

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "WALDESSAUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.06.2017 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „Walde SSAUM“, südlich der Doberaner Straße und östlich des Jagdweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 für das Wohn- und Ferienhausgebiet "Walde SSAUM" der Gemeinde Ostseebad Nienhagen, rechtskräftig seit dem 20.02.2006



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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur die schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichen sowie die fortfallenden und ergänzten textlichen Festsetzungen. Die abgeschwächte hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans ist nicht Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	allgemeine Wohngebiete	(§ 9 BauNVO)
5	Nummer des Baugebietes	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
— · — · —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, hier: Abgrenzung von Baugebietflächen mit Fremdkörperfestsetzungen	(§ 1 Abs. 10 BauNVO)
◊	Bezeichnung von Baugebietflächen (siehe Text Nr. 1.3)	
— X —	fortfallende Festsetzungen	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
— · —	Geländehöhe in m über NN	
— · —	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt vermarkt	
— · —	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt unvermarkt	
67/37	Flurstücksbezeichnung	
□	vorhandene hochbauliche Anlage	
□	ergänzter Gebäudebestand (nicht eingemessen)	

TEIL B: TEXT

Der B-Plan Nr. 3 wird im Teil B (Text) wie folgt geändert:

- In der Festsetzung Nr. 1.1 wird hinter dem Wort „Wohngebieten“ die Bezeichnung „WA 1 bis WA 7“ ergänzt.

Text 1.1 neu In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 sind zulässig: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans	Text 1.1 bisher In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig: - Wohngebäude, - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise können zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans
---	--
- Die Festsetzung Nr. 1.2 entfällt.

Text 1.2 neu —	Text 1.2 bisher Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. zulässig sind: - Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen - Läden die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf Das Dauerwohnen ist im Ferienhausgebiet unzulässig
-------------------	---
- Hinter die bisherige Festsetzung Nr. 1.2 wird die nachfolgende Fremdkörperfestsetzung Nr. 1.3 nach § 1 Abs. 10 BauNVO eingefügt.

Text 1.3 neu Auf den mit der Bezeichnung a bis h (in einer Route) gekennzeichneten Baugrundstücken ist die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der dort vorhandenen Ferienwohnungen allgemein zulässig. Der Umfang der Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Ferienwohnungen ist entsprechend dem Bestand auf eine Ferienwohnung je gekennzeichnetem Baugrundstück begrenzt. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, wenn das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist oder als Ausnahme zugelassen werden kann.	Text 1.3 bisher —
--	----------------------
- In Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 wird die Bezeichnung „SO 5“ durch „WA 7“ ersetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.2015. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 26.08.2015 bis zum 10.09.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 10.09.2015 bis zum 25.09.2015 im Amt Bad Doberan-Land während der Dienst- und Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb dieser Frist zur Planung äußern. Die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung ist in der Zeit vom 26.08.2015 bis zum 10.09.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.08.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom 28.09.2015 bis zum 28.10.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 11.09.2015 bis zum 29.09.2015 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn 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 mit Schreiben vom 07.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.06.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.06.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.06.2017 gebilligt.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Wohn- und Ferienhausgebiet "Walde SSAUM" südlich der Doberaner Straße und östlich des Jagdweges

Ostseebad Nienhagen, 19.07.2017

Ostseebad Nienhagen, 08.06.2017

Kahl
Bürgermeister

Kahl
Bürgermeister

Kahl
Bürgermeister

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm
Architekt für Stadtplanung, AKMV 2014-95-1-0
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59