

Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das "Gebiet an der L21 in Dierhagen Dorf" Einkaufszentrum Fischlandtor

Verfahrensmerkmale für die 1. Änderung B-Plan Nr. 4 Ostseebad Dierhagen nach § 13 a BauGB

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung als Aushang am 07.07.2010 - 02.08.2010 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) mit Schreiben vom 07.07.2010 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 30.06.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2010 bis zum 23.08.2010 während folgender Zeiten

Mo	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Di	9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Do	8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
Fr	9.00 - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, sind durch Veröffentlichung als Aushang am 17.7.2010 - 15.8.10... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Dierhagen, 30.9.10

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange am 29.9.10... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.9.10... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.9.10... gebilligt.

Ostseebad Dierhagen, 30.9.10

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes am 07.09.2010 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1 : 3.940 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ribnitz-Damgarten, 15. September 2010 öffentlich bestellter Vermesser (Stempel und Unterschrift)

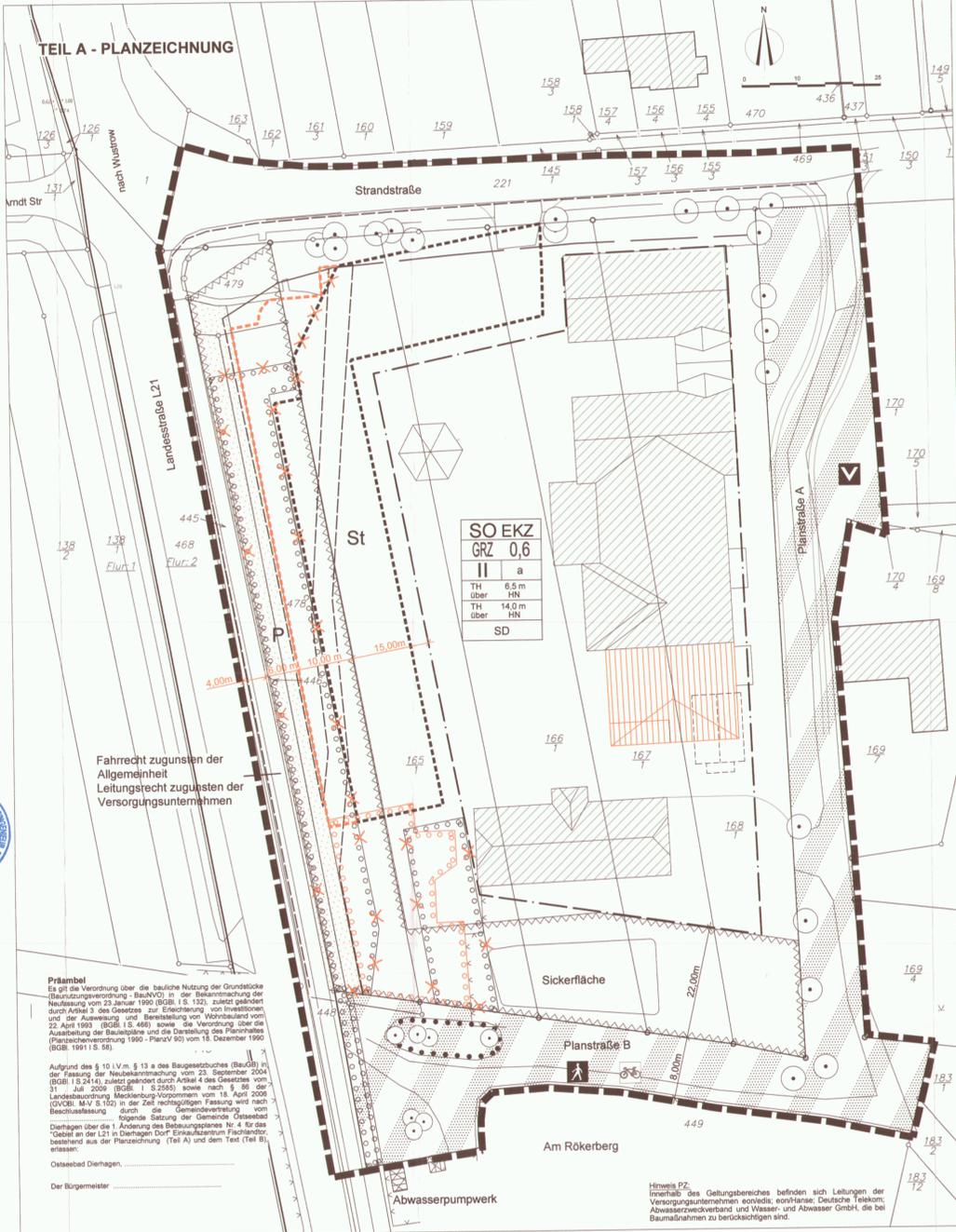
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 16.10.10... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 16.10.2010 in Kraft.

