BEBAUUNGSPLAN NR. 17 "Strandhotel Fischland Dierhagen"

für die Gebiete "Strandhotel" der Gemeinde Dierhagen, Flur 1, Flurstücke 3/9, 3/58, 3/10, 3/57, 3/60, 3/59, 3/62, 3/35, 3/34,3/61, 3/19, 3/18, 3/63, 3/42, 3/43, 3/64, 3/65, 3/66, 3/56, Teilstücke aus 3/17 und 119/5 und der Gemeinde Neuhaus, Flur 1, Flurstücke 58/53, 58/51, 58/52, 58/49

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:

Zusammenstellung des Lage- und Höhenplans durch

Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Beratender Ingenieur
Lompendammstr. 4a
18317 Rückenshagen

auf Grundlage eigener Teilvermessungen am 03.12.2003 sowie eingeworbener, am 19.12.2003 (als DWG) übergebener Vermessungen durch das

Vermessungsbüro Klein
Fischerstr. 13
45128 Essen

LEGENDE

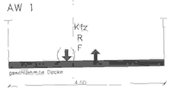
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Par. 1–15 BauNVO)		
SO	Sondergebiet – Hotel Sondergebiet – Ferienhausgebiet	§ 11 (2) BauNVO § 10 (1) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Par. 16–21 BauNVO)		
300 m²	Grundfläche als Höchstmaß (Bsp.)	§ 19 BauNVO
300 m²	Geschossfläche als Höchstmaß (Bsp.)	§ 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (Beispiel) (§§ 16 und 19 BauNVO)	
(0,8)	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (Beispiel) (§§ 16 und 20 BauNVO)	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Bsp.)	§ 16 BauNVO
TH= 4,0	Traufhöhe 4,0 m als Höchstmaß (Bsp.) (Bezugspunkt: die zur Erschließung dienende Straßenfläche	§§ 16 und 18 BauNVO
FH= 9,5	Firsthöhe 9,5 m als Höchstmaß (Bsp.) (Bezugspunkt: die zur Erschließung dienende Straßenfläche	§§ 16 und 18 BauNVO
TH=21,8 ü.NN	Traufhöhe 21,8 m über NN als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 16 und 18 BauNVO
FH=21,8 ü.NN	Firsthöhe 21,8 m über NN als Höchstmaß (Bsp.)	§§ 16 und 18 BauNVO
Bauweise (Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 7 BauGB und Par. 22 und 23 BauNVO)		
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Einzelhäuser 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
	Fuß- u. Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Europäischer Radwanderweg	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr.4, 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	Stellfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 11 BauGB
Grünflächen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 22, 25 und Abs. 6 BauGB)		
P	Grünfläche privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB
Ö	Zweckbestimmung Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB
	Sportanlage Tennisplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Nebenanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)		
	Flächen für Nebenanlagen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	besondere Zweckbestimmung: Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene Gemarkungsgrenze	
	vorhandene Grundstücksbezeichnungen	
WD	Walmdach	
PD	Pultdach	
SD	Satteldach	
	Abbruch bestehender baulicher Anlagen	
	bestehende bauliche Anlagen	
X,70	Höhenangaben (Bsp.)	
W1	Weg 1	
W2	Weg 2	
III. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (Par. 9 Abs. 5 BauGB)		
—ES—	Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 und 3 (DVGBl. M/V – 16.5. Seite 3. 1992)

Nutzungsschablone

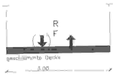
Baugebiet/ Teilgebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundfläche in Qadratmetern X, XX, XXX, GRZ	Geschossfläche in Qadratmetern X, XX und XXX, GFZ
Bauweise	Dachform
Baulinie	Traufhöhe / Firsthöhe

Geographische Traufe- und Firsthöhen beginnt mit NN bei angabe mit X.XX, ansonsten beginnt mit Bezug zur zur zur zur Straßenmitte (Bezugs- Straße)

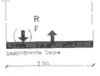
STRASSENPROFIL UND AUFWEITUNGEN



M 1: 50
Anliegerweg



M 1: 50
Anliegerweg



M 1: 50
Anliegerweg

M 1: 200
Wendehammer

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 10 Abs.1, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Sondergebiet (SO) Hotel (§ 11 (2) BauNVO) Gebäudetypen, die für den Erholungsaufenthalt geeignet, insbesondere Hotelanlagen mit Gastronomie, Tagungsräumen, Freizeitangeboten, Hallenbad, Saunen, Fitnessräumen und ähnlichen Einrichtungen zur Erholung und Freizeitgestaltung, Sportbädern, Minigolfplatz, Reitanlagen für Angestellte.

