach § 86 der LBauO-MV vom 26. April 1994 (GS MVGl Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 Wohngebiet „Drei Tannen", bestehend aus dem Teil A · Planzeichnung und dem Teil B · Festsetzungen durch Text, erlassen

Planungsrechtliche Grundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl S. 2253)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmach. v. 23. Jan. 1990 (BGBl IS 132)
Landesbauordnung Mecklenb.-Vorpom. (LBauO·MV) vom 26. April 1994 (GS MVGl.Nr. 2130-3)



Übersicht 1:10000

Gemeinde Dierhagen · Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 10 „Drei Tannen"

geändert mit Abwägung, Stand: Juni 97
aufgestellt: 20.11.96
geändert nach GV 29.10.97