Ostseebad Dierhagen, 01.10.2010

Siegelabdruck Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Bestand Änderung

- SO EKZ: Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum
- GRZ 0,6: Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II: Zahl der Vollgeschosse - Höchstmaß oberstes Geschoss ist Dachgeschoss
- TH: Traufhöhe als Höchstmaß über HN
- FH: Firsthöhe als Höchstmaß über HN

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

- a: abweichende Bauweise
- SD: Steildach
- Baugrenze: Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- P: private Grünfläche

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

- Umgr. von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgr. von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
- Erhaltung Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgr. von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- St: Stellplätze
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäudebestand / Neubau
- künftig wegfallendes Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Bemaßung
- entfallende Festsetzungen
- Darstellungen der 1. Änderung

Teil B - TEXT - Juni 2010 B-Plan Nr. 4 Dierhagen - 1. Änderung

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

- Gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO sind im sonstigen Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ) zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Körper- und Gesundheitspflege, Bekleidung und Schuhe, Freizeit und persönliche Bedarf mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.400 m², davon ein Lebensmittelgeschäft mit Verkaufsfläche bis zu 1.100 m² Verkaufsfläche, alle anderen Verkaufseinrichtungen mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche.
 - Dienstleistungseinrichtungen, wie Post, Banken, Dienstleistungsgeschäften;
 - Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gastraumfläche bis zu insgesamt 150 m²;
 - Tankstelle;
 - Stellplätze, Carports und Garagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf und ein öffentliches WC.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind bei der abweichenden Bauweise Häuser bis zu 70 m Länge zulässig, auf den bebauten Grundstücksflächen können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Baugrenzen können durch Überdachungen von Tankstellen überschritten werden, wenn sie über die nur innerhalb der Baugrenzen zulässigen Teile der Tankstelle, wie Sitzkonstruktionen und Tankbänke, hinausragen.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im Baugebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.
- Gemäß § 2 Abs. 6 BauNVO M-V ist in der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß das Dachgeschoss enthalten, wenn es als Vollgeschoss ausgebaut ist.
- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nicht zulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Abhebung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baufeldern zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den eingetragenen Sichtdreiecken bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Außerdem ist die Pflanzung von Bäumen mit einem Kronensatz von mehr als 2,50 m Höhe zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in der Fläche an der L 21, die von der Bebauung freizuhalten ist, der Bau eines Fußweges und die Errichtung von PKW-Stellflächen in einem Abstand zur Fahrbahnoberkante der L 21 von ca. 10 m zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gilt als Traufhöhe im Sinne dieser Satzung das Maß von HN bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.

II. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften gemäß § 96 LBauO M-V

- Für das Hauptdach der Gebäude ist eine Dachneigung von 24 Grad als Mindestmaß bis 50 Grad als Höchstmaß festgesetzt. Für Nebengebäude, Garagen sind auch Dachneigungen zwischen 10 und 24 Grad zulässig.
- Die Dachdeckung ist in den Farbtönen rot, braun, grau oder anthrazit auszuführen.
- Die Summe der Frontlängen der Dachgänge dürfen 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- Die im Bebauungsplan angegebenen vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um + - 0,50 m verändert werden.
- Die Sockelhöhe darf höchstens 0,50 m über der Erschließung des Gebäudes dienenden Verkehrsfläche liegen.
- Die Frontlänge der Gebäude soll nicht länger als 30,0 m sein; längere Gebäude müssen durch Versprünge in der Außenwand und in der Traufhöhe und andere gestalterische Maßnahmen so gegliedert werden, dass sie sich aus Baukörpern von höchstens 30 m Baulänge zusammensetzen.
- Für die Gestaltung der Außenwände sind heller Putz und / oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Für Teile der Außenwände können auch betonierte Holz- und Glas verwendet werden.
- Zäune sind an den Straßenbegrenzungslinien nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. An Straßenseiten der Grundstücke sind als Einfriedungen nur Hecken und / oder Zäune mit senkrechten Holzstäben zulässig.

Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB

- Auf Privatgrundstücken von mindestens 350 m² Größe ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Je weitere 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein zusätzlicher Laubbau zu pflanzen.
- Auf jedem Grundstück, auf dem in der Planzeichnung kein Pflanzgebot eingetragen ist, sind mindestens auf 10 % der Grundstücksfläche einheimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen und, wenn erforderlich, zu ersetzen. Ein Plan, der die vorhandenen, die zu erhaltenen, die zu ersetzenden und die neu anzupflanzenden Bäume und sonstigen Großgehölze ausweist, ist mit dem Antrag zur Baugenehmigung einzureichen.
- Die in der Planzeichnung eingetragenen Standorte für zu pflanzende Bäume können geringfügig variiert werden. Die Anzahl der geplanten Bäume ist einzuhalten.
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der L 21 sind je 150 m² 80 standortgerechte, einheimische Gehölze, davon mindestens ein Baum (Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzte Baumschulqualität), zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind in der Größe 100 bis 150 cm, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, zu pflanzen, mit folgenden Arten: Brombeere 10 v.H., Heckenrose 15 v.H., Spierstrauch 15 v.H., Blaubrombeere 15 v.H., Hartriegel 15 v.H., Holunder 10 v.H., Heckenrose 15 v.H., Schiele 5 v.H., Flieder 5 v.H. Auf einer Heckenlänge von 60 m sind nur solche Sträucher zu pflanzen, die eine mittlere Wuchshöhe von 2 m nicht überschreiten. Auf Stellplatzanlagen ist ein Baum je 8 PKW-Stellplätze zu pflanzen.

22a Die private Grünfläche P ist als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind Gehölze, Stadtbüchereien und eine Werbeanlage in der Höhe bis zu 6,50 m und in der Breite bis zu 3,5 m zulässig.

- | | |
|----------------------|---------------------|
| Gehölzliste: | |
| Baumarten: | Acer pseudoplatanus |
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Meibere | Sorbus intermedia |
| Ebeneiche | Sorbus aucuparia |
| Birke | Betula pendula |
| Silberweide | Salix alba |
| Straucharten: | |
| Brombeere | Robus fruticosus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hahnel | Corylus avellana |
| Fleckenrose | Rosa rugosa |
| Spierstrauch | Spiraea vanhouttei |
| Rosa canina | Rosa canina |
| Sambucus nigra | Sambucus nigra |
| Prunus spinosa | Prunus spinosa |
| Crataegus | Crataegus |

23. Ständige Standplätze für Abfallbehälter sind durch geeignete Gehölze gegen Einsicht von öffentlichen Flächen

- Carports, Außenwände von Garagen und fensterlose Gebäudewände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

IV. Sonstige Festsetzungen

- Alle befestigten Flächen sind in durchsichtigem Aufbau (wie feugereiches Pflaster, Sickerpflaster, Schotterdecke, Rasengitter) herzustellen, hiervon können Flächen, auf denen mit einer erhöhten Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in den Boden oder in das Grundwasser zu rechnen ist oder die besonderen technischen Belastungen ausgesetzt sind, ausgenommen werden.
- Niederschlagswasser ist, soweit es die hydrologischen Bedingungen zulassen, auf den betreffenden Grundstücken und Verkehrsflächen zu versickern.
- Be- und Entlüftungsanlagen und Anlieferzonen sind so herzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf die umliegende Bebauung ausgeschlossen sind. Für das Baugebiet mit Ausnahme des ausgewiesenen Stellplatzflächen wird ein flächenbezogener Schallemissionspegel L_{eq} = 55 dB tags und 45 dB nachts festgesetzt. Der Orientierungswert für den Beurteilungspegel im Baugebiet mit Ausnahme der ausgewiesenen Stellplatzflächen beträgt 65 dB tags und 55 dB nachts.

V. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Für die Umwandlung der Feldhecke für zusätzliche PKW-Stellflächen und Rasen sind 1.920 FÄ über das Maßnahmekonto des Landkreises Nordvorpommern auszugleichen.

Hinweise

- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.99 S. 979) 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 Begleiter der Erdarbeiten und die unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 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 die Funde unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

- Bei den Bauarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub und unbelasteter Bauschutt sind wiederzuverwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordvorpommern)
- Der für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen im Hochbau nach DIN 4109 maßgebende Außenlärmpegel im Abstand von der Fahrbahnoberkante der Landesstraße L 21

tags	53,5 dB
nachts	54,5 dB



Ausfertigung:	Original
genehmigungsfähige Planfassung:	September 2010
Entwurf:	Juni 2010
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:
Satzung der Gemeinde Ostseebad Dierhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das "Gebiet an der L21 in Dierhagen Dorf" Einkaufszentrum Fischlandtor	
Kartengrundlage:	Auftragnehmer: Stadtplaner Dipl.-Ing. Stefan Wille, Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Diplom-Ingenieur Ulrich Zeh	
Offiziell bestellter Vermessungsingenieur	
Beauftragter:	Dipl.-Ing. Frank Ortel
Gesch. Nr. 103/10	Bürgermeisterei Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1 : 500	
Zeichner:	