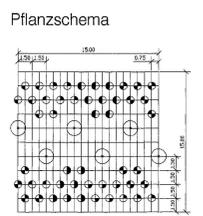
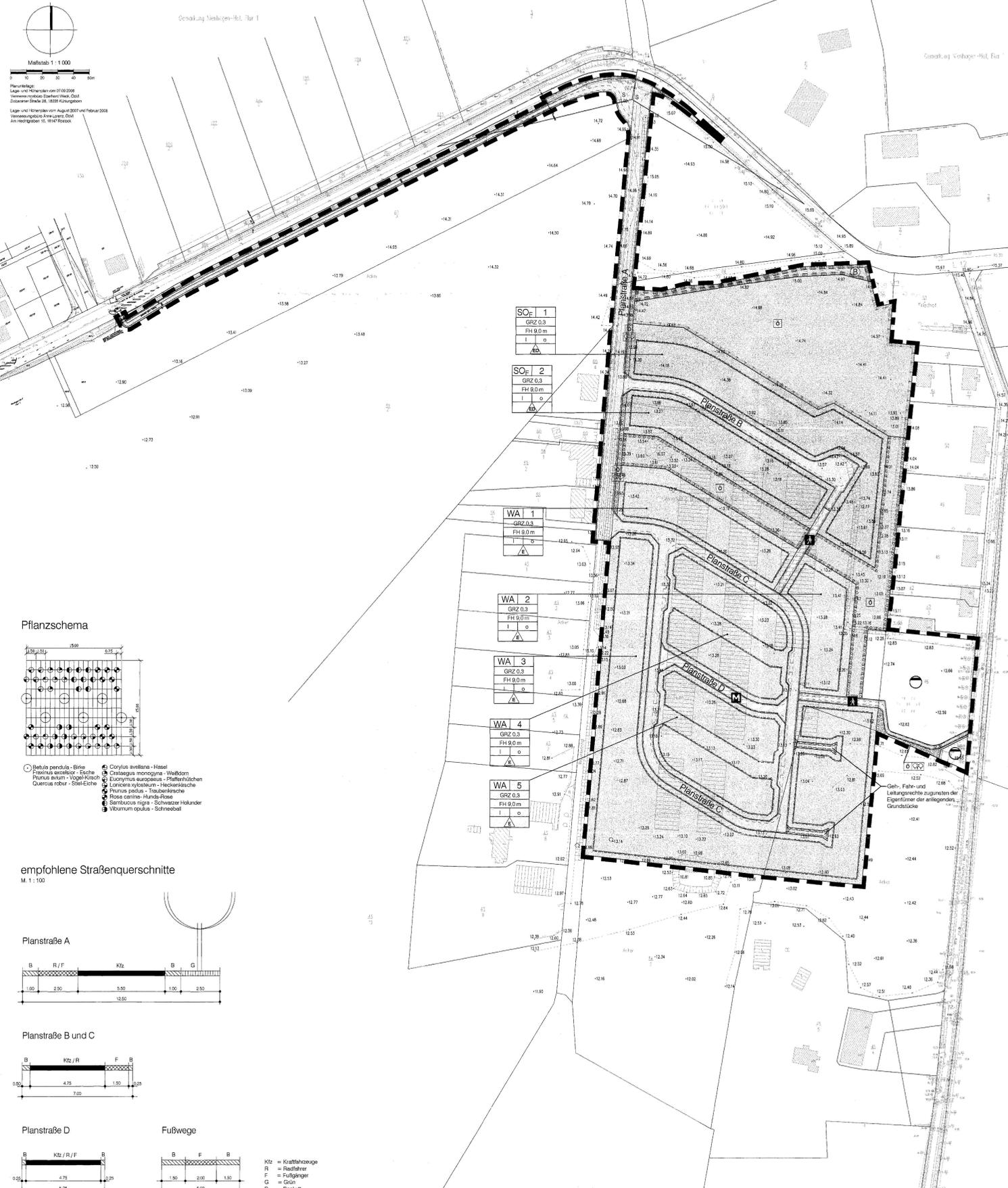


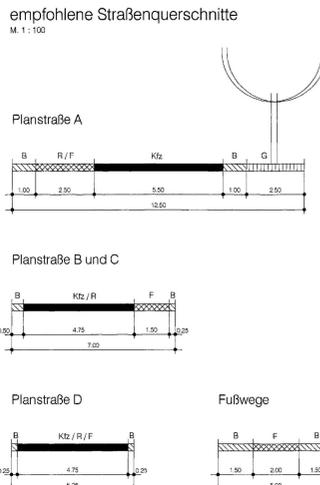
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "AN DEN WEIDEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



