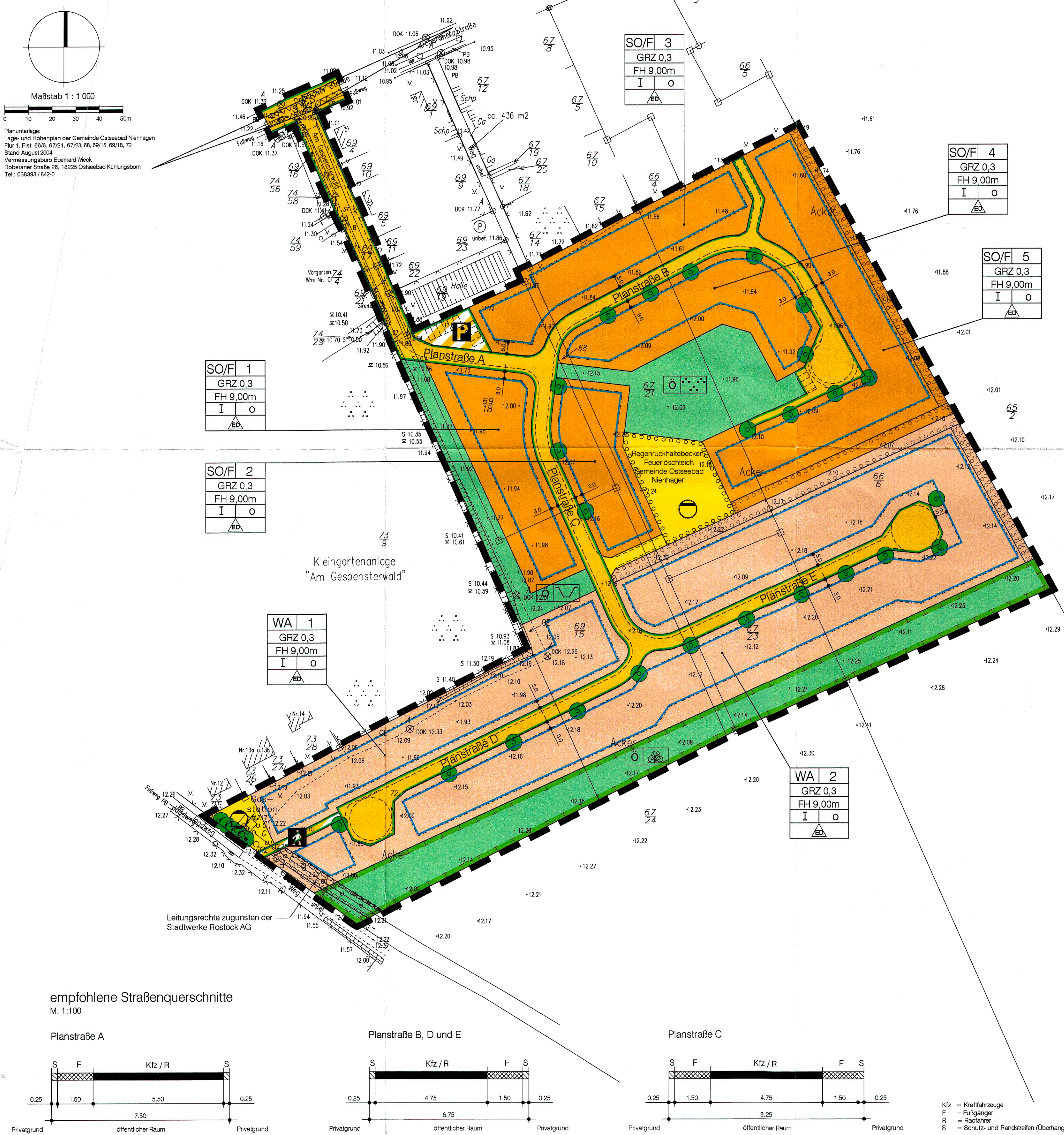


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "WALDESSAUM"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Table explaining planning symbols: Planzeichen, Erläuterung, Rechtsgrundlage. Includes sections for Festsetzungen, ART DER BAULICHEN NUTZUNG, MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, and VERKEHRSFLÄCHEN.

Table explaining planning symbols: FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, SONSTIGE PLANZEICHEN, II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER. Includes sections for HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN, GRÜNFLÄCHEN, and PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN.

