

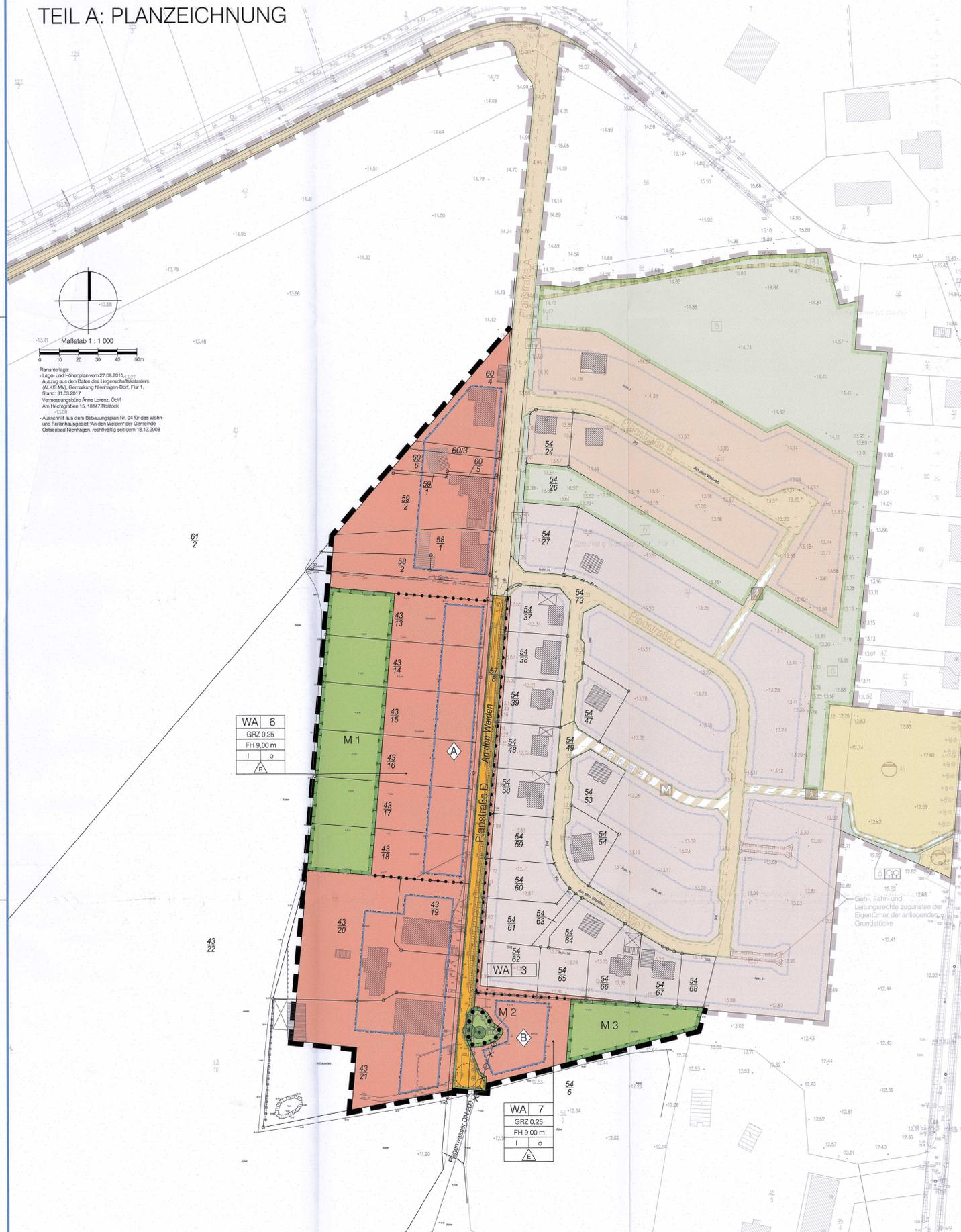
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "AN DEN WEIDEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.08.2016 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „An den Weiden“, südlich der Dohberner Straße und westlich des Neu Retzowischen Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