Sondergebiet (SO) Ferienhausgebiet (§ 10 (1) BauNVO) Ferienhausgebiet, das für den Erholungsaufenthalt geeignet ist und Übernachtungen sind auf Dauer allein nach örtlichen Verhältnissen bei Ausnahme allen.

Gebiet I – X
Zulässig sind folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
Hotels, Gaststätten und Beherbergungsbetriebe, Wellnessbereiche, Gesundheitsanlagen und Anlagen zur Versorgung des Hotels (Kiosk, Lebensmittelläden, Apotheken usw.), Übernachtungen zur Erholung und Freizeitgestaltung

Gebiet XI
Zulässig sind folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
Gebäude und folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
gewerbliche Übernachtungen, Wellnessbereiche, Gesundheitsanlagen, Saunen und Freizeitanlagen dienen der Erholung und Freizeitgestaltung, dient ausschließlich dem Urlaubszweck der Gäste. Anlage, Aufbauten oder Gebäuden bis 1.00 von der Geländehöhe aus gemessen.

Gebiet IX
Zulässig sind folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
Gebäude und folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
offene Pergola als Gemeinschaftsanlage

Gebiet X
Zulässig sind folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
Bootshaus für Angestellte

Gebiet XI, XII
Zulässig sind folgende Vorhaben (§11 (2) BauNVO)
Garagen oder Bootshäuser als Ferienhäuser gemäß der Gebietsart, oder als Carport oder eine Garage

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

Aufschüttungen für Flächen zur Anlegung des Gastronomiegartens zur Verbesserung ästhetischer Gründe und sicherer Abgrenzungen in den Gebieten VIII bis IX und Errichtung zur Sicherung der Ferienhäuser Gebiete XIII zulässig. Die Grundfläche der Garagen in Gebieten XI, XII und XIII sowie der Bootshäuser Garagen/Bootshäuser sind einem Maß von mind. 5.00 m unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

Folgende Bauvorhaben (Überhangen mit einer Belegung von 45° und steiler) dürfen nicht überschritten werden.

1.2 a) an keinem Baugebiete und Straßenverkehrsflächen zwei, ästhetischer Geschoßbau.
1.2 b) ästhetik der überbaubaren Flächen.

Nebenanlagen, Garagen und Bootshäusern, für Gastronomiebetriebsflächen sind nicht schwere Wegen zulässig

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

Die Flächen innerhalb der Baugrenzen gelten als mit zeichnerisch festgesetzten Grundstücksflächen die zur Überschreitung von Baugrenzen durch Balkone, Vordächer usw. bis zu 1.50 m zulässig.
Technische Anlagen zur Versorgung des Hotelbaus und entsprechend Erfordernis durch Notfälle der notwendigen Baugrenzen zulässig.

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

Für die Gebiete I – X, XI und IX wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
In allen Baubereichen dürfen die in einem Gebäude mit zulässigen Ziffer ohne verbundene Grenzabstand zulässig

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

In den Gebieten des Sondergebietes gilt die verkehrsberuhigte Zone für nur von motorisierten Verkehrsmitteln an die Bedarfsgüterzufahrt einbezogen wenigstens bestehende Bauweise bis zwischengelagerten Material. Kleinste Fahrbahnbreite Verkehrsfläche mit einer Bauweise/Fläche aus Asphalt, und wahrzeitig zulässig.