TEIL B: TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- 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
1.2 Das Ferienhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, feriemäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Freizeitverhalten 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 Freizeiteinrichtung
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
Das Dauernutzen ist im Ferienhausgebiet unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstücksschließung dienenden Verkehrsfläche.
3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3.1 Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung ab einer Höhe von 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Bäume mit einem Kronenansatz oberhalb 2,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1 Stellplatzflächen sind in einer durchdringungsfähigen Bauweise auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengrößen, Betonrasen, Stufenflächen).
4.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist der natürlichen Vegetationsentwicklung zu überlassen. Das Befahren durch Fahrzeuge des Wasser- und Bodenverbandes ist zulässig.
4.3 Das Regenrückhalte-/Feuerlöschbecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechselnden Böschungsbegrünung von 1:3 bis 1:5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Flach- und Tiefwasserzonen zu schaffen. Die Bepflanzung und Gestaltung des Beckens ist so vorzunehmen, dass die Wartung und Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.
4.4 Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen und von den befestigten Flächen (Dachflächen) der Grundstücke soll weitestgehend über offene Rinnen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zum Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.
5. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
5.1 Innerhalb des Baugebietes WA 2 sind mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Rostock AG zu belastende Flächen festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst die Schutzbereiche der Begünstigten, unterirdische Gasleitungen herzustellen und zu unterhalten, Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
6.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzpflanzung“ sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen den Baugebieten WA 2 und SO 5 sind, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, geschlossene Vegetationsstrukturen anzulegen. Es sind mehrreihige Hecken aus heimischen standortgerechten Sträuchern laut Pflanzenliste B zu pflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,50 m betragen. Alle Arten der Pflanzenliste B sind zu gleichen Anteilen zu verwenden. Die Ufer sind mit einer wechselnden Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Flach- und Tiefwasserzonen zu schaffen. Die Bepflanzung und Gestaltung des Beckens ist so vorzunehmen, dass die Wartung und Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.
6.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am äußeren Rand der Baugebiete WA 2 und SO 5 ist, nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen nach DIN 18915, eine dreireihige Hecke gemäß Pflanzenliste B (Straucharten) anzulegen. Je 1,5 m ist ein Gehölz anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher untereinander muss 1,50 m und zwischen den Reihen 1,0 m betragen. Die Pflanzung ist in Artengruppen mit 4-6 Stück einer Art vorzunehmen. Alle Arten der Pflanzenliste B (Straucharten) sind zu gleichen Anteilen zu verwenden.
6.3 Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Gehölze mit einem Mindestflächenanteil von 20% anzupflanzen. Die Gehölze sind in 12er Gruppen zu je 3 Arten gemäß Pflanzenliste A anzulegen. Auf der Fläche sind 5 Laubbäume der Pflanzenliste B einzuzulassen.
6.4 Soweit Wege innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ angelegt werden, sind die daran angrenzenden Flächen in einer Breite von 2 m beidseitig parallel zu den Wegen regelmäßig zu mähen. Die übrigen Flächen einschließlich der Entwässerungsrinnen sollen nur 2 x im Jahr gemäht werden.
6.5 Innerhalb der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Versorgungsfläche, Regenrückhaltebecken/Feuerlöschbecken sind 30 % der nicht für das Becken benötigten Fläche mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzenliste B in Gruppen, bestehend aus jeweils 6 Pflanzen zu je 3 Arten anzupflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen anzulegen. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Wartung und Unterhaltung des Beckens nicht beeinträchtigt wird.
6.6 Auf den festgesetzten Einzelstandorten zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Baugebiete SO/F 2, 4 und 5 sowie WA 2 ist Zierapfel (Malus 'Golden Hornet') anzupflanzen. Die Einzelstandorte dürfen, aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig verändert werden.
6.7 Pflanzenliste A
Straucharten
Amelanchier lamarckii
Berberis thunbergii 'Atropurpurea'
Deutzia magnifica
Kolkwitzia amabilis
Philadelphus Hybridus
Ribes sanguineum 'Atropurpurea'
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum rhytidophyllum
Felsenbirne
Rote Hecken-Beerenrebe
Hoher Stachelstrauch
Permutstrauch
Gartenjasmin
Blau-Weinrebe
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball
Immergrüner Zungen-Schneeball
Pflanzenliste B
Baumarten
Malus sylvestris
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Pyrus siliifolia
Acer campestre
Sträucher
Prunus spinosa
Crataegus laevigata
Eunymus europaeus
Corylus avellana
Viburnum opulus
Viburnum lentana
Rosa rugosa
Rosa canina
Rubus fruticosus
Salix caprea
Holzapfel
Heinbuche
Eberesche, Vogelbeere
Weidenblättrige Birne
Feld-Ahorn
Schlehe
Weißdorn
Pflaumenhölchen
Hasel
Gemeiner Schneeball
Weißer Schneeball
Weiß-Rose
Hunds-Rose
Brombeere
Sal-Weide
6.8 Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzenden Gehölze sind zu verwenden:
Bäume: 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
Sträucher: verpfanzte Sträucher H 60-100 cm.
Bei Baumpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,50 m betragen.
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 96 BauO M-V)
7.1 Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
8. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
8.1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 6 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete WA 1 und 2, innerhalb der Baugebiete SO/F 1 bis 5 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.
Hinweis
Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB können nicht innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Das Kompensationsdefizit wird durch Heckenpflanzungen (10 x 233 m) entlang des Jagdweges auf dem Flurstück 67/24 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen sowie durch Maßnahmen an den vorhandenen Böden auf dem Flurstück 41/1 der Flur 1 Gemarkung Nienhagen ausgeglichen. Soll Nr. 2 und Soll Nr. 5, Sanierung der bestehenden Wasserflächen, Soll Nr. 4, Wiederherstellung/Vergrößerung der Wasserfläche; Neuanlage eines 10 m breiten umlaufenden Schutzstreifens als Sukzessionsfläche. Die Nummerierung der Stile entspricht der Anlage 2 des Grünordnungsplans.
Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB. (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 16.02.2000 bis zum 03.03.2000 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beteiligt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.05.2005 und 21.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.02.2006 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2005 bis zum 30.05.2005 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.04.2005 bis zum 14.06.2005 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
6. Der katastermäßige Bestand am 01.06.2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagegerichteten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:.....3848..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Nienhagen, 10.02.2006 (Siegelabdruck) Weick Obv.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.2005 und 26.01.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.01.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.01.2006 gebilligt.
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
Ostseebad Nienhagen, 27.01.2006 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister
10. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 06.02.2006 bis zum 26.01.2006 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 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 mit Ablauf des 26.01.2006 in Kraft getreten.
Ostseebad Nienhagen, 21.02.2006 (Siegelabdruck) Kahl Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen
Landkreis Bad Doberan
über den Bebauungsplans Nr. 3
für das Wohn- und Ferienhausgebiet "Waldeassaum"
südlich der Doberaner Straße und östlich des Jagdweges