- Betula pendula - Birke
- Pinus sylvestris - Kiefer
- Quercus robur - Stieleiche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Eurogymis europaeus - Pfaffenblumen
- Lonicera xylosteum - Heckenrosche
- Rosa canina - Traubenrose
- Sambucus nigra - Schwarze Holunder
- Viburnum opulus - Schneeball
- Schlehe
- Weißdorn
- Pfaffenblumen
- Gemeiner Schneeball
- Wolliger Schneeball
- Weiß-Rose
- Hand-Rose
- Brombeere
- Sel-Weide
- Berg-Ahorn
- Stieleiche
- Esche
- Holzappel
- Heilbuche
- Eberesche, Vogelbeere
- Wendelstein-Eberle
- Feld-Ahorn



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. 130), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erweiterung von Investitions- und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauweld vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 96).
- I. FESTSETZUNGEN**
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)
 - SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauVO)
 - F** Ferienhausbau
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GRZ** Grundflächenzahl
 - FH** Zahl der Vollgeschosse
 - FH** Firsthöhe als Höchstmaß in m über Verkehrsfläche
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- o** Offene Bauweise
 - o** nur Einzelhäuser zulässig
 - o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o** Baugrenze
- VERKEHRSLINIEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- o** Straßenverkehrsflächen
 - o** Straßenbegrenzungslinie
 - o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- M** Mischverkehrsfläche
 - F** Fußweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- o** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- Zweckbestimmung:**
- o** Abwasser
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- o** Pflanzentab A
 - o** Strauchtaben
 - o** Grünflächen
 - o** öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- o** Straßengelände
- PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- o** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- o** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
 - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- o** vorhandene Höhe nach HN
 - o** Nummer des Baugebietes
 - o** vorhandene Flurstücksgrenze
 - o** Flurstücksbereich
 - o** vorhandene hochbauliche Anlagen
 - o** vorgesehene Aufteilung des Straßenraums
 - o** Parkstände innerhalb von Verkehrsflächen
 - o** Sichtdreieck
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- o** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte:**
- o** geologisch geschütztes Biotop (§ 20 NatSchM-V)