Die Stellplätze sind mit einem Fuhrer Versickerungsgrasen zu versickernden Zu 3: Regenrückhalteteiche, Abwasserteiche, Stauflächen, wasserspeichernder Decke aus wasserdurchlässigen Bodenteil, deren Quartiersmaterial mit natürlichen Art verwendbar kann. Schäde Versickerung der Stellplätze durch Boden oder Stauraum/Aufnahme 3 m gewährleistet.
Die Stellplatzanzahl ist nach § 48 BauNVO M-V § 11 (1) TERE

Die Versorgungsleitungen wasserdichte der Fußwege sind zu bewachten. Die Gründungen müssen die Wege nur wasserdichte Oberschichten.

Für vorhandene Flächen ohne Bindung bei für die ästhetische Nutzung zu schützen

1.6 Auskiehlen turtmuvmindernder Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In Gemeinschaftsanlagen dürfen keine Nutzen (mit Ausnahme bei Kamin-ein) oder Gasgeräte Kamine Abfälle oder Art wenden zu Heiz- und Tauchgrasnutzen nicht zum Theaters der Gewährung (reinigen) werden.
Eine Bedeutung von Kaminen mit nachbarschaftlich, ästhetischen Fragen zu zulässig.

1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauGB)

Für sicherung der versorgungsleitungsrechten Grundstücks eine verrückbare Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen zu treffen. Die Art der Bebauung wird die Wasserbaulichen Bemessung mit den Versorgern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück (Beck), zu versickern.

Alle neu zu verlegenden Leitungen sind unter vorhandenen Flächen zu verlegen. Die Abstände von Ver- und Entsorgungsleitungen zu benachbarten Baumpflanzungen müssen eine nach der geltenden DIN-Vorschriften.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, mit der Nachbarschutzbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 b BauGB)

Aus nicht bebauten und nicht für Wege etc. genutzte Grundstücksflächen sind gemeinsam zu bestatten, auf den nicht Flächenteilen als private Grünflächen gemeinschaftlich Flächen Bei Bauvorhaben mit Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzen Blumen und Sträuchern Pflanzungen an Fließ- und Stillgewässern Bestand anzubauen.
Pflanzungen an Fließ- und Stillgewässern sind Pflanzen und einen Gewässerunterhaltungsweg auszuführen.

Die privaten Grünflächen sind als extensiven, geplanten, tatsächlich nicht genutzte Zustand mit Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB).
Beim Anlegen von Pflanzflächen ist die einheimischen Sorten zu verwenden.
Die Pflanzungen sind mit Sträuchern und Bäumen und zu artnahen Arten und landschaftsnahem durchzuführen.
Gemeinschaftsanlagen sind durch Hecken und Bäume entsprechend gegliedert Grünfläche abzuschirmen.

Die ausgewiesenen Wandflächen sind als Spalierpergolen zu erstellen.

Für die im Bereich des Gewässerschutzstreifens Bepflanzen Gebäude im Ein- und Ausfahrtsbereich sowie Ausnahmen zulässig.
Zu 2.10 m, dass die eine Bepflanzung den Anlagen zu ermöglichen Wasser-Fluß.
Einzelnen entsprechenden Einfriedungen im Vorgarten zum unmittelbaren Gebäude und zum Nachbargrundstücken zulässig und zulässig.

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

Die mit Umgrenzungen Neupflanzten Gehölze und sonstigen Bepflanzungen (vorwiegend Zierpflanzenbestände im Bereich in Gebäuden und Wasserbereich) mit dem bestehenden Bodenpflanzen dient dem Schutz zu erhalten zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Sonstige Bestände sind durch Neupflanzungen entsprechend der Vorgaben der Pflanzliste 1 und 2 zu komplettieren. In allen Baugebieten, besonders bei Hub- und Abfrageanlagen, sind diese Begrünungsflächen durch geeignete Maßnahmen zwischen DIN 18 920 in Bezeichnung Wasserschutzes und vorhandenen Bestandsbäumen zu ergänzen.