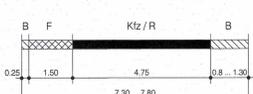


TEIL A: PLANZEICHNUNG

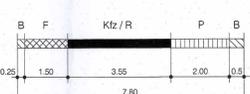


empfohlene Straßenquerschnitte
Planstraße D
M. 1:100

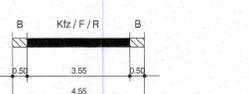
Regelquerschnitt:



Straßeneinengung im Bereich von Parkständen:



Straßeneinengung im Bereich der Maßnahmenfläche M2:



Ktz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
B = Bankett

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gegenstand der 1. Ergänzung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Ergänzung des Bebauungsplans.

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

FH Firsthöhe als Höchstmaß in m über Verkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Umgrenzung von 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)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung von Baugebietsflächen mit Zuordnungsfestsetzungen (siehe Text Nr. 7.3)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

+3.04 vorhandene Höhe über HN 76

6 Nummer des Baugebietes

Bezeichnung von überbaubaren Grundstücksflächen mit Zuordnungsfestsetzungen (siehe Text Nr. 7.3)

M 1 Bezeichnung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit grundrissischen Festsetzungen (siehe Text Nr. 5.5 bis 5.7)

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlagen

ergänzter Gebäudebestand, nicht eingemessen

vorgesehene Straßenführung

vorhandene Abwasserleitung fortfallend, hier: Regenwasser DN 200

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

gesetzlich geschützter Einzelbaum (§ 18 NatSchAG M-V)

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 4 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

- In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wird in der Überschrift „WA 5“ durch „WA 7“ ersetzt. Hinter dem Wort „können“ werden die Wörter „in den Baugebieten WA 1 bis WA 5“ ergänzt.
- Hinter der vorhandenen textlichen Festsetzung Nr. 5.4 wird nachfolgende Festsetzung Nr. 5.5 eingefügt:

5.5 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
Auf der gesamten Länge ist eine 3 m breite und 50 cm tiefe durchgängige Mulde auszubilden. Der Erdauflub ist an der westlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von 1,5 m und einer Höhe von 1,0 m zu einer durchgängigen Verwallung zum Schutz vor wild abfließendem Wasser von den angrenzenden Ackerflächen auszuführen. Innerhalb der Gesamtlänge sind sechs Gehölzgruppen gemäß der Pflanzliste B im Text 6.2 mit je 100 m² anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher in den Pflanzgruppen muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Die Schaffung der Mulde und die Pflanzung sind bei Erhalt der vorhandenen Weidefläche vorzunehmen. Eine Schädigung der Weidefläche zwischen den Gehölzgruppen und außerhalb der Mulde ist unzulässig. Zur Erhaltung der Krautflora und Verhinderung der Verbuchung zwischen den Gehölzgruppen sind die Junggehölze im 5-jährigen Rhythmus auszuschneiden und abzutransportieren. Eine Mahd ist höchstens 1 x jährlich nach dem 15. Juli zulässig.
Die Gehölzgruppen sollen die ersten 3 Jahre mit einem Windschutzzaun h= 1,50 m geschützt werden. Danach ist eine Einzäunung der Fläche zur freien Landschaft unzulässig.

- Hinter der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5.5 wird nachfolgende Festsetzung Nr. 5.6 eingefügt:
- 5.6 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 ist die vorhandene wasserführende Mulde in die Regenentwässerung mit einzubeziehen. Ein Sand- und Nährstoffeintrag in die Mulde ist durch Vorschaltung eines Sandfangs zu verhindern. Der Gehölzbestand ist zu erhalten.

