

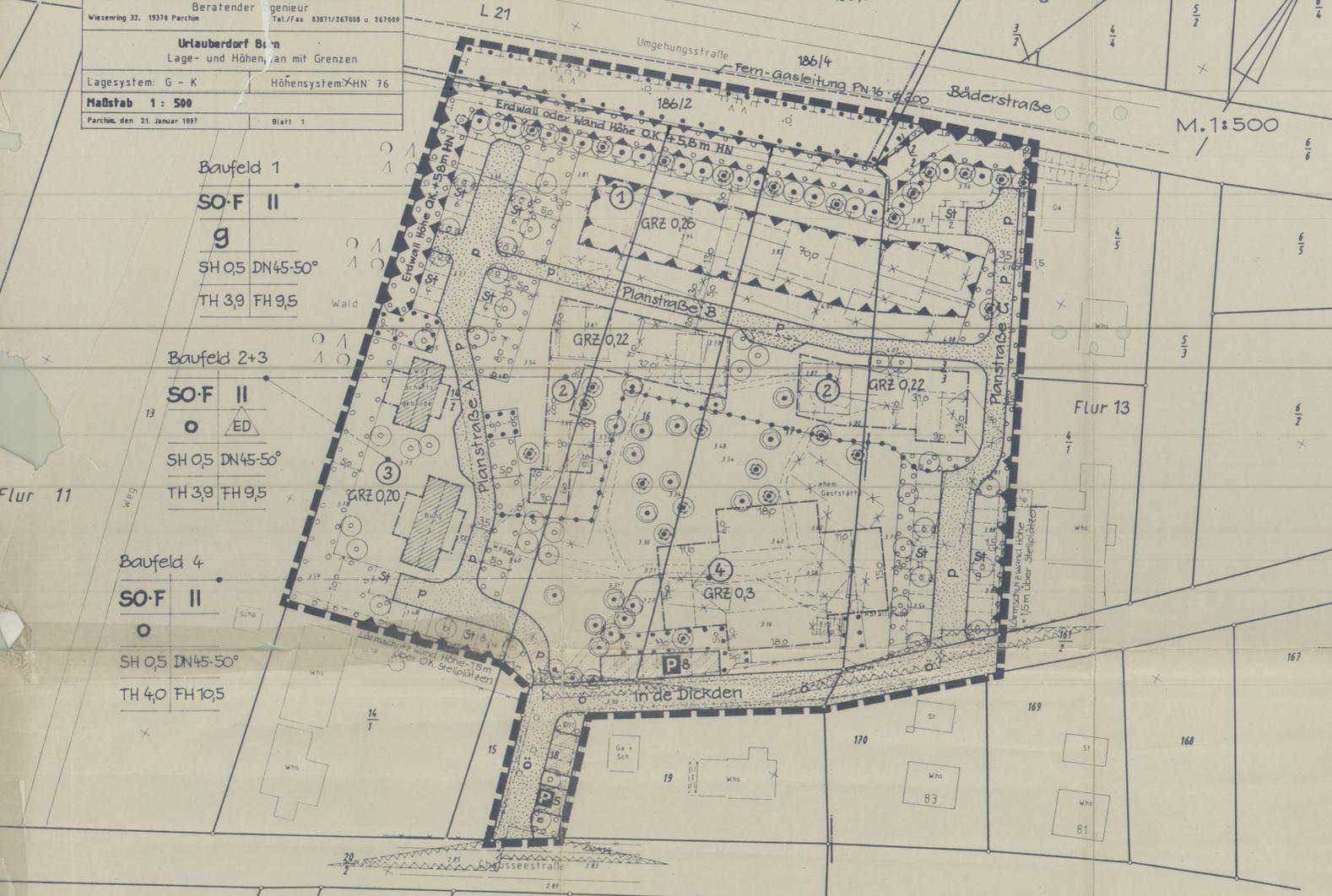
Satzung der Gemeinde Born-Darß über den Bebauungsplan Nr. 13 "Urlauberdorf In de Dickden"