Mit der Fertigstellung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen müssen die im Bereich vorhandenen Gehölzbestände des Hotelgrundstückes entsprechend der Vorgaben der Pflanzliste 1 und 2 ergänzt werden. Die Pflanzungen der Hotelgebäude sind zu entfernen, Gehölze und Gehölzgruppen Inseln zur Eingrünung der Hotelgebäude Wege, Stellplätze und Gebäude, mindestens 1 m, zu der Grünzäsuren entsprechen DIN 18 916 in der Bezeichnung Wasserschutzes.
Zur Gewährung der Garagen in Gebieten XI, XII und XIII die überbaubare Garagenschlauder
mit einem Maß von mind. 5.00 m unter vorhandenem Geländeniveau zulässig.

1.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird die folgende Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 17 festgesetzt.
Die Ausgleichsmaßnahmen/-maßnahmen Eingriffe der Gebietsgebieten des Bebauungsplanes Nr. 17 wird die zweckmäßige Umgestaltung des B-Plangebiets Nr. 18 "Freizeitanlage Fischland" auf einer Fläche von insgesamt 3.280 m² vorgenommen. Dieser liegt nicht von den vorgesehenen Ausgleichsflächen A, B und C gemeinsam. Die Flächen befinden sich im Landkreis Nordvorpommern, Gemarkung Dierhagen, Flur 1, Flurstücke 283/3, 283/24, 283/26, 283/27, 283/31, 283/33, 283/35, 283/36, 283/37, 283/38, 283/39.
Die Flächen sind in der vorgesehenen Grenze des Geltungsbereichs von B-Plan Nr. 18 gelegen in einer Breite von ca. 3 m und einer Länge von ca. 170 m Ausdehnung, entlangen Tiefen wurde die bereits bestehende Pflanzung zur Schaffung Landschaft dauerhaften. Es sind die Arten und Stückzahlen der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A zu verwenden. Die Pflanzen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² zu pflanzen, wobei Pflanzen gemäß 1. Grades angeordnet werden sollen.

Ausgleichsfläche B: In die bereits vorhandene bepflanzte Fläche werden die Arten aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche B in der dort angegebenen Stückzahl als Zusatzbepflanzung gleichgroß angesetzt bzw. durch 500 Stück Weißdorn in die bereits vorhandene Pflanzfläche zwischen 1a pflanzen. Dabei kann eine Fläche von 2.040 m² zur Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Ausgleichsfläche C: Außerhalb des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan Nr. 18 sind an der südwestlichen Grenze in einer Breite von 3 m und einer Länge von 1022 m Pflanzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen (siehe bei der beiliegenden Gesamtplan). Die Pflanzungen sind Strauchreihen zu anwenden. Für die Pflanzungen sind Strauchreihen 1 Stück pro m² Grünanlagen aus der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche C zu anwenden. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Stück pro m².
Die Versorgungsleitungen sind unterhalb der Fußwege und zu bewachten. Die Gründungen müssen die Wege nur wasserdichte Oberschichten.

Für vorhandene Flächen ohne Bindung bei für die ästhetische Nutzung zu schützen

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

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der Baugebietsfläche/Fläche eine Maßnahme zugeordnet. Diese wird wie folgt festgesetzt:
Die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegene Ausgleichsmaßnahme wird zugeordnet zum Ausgleich Eingriffen. Baugebietsfläche/Fläche und eine Maßnahmenfläche sind im Verhältnis 1:1 zum Ausgleich zugeordnet.
Für die Sicherung der Maßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs und den Eigentümer über 20 Jahre ein Bodenordnungsverfahren nach Landesrecht durchführen. Vertrage zwischen der Gemeinde Dierhagen und dem Investor des "Strandhotel Fischland Dierhagen" vorsehen.

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

Pflanzliste: Bäume (mindestens die Gattungsbezeichnung)

Deutscher Name	Botanischer Name
Eberesche	Sorbus aucuparia
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Eibe	Taxus baccata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Baumhasel	Corylus colurna
Zier-Kirsche	Prunus cerasifera
Zier-Apfel	Malus spec.
Wildkirsche	Prunus avium

Pflanzliste: Sträucher (mindestens die Gattungsbezeichnung)

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hecken-Rose	Rosa canina
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Eibe	Taxus baccata
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare 'Atrovirens'
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Eibe	Taxus baccata
Blutroseie	Weigelie spec.