TEIL B: TEXT

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4-12 BauVO)
- 1.1 Ferienhausbau (SO1 und SO2)**
Die Ferienhausbauweise SO1 und SO2 dienen dem touristisch genutzten, ferienorientierten Wohnen und der Unterbringung von Anwohnern und Einwohnern zur Freizeitauslastung.
Zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsurlaub geeignet sind und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personalkreis zur Erholung zu dienen
- Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4-12 BauVO
- 1.2 allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)**
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.
Die nach § 4 Abs. 3 BauVO vorgesehenen Ausnahmen:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO
- 1.3** In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 3m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4-12 BauVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- 2.1** Baugrenze für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhenlinie des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche.
- 3. Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.1** Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
- in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5: 800 m²
- 4. Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauVO)
- 4.1** In den Ferienhausbauweisen SO1 und SO2 sind höchstens zwei Ferienwohnungen in Ferienhäusern zulässig.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1** Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Baugebiete SO1 und WA 1 mit einem Stellplatz mit herkömmlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m² ein Gehölz zu pflanzen. Der Anteil an Laubbäumen muss mindestens 25% der Gesamtanzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Maximal zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.2** In der Fläche für Versorgungsanlagen für die Regenwasserbeseitigung ist die Regenwasserbeseitigung so zu gestalten, wobei die Böschungsgrenzen zwischen 1:2 - 1:5 auszumoldern sind. Auf 10% der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenreihen werden mit kräuterreichen Landschaftsrasen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Märgut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.
- 5.3** Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zwischen den Baugebieten SO2 und WA 1 ist ein Stellplatz mit herkömmlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzentabelle anzulegen, jeweils 6 m vom Rand und zwei Reihen mit Laubbäumen mit einem Abstand von 6 m versetzt anzupflanzen. Bei den Bäumen sind je 3 Reihen mit Sträuchern mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 5.4** Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft östlich der Baugebiete SO1 und WA 2 ist ein Stellplatz mit herkömmlichen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzentabelle anzulegen. Dabei sind in 6 bis 9 Reihen mit einem Abstand von 1,50 m Sträucher mit Laubbäumen anzupflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1** Innerhalb der mit einem Pflanzgebiet verbundenen Flächen mit der Zweckbestimmung „Straßengelände“ sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzentabelle in Reihen mit einem Abstand von 10 m anzupflanzen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 6.2 Pflanzentabelle A**
- | | |
|----------------------|---------------------|
| Pinus sp. nov. | Schlehe |
| Catalpa bignonioides | Weißdorn |
| Eurogymis europaeus | Pfaffenblumen |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Rosa rugosa | Weiß-Rose |
| Rosa canina | Hand-Rose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Salix caprea | Sel-Weide |
- 6.3** Als Mindestqualität für die aufgrund von Pflanzgebieten zu pflanzenden Gehölze im Straßengelände, sowie auf Grünflächen sind zu verwenden:
- Bäume: 8- weifellige Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe
- Sträucher: verästelte Sträucher 100-120 cm.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² freizuhalten und zu begrünen. Die Breite der Baumscheiben muss mindestens 2,00 m betragen.
§ 9 Abs. 1a BauGB
- 7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- 7.1** Die Maßnahmen unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 sowie das Anpflanzen von 28 Laubbäumen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Hinweis B) dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese werden den Grundstücken innerhalb der Baugebiete sowie den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmassstab ist die überbaute Grundstücksfläche.
- 7.2** Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.3, 5.4 und 6.1 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB, die durch den B-Plan Nr. 3 „Wohn- und Ferienhausbau“ veranlasst werden. Sie werden den Grundstücken innerhalb der im B-Plan Nr. 3 festgesetzten Baugebiete WA 1, WA 2, SO1/F 1 bis SO1/F 6 sowie innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmassstab ist die überbaute Grundstücksfläche.
- 8. Ortliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 BauNVO-M-V)
- 8.1** äußere Gestaltung baulicher Anlagen
In allen Baugebieten werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
- zwischen 35 und 45 Grad bei Dachziegel-/Dachsteinen
- zwischen 45 und 55 Grad bei Flachdach
Pöbelschindeln sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdachern errichtet werden.
Die Dächer sind, soweit sie nicht rohgedeckt ausgelegt werden, mit Dachziegel-/Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachziegel dürfen nicht aus glasierten Materialien hergestellt werden.
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 98 BauNVO-M-V
- 8.2** Einfriedigungen
Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.
Hinweise
- A** Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beblatt 1 zu DIN 18505, zur Anwendung kommen:
- | Baugebiet | tags | nachts | nachts |
|---------------|-------|--------|--------|
| WA 1 bis WA 5 | 55 dB | 45 dB | 40 dB |
| SO1 und SO2 | 55 dB | 45 dB | 40 dB |
- B** Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Neben den festgesetzten Maßnahmen müssen folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden:
Anpflanzung von 28 standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzentabelle auf der textlichen Festsetzung K2 in Reihe parallel zur 12 auf dem Punkt K25 der Plan 1 Gemarkung Nienhagen-Dorf in einem Abstand von jeweils 10 m. Pflanzqualität gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6.3

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.2002.
- Für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPKG beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 30.10.2007 bis zum 15.11.2007 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 15.10.2007 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung genehmigt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.04.2008 bis zum 05.06.2008 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 2 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 fragestichabhängige Stellungnahmen unbefristet abgeben können, in der Zeit vom 18.03.2008 bis zum 02.04.2008 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unbefristet ist, soweit mit ihm Erwerbsklagen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung benötigten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die frühzeitig abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.07.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.07.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.07.2008 geteilt.
- Ostseebad Nienhagen, 02.12.2008
 Kahl
Bürgermeister
- Der satzungsmäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 22.02.2008 wird als richtig festgestellt besannt.
Rostock, 05.12.2008
 Lorenz
OBV
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Ostseebad Nienhagen, 02.12.2008
 Kahl
Bürgermeister
- 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 04.12.2008 bis zum 19.12.2008 durch Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereiche der Verteilung von Verordnungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Fristen von Einhebungsansprüchen (§ 94 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Abdruck des 16.12.2008 in Kraft getreten.
Ostseebad Nienhagen, 23.12.2008
 Kahl
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Wohn- und Ferienhausbaugebiet "An den Weiden" südlich der Doberaner Straße und westlich des Neu Rethwischer Weges