- Hinter der neuen textlichen Festsetzung Nr. 5.6 wird nachfolgende Festsetzung Nr. 5.7 eingefügt:
- 5.7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist eine Obstwiese anzulegen. Auf der Fläche sind 13 Stk. Obsthalbstämme (StU 10 - 12 cm) in alten Sorten (Pflaume, Birne, Kirsche, Apfel) mit einem Mindestabstand untereinander von 10 m anzupflanzen. Müll und Bauschutt sind fähig zu entfernen. Jungbäume sind bei der Pflanzung mittels geeigneter Maßnahmen (z.B. Drahtrosen um den Dreibeck) gegen Wildverbiss abzusichern. Die offenen Bodenflächen zwischen den Halbstämmen sind mit Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (z.B. Rasen-Saatgut-Mischung -RSM- 7, 1/2 oder vergleichbar) anzubereiten.
Die Fläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen, dabei ist das Mähgut abzutransportieren oder zu beweidern.

- Hinter der vorhandenen textlichen Festsetzung Nr. 7.2 wird nachfolgende Festsetzung Nr. 7.3 eingefügt:
- 7.3 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.5 bis 5.7 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 vorbereitet werden. Sie werden den Grundstücksflächen, die mit den Buchstaben A und B (in einer Raute) bezeichnet sind, wie folgt zugeordnet:

Eingriffsfläche im Baugebiet / Kompensationsflächenbedarf	zugeordnete Ausgleichsmaßnahme Maßnahme Nr. / Text	Flächenäquivalent	Differenz Abbuchung Ökokonto
A / 17.213 m ²	M 1 / Text 5.5	7.659 m ² A	9.554 m ² A
B / 2.985 m ²	M 2 + M 3 / Text 5.6, 5.7	2.546 m ² A	419 m ² A
Straßenausbau (Wendehammer)	-	-	176 m ² A

- In den Hinweisen unter Buchstabe A wird „WA 5“ durch „WA 7“ ersetzt.
- Der Hinweis B wird wie folgt ergänzt:
B Abbuchung von insgesamt 10.149 m² Flächenäquivalent von einem bei der zuständigen Naturschutzbehörde geführten Ökokonto.
- Hinter dem Hinweis B wird nachfolgender Hinweis C eingefügt:
C Die unter Nr. 5.5 bis 5.7 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baulichkeiten folgenden Pflanzperiode zu realisieren. Die Gehölzpflanzungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 herzustellen. Für die Gehölzpflanzungen ist eine 3-jährige Entwicklungs- und Pflegezeit zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für die Weideflächen ist eine 5-jährige Entwicklungs- und Pflegezeit zu gewährleisten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.11.2014 bis zum 05.12.2014 erfolgt.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPFG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 05.12.2014 bis zum 23.12.2014 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 08.12.2014 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.08.2015 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 05.01.2016 bis zum 05.02.2016 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 18.12.2015 bis zum 04.01.2016 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.08.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.08.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.08.2016 gebilligt.

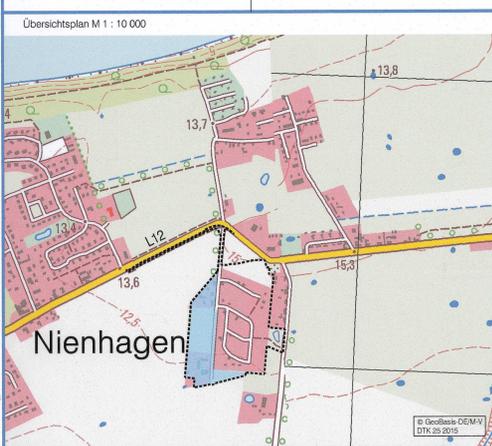
Ostseebad Nienhagen, 23.04.2017 (Signat.)
Kahl
Bürgermeister

Rostock, 31.03.2017
Anne Lorenz, ÖbV

Ostseebad Nienhagen, 03.04.2017
Kahl
Bürgermeister

Ostseebad Nienhagen, 16.05.2017 (Signat.)
Kahl
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über die 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 für das Wohn- und Ferienhausgebiet "An den Weiden"



Ostseebad Nienhagen, 04.08.2016
Kahl
Bürgermeister