Pflanzliste: Ausgleichsfläche A (für Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets)

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Hundsrose	Rosa canina	90
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	90
Schlehe	Prunus spinosa	90
Brombeer-Hybe	Rubus caesius	90
	Gesamt	360

Die Pflanzen sind in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m² zu pflanzen, wobei Pflanzen gemäß 1. Grades angeordnet werden sollen.

Pflanzliste: Ausgleichsfläche B (für Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets)

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Hundsrose	Rosa canina	125
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	125
Schlehe	Prunus spinosa	125
Brombeer-Hybe	Rubus caesius	125
	Gesamt	500

In die zweite, vorhandene bepflanzte Fläche werden die in A. Arten, die Zusatzbepflanzung (gleichgroß) durch eigen ohne Fläche von 2.040 m² der Kompensation angerechnet werden.

Pflanzliste: Ausgleichsfläche C (für Kompensationsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets)

Deutscher Name	Botanischer Name	Stückzahl
Hundsrose	Rosa canina	50
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	50
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	50
Schlehe	Prunus spinosa	50
Hunder Rose	Rosa tomentosa	50
Filz-Rose	Rosa tomentosa	50
Brombeere	Rubus fruticosus	40
Hundsrose	Rosa canina	40
Gewöhnliche Spindelstrauch	Viburnum opulus	50
	Gesamt	735

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

Gebäudeteile und Dachflächen der Schlafräumen und Kinderzimmern im Innenbereich des Wandhöhen sind mit nach folgenden Schallschutzmaßnahmen R wenn ist erreichen:
– Raum- und Wohnbereich Wohnbereich R w,res = 30 dB
– Schlafraum Wohnbereich R w,res = 35 dB
– Schlafraum mit Fenstern – der Gastronomie sind entsprechenden Lüftungen vorzusehen

Gastronomien und Gaststätten von Gastbetrieben und Kindereinrichtungen und der Übernachtungen der Ferienhäuser auf den Fluchtzonen 2.5m, 3/60 und 3/61 sind mit einem Schallschutzmaßnahmen von R w,res = 35 dB zu versehen.

In der Baugenehmigungsphase ist die Einhaltung des Nachtkriterienwertes von 40 dB(A) durch die Summe aller Immissionsschallpegel anhand eines Berechnungsnachweises der Gesamtimmission der Gastronomie im Außenbereich nachzuweisen.

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

2.1 Flächenbegrenzung

Für Außenbereiche der Gebäude sind pastellfarbene Fassaden-oder-Putzen zulässig.
Eine Kennzeichnung der Hauptfarben durch Mustergrüne, Farbmuster, Bäume ist zulässig.

2.2 Dachform / Dachgestaltung bzw. –ausbildung

Als zulässige Dachformen sind festgesetzt:
Gebäude I – IX Flachdächer, flach geneigte Pultdächer (max. 20° DN)
Gebäude XII – XV Flachdächer, flach geneigte Satteldächer (max. 20° DN)
Dachbegrünung
Gebäude X, XI, XIII Satteldächer oder Walmdächer mit max. bis 45°, Ausbildung als Zeltgeschoß, Dachgeschosse ausführen als Flachdächer (Dachgrünung)
Gebäude XII Satteldächer, Walmdächer mit max. bis 45°, Ausbildung als Zeltgeschoß oder Kehlbalkenlage

Dachaufbauten und Dachgauben können nach eine Fläche, Flachdach und Kehle und mit geringer Dachneigung gestaltet werden. Auf den Gebäuden des Hotels (Gebiete I–IX) und der Sauna- und Tennishalle (Gebiet XII) sind Dachaufbauten zulässig.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht bebaute Baugrenzen und Straßen/Wege sind, soweit die nicht die Erschließung des Grundstückes dienen, als Rasenflächen zu gestalten. Ausgenommen sind gegen Gehölze (Bäume/Sträucher) – entweder in Beetform anzulegen oder mit Gehölzen zu bepflanzen.

2.4 Einfriedungen

Zulässig sind Hecken und begrünte Zäune- und Gitterzäune. Eine einheimischen Gehölzbepflanzung ist anzuordnen.