Gemarkung Born-Forst
Flur 4
Teil A - Planzeichnung

Vermessungsbüro Roland Hiltcher
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Berater
genieur
Wiesering 32, 19370 Parchim
Tel./Fax 03871/267008 u. 267009

Urlauberdorf Born
Lage- und Höhenplan mit Grenzen
Lagesystem: G-K
Höhensystem: XHN 76
Maßstab 1:500
Parchim, den 21. Januar 1997 Blatt 1

- Baufeld 1
SO-F II
g
SH 0,5 DN 45-50°
TH 3,9 FH 9,5
- Baufeld 2+3
SO-F II
ED
SH 0,5 DN 45-50°
TH 3,9 FH 9,5
- Baufeld 4
SO-F II
SH 0,5 DN 45-50°
TH 4,0 FH 10,5



Hinweise zu Bodendenkmälern:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DschG M-V (Gvbl. M-V Nr. 23 vom 28.12.93, S. 975ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises NVP 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 des Landkreises NVP und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, Badenstr. 16, 18439 Stralsund, spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Bauauftragnehmer der 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.

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Nur Einzel- und Doppelhäuser
Sockelhöhe	Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.8.97. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.10.97 bis zum 23.11.97 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.10.97 bis durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 2.9.97/14.2.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 9.12.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 6.1.99 bis 8.2.99 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 16.12.97 bis 9.2.99 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 31.01.1997 wird als richtige dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 9.6.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Ver-fügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.10.1999 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten ... den ... Bürgermeister - in ... öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzenden Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift ... gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis zum ... durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.
- Die Erteilung der Genehmigung 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 in der Zeit vom 3.11.1999 bis zum 11.11.1999 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung oder 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.11.99 in Kraft getreten.

Planzeichen nach Planzeichenverordnung-Planz V90-vom 18.12.1990 BGBl. 1991 IS 58

- Art und Maß der baulichen Nutzung §9(1) BauGB
- SO-F Sondergebiet Ferienhausgebiet §10 (4) BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse §16 (2) 3 BauNVO
Das zweite Vollgeschoss ist das ausgebaut Dachgeschoss.
- GRZ 0,2 Grundflächenzahl §16 (2) 1 BauNVO
- SH 0,5 Sockelhöhe § 9 (2) Bau GB
Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 0,5m über O.K. angrenzender Verkehrsfläche (Fahrbahn)
- TH 3,9 Traufhöhe §16 (2) 4 Bau NVO
Höhe des Schnittpunktes Außenwand mit Oberkante Dachsparren max. 3,9m über Erdgeschossfußboden.
- FH 9,5 Firsthöhe §16 (2) 4 Bau NVO
Höhe der Oberkante der Dachsparren im First max. 9,5m über Erdgeschossfußboden.
- Bauweise §9 (1) 2 BauGB
- o offene Bauweise §22 (1) Bau NVO
- ED nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig §22 (2) Bau NVO
- g geschlossene Bauweise § 22(3) BauNVO
- Baugrenzen §23 (1) Bau NVO
- DN45-50 vorgeschriebene Dachneigung 45-50°
- Verkehrsflächen §9 (1) 11 BauGB
- o StraBenbegrenzungslinie
- o StraBenverkehrsflächen öffentlich / privat
- o Parkplatze - öffentlich mit Stückzahl
- o SH 4 Stellplätze privat " "
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) 20 u. 25 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9(1) 20 BauGB
- Bäume zu erhalten §9 (1) 25 BauGB
- Bäume anzupflanzen §9(1) 25 BauGB
- Erhalten von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25 BauGB
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern §9 (1) 25 BauGB
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §16 (5) Bau NVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes. § 9(1) 24 BauGB
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtflächen) §9 (1) 10 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter
- Sichtdreiecke
- Maßangaben
- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 186/2 Flurstücksnummern
- Gebäudebestand zu erhalten
- abzubrechende Gebäude
- vorhandene Zaune
- 3,30 m Höhepunkte Gelände ü HN
- 1 Bezeichnung Baufelder