3. HINWEISE

3.1 Bodendenkmale

Der Bereich der Ostseeküste ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden. Es ist mit Funden archäologischer und historischer Art zu rechnen, die, wenn sie gefährdet, dann Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vor der Ausführung sogen eine ins Amt, aufzuhalten Funde gemäß §11 (Abs) M-V ohne digital Belegt und den Fund (§ 2 Abs. 5 BauGB) M-V) Verpflichtungen der Baustellenleitung und den Fund (§ 2 Abs. 5 BauGB) M-V).

Wenn während der Erdarbeiten weitere archäologische Bodenfunde entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 (GBL. Bestimmungen Kreisgebiet Nr. 1 vom 14.01.1994) die Kompetenzstelle unverzüglich zu informieren.

Die Bodenfunde und Fundstellen sind bis zur Freigabe durch den Kreisarchäologen zu sichern und zu schützen. Es ist zu gewährleisten, dass Bodenfunde und Fundstellen für Bodenuntersuchungen bis zur Freigabe durch den Kreisarchäologen unverändert erhalten bleiben. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation sind vom Bauherrn zu tragen.

3.2 Sonstige Hinweise

Es dürfen keine Leitungen oder Bebauungen errichtet werden, die die Sichtfunktion stören, von Verwendung mit Schattenbäumen Arbeiten gelten oder die Schiffahrtzeichen durch Beschädigungen oder Spiegelungen beeinflussen.

Die Verwendung von Recycling Sand ist zu untersagen, dass eine Wiederverwendung von Gebäudebestandsteilen beim Verschub gefährdet wird.

3.3 Grundwasserliche Hinweise

Am Hochgestade sollten ökologisch Nistgelegenheiten für gebäudebewohnende Tierarten, z. B. Fledermausquartiere, angebracht werden.

Beim Aufdecken von Bodenfunden und Resten sowie jeder Art von Bodenverunreinigungen sind sofort die Bauarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordvorpommern zu benachrichtigen.

Gehölze und Sträucher außerhalb der Baugrenzen vorgesichert werden.

Für die Bepflanzung des Geländes sollen keine aus dem Fremdbaugebiet gebrachten Gehölze verwendet werden.

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG-Bau) vom 24.Juni 2004 sowie nach § 86 LBauO M-V vom 08.05.1998, zuletzt geä. am 16.12.2003 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung Dierhagen und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde der Bebauungsplan Nr. 17 "Strandhotel Fischland", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.03.2003 durch Aushang erfolgt.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Benachrichtigung der für Stellungnahme und Leistungsbeschreibung zuständigen Stellen gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durch Schreiben vom 21.04.2003 BauGB.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Die Öffentlichkeitsbeteiligung Planungs- und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ist durchgeführt gemäß Aushang vom 21.04.2003 bis 21.05.2003.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.04.2003 bis 21.05.2003 zur Einsicht gelegen. Die Gemeinde hat mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.04.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes geändert und ergänzt. Der geänderte Entwurf ist gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 21.04.2003 bis 21.05.2003 erneut öffentlich ausgelegt worden. Eine Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden am 26.05.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.05.2005 durch die Gemeindevertretung Dierhagen mit Beschluß-Nr. 26/05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Satzung der Gemeinde Dierhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.05.2005 von der Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. 26/05 (Satz 1) gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.2005 gebilligt.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Der Bebauungsplan und seine Inhalte sowie die Satzung sind am 13.OKT.2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan mit Begründung ist seitdem zur Einsicht bereit gehalten worden. Mit dem Hinweis darauf, daß eine Verletzung von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung nach § 215 Abs. 1 BauGB innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 215 Abs. 2 BauGB geltend gemacht worden sind, ist der Bebauungsplan am 13.OKT.2005 in Kraft getreten.

Dierhagen, den 13.OKT.2005 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 13.OKT.2005 durch die Gemeindevertretung Dierhagen mit Beschluß-Nr. 26/05 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die Satzung der Gemeinde Dierhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.05.2005 von der Gemeindevertretung mit Besch