Satzung der Gemeinde Born/Darß

Über den Bebauungsplan Nr. 13 "Urlauberdorf in de Dickden" für das Gebiet des ehemaligen Urlauberdorfes Margarinefabrik Velten, begrenzt im Norden von der Umgehungsstraße (Bäderstraße), im Osten von den Grundstücken In de Dickden, Flur 13, Flurstück 4/1 und 4/5, im Süden von der Straße In de Dickden und im Westen vom angrenzenden Waldchen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS-2141) sowie nach § 86 der LBauO M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468 wird nach der Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 9.6.1999 und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Urlauberdorf In de Dickden" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Gemeinde Born-Darß, Kreis Nordvorpommern

Bebauungsplan Nr. 13 "Urlauberdorf In de Dickden"

Stand: 11.05.99

Teil B Festsetzung durch Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) 1 Bau GB
- Sondergebiet Ferienhausgebiet SO-F §10 (4) Bau NVO
Es dient Zwecken der Erholung, dem ferienmäßigen Wohnen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen zulässig sind:
- in den Baufeldern 1, 2, 3 und 4:
- Ferienwohnungen
- Wohnungen für Betreiber und Personen, die in der Beherbergung und Gastronomie tätig sind für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- nur im Baufeld 4 sind zusätzlich zulässig:
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
- Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer des Ferienhausgebietes
- Anlagen für sportliche Zwecke und sonstige Freizeitgestaltungen
- sonstige, dem Ferienwohnen dienende, nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe

- Nebenanlagen §14 Bau NVO
Als untergeordnete Nebenanlagen nach §14 (1) Bau NVO sind Abstellräume für Geräte und Fahrräder mit einer Größe von bis zu 6,0qm je Wohnung zulässig.
- Stellplätze, Garagen §12(6) Bau NVO
Zulässig sind Stellplätze für den durch die Nutzung verursachte Bedarf und offene Car-Ports. Garagen sind nicht zulässig.
- Freizuhaltende Flächen
Im Bereich der Sichtfelder, die von der Bebauung freizuhalten sind, (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen, Einfriedungen, Hochbauten jeglicher Art und sich verperspernde Elemente über Oberkante der Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) von mehr als 0,7m Höhe nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften
- Dächer, Dacheindeckungen
In den Baufeldern 2 und 4 wird Natur-Rohr als Dacheindeckung vorgeschrieben. Im Baufeld 3 haben die vorh. Rohrdächer Bestand. Ergänzende Bauteile sind mit harter Bedachung herzustellen. In Baufeld 1 sind die Dächer als harte Bedachung herzustellen.
- Fassaden
Zulässig sind:
- Putzflächen mit Farben gebrochen weiß oder Vollton, Verblendenmauerwerk, Fachwerk, senkrechte Holz-Schalung mit Farben natur oder Vollton.

- Maßnahmen zur Vermeidung zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen §9(1) 20 u. 25 BauGB
- Vorhandener, in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnet Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten §9(1) 25 BauGB
Die Bäume sind entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- Die privaten Stellplätze sind mit offenporigem Material zur Minimierung der Bodenversiegelung herzustellen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 819 20 u. 25 BauGB
- Die mit Pflanzgeboten festgesetzten Flächen sind mit 1 Pflanze je qm anzulegen und zu unterhalten. Weitere 150 qm Strauchfläche und 10 Bäume sind an beliebiger Stelle in den Baufeldern zu pflanzen. Für alle Pflanzungen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu wählen. Die verbleibenden Gartenflächen sind zu kultivieren.
- Pflanzliste:
private Allgemeinflächen
Solitärbäume:
Qualität: Hochstamm, 4xv mB, 18-20 StU
Corylus robus
Acer platanoides
Stieleiche
Ahorn
Sträucher (1 Pflanze/qm)
Qualität 2xv 100-150 oB/mB

- Acer campestre
2. Corylus avellana
3. Crataegus monogyna
4. Rosa canina
5. Salix caprea
6. Sambucus nigra
- Feldahorn
Haselnuß
Weißdorn
Hundrose
Salweide
Holunder
- privater Bereich und Ersatzmaßnahmen alle im allgemeinen Grün genannten Arten, sowie:
Bäume: jede Art ist zu mindestens 5% zu verwenden: als Ersatzpflanzen 20 mal Qualität: Hochstamm 3xv. mB, 16-18 StU
alle weiteren Bäume:
Qualität: Hochstamm 4xv. mB, 18-20 StU
- Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Crataegus laevigata
Fagus sylvatica
fraxinus excelsior
Prunus padus
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia intermedia
Pyros praxer
- Robkastanie
Sandbirke
Rotdorn
Rotbuche
Esche
Vogelkirsche
Silberweide
Eberesche
Linde
Wildbirne
- Pinus sylvestris
Kiefer
Sträucher 1 Stck/qm
Feldgehölzstreifen: 10% der Fläche Jungbäume,
Qualität: Hochstamm, 3xv mB, 12-16 StU
1. Alnus glutinosa
2. Betula pendula
3. Parthenocissus
Erle
Sandbirke
Hainbuche

- Fraxinus excelsior
5. Prunus avium
Salix alba
90% Sträucher, jede Art ist zu mindestens 5% zu verwenden
Qualität: 100-150 oB/mB 2xv.
- Esche
Wildkirsche
Weide
1. Acer campestre
2. Cornus sanguinea
3. Ciryulus avellana
4. Crataegus monogyna
5. Lonicera xylosteum
6. malus Sylvestris
7. Prunus spinosa
8. Rosa canina
9. Salix cinerea
10. Salix caprea
11. Sambucus nigra
12. Viburnum opulus
13. Ilex aquifolium
14. Juniperus communis
15. Pinus silvestris
16. Taxus Baccata
sonstige Strauchflächen die vorgenannten Arten sowie:
- Felsenbirne
Hartnigel
Forsythie
Heckenkir-che
Wildapfel
Jasmin
Pimpernelleise
Flieder

- Lärmschutzmaßnahmen nach §9(1) 24 BauGB
- Schallminderungsmaßnahmen gegen Verkehrsräusche der L21 (Bäderstraße)
Aktive Maßnahmen:
a) Erdwall oder Schallschutzwand O.K. + 5,8 m HN entlang der L21 und 50,0m am im Westen benachbarten Waldrand.
b) geschlossene Reihenhauserzeile im Baufeld 1
Passive Maßnahmen:
Im Baufeld 1
a) Ost- Westseite, Dachgeschoss: Schallschutzwand der Außenwände: erf. R'w = 40 dB(A)
Fenster der Schallschutzklasse 3 Nordseite im Dachgeschoss Schallschutzwand der Außenwände: erf. R'w = 50 dB(A)
Fenster der Schallschutzklasse 3
b) Installation von geräuschgedämmten Außenanlagen der Heizungs-, Klima- und Lüftungsrichtungen mit max. immissionswirksamen Schalleistungspegel von Lwa=72 dB(A) im nördlichen oder 77 dB(A) im südlichen Fassadenbereich des Gebäudes im Baufeld 4.
- Sonstige Schutzmaßnahmen gegen Geräuscheinwirkungen
a) Herstellen eines 1,5m über O.K. Stellplatzes hohen, schall-abschirmenden Zaunes an Stell-plätzen, die an Nachbargrundstücke grenzen.
b) Installation von geräuschgedämmten Außenanlagen der Heizungs-, Klima- und Lüftungsrichtungen mit max. immissionswirksamen Schalleistungspegel von Lwa=72 dB(A) im nördlichen oder 77 dB(A) im südlichen Fassadenbereich des Gebäudes im Baufeld 4.