Gemeinde Ostseebad Nienhagen

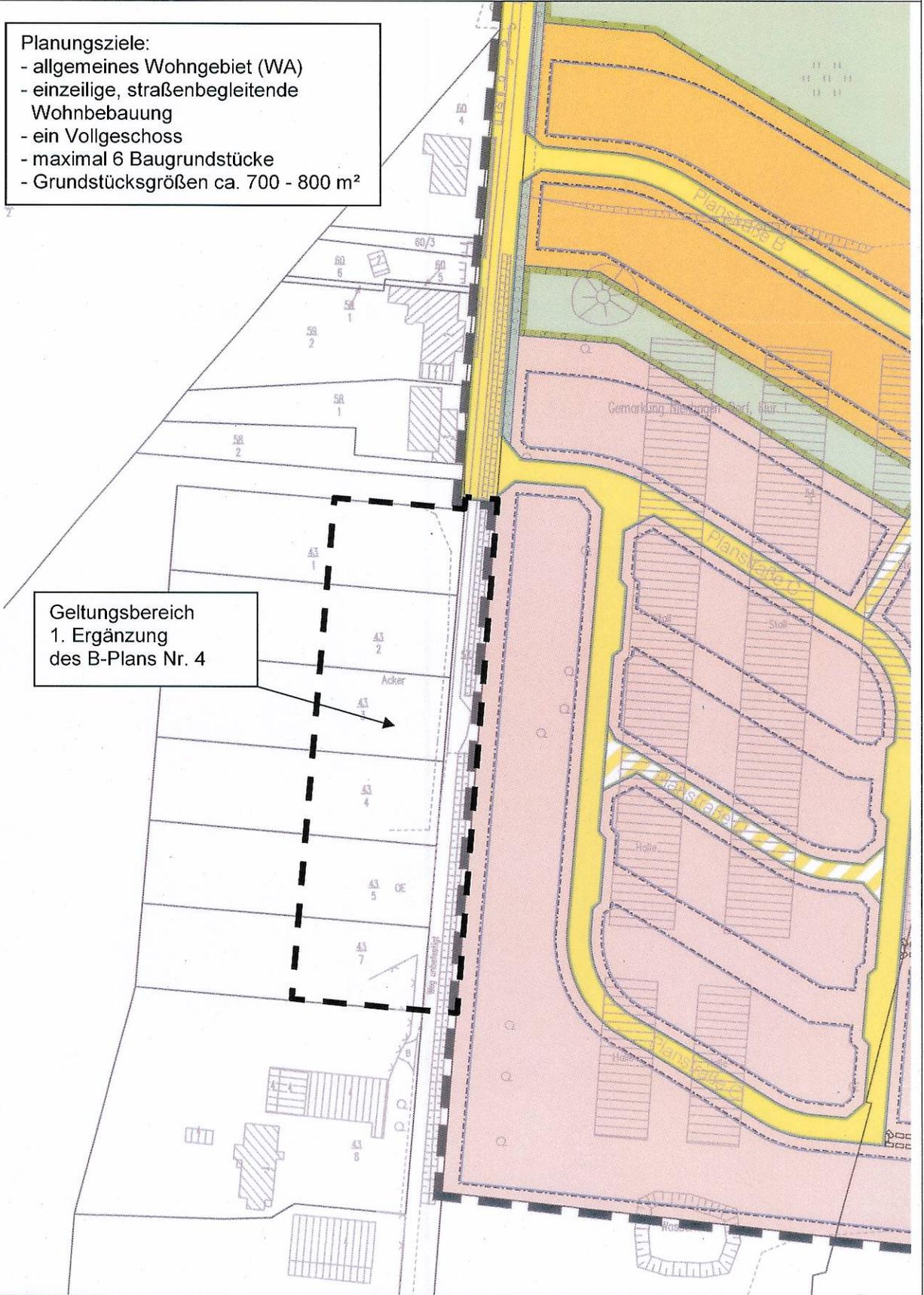
1. Ergänzung des B-Plans Nr. 4 für das Wohn- und Ferienhausgebiet „An den Weiden“

Anlage zur Planungsanzeige

Planungsziele:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- einzeilige, straßenbegleitende Wohnbebauung
- ein Vollgeschoss
- maximal 6 Baugrundstücke
- Grundstücksgrößen ca. 700 - 800 m²

Geltungsbereich
1. Ergänzung
des B-Plans Nr. 4



Planungsstand: August 2010

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 FÜR DAS WOHN- UND FERIEHAUSGEBIET "AN DEN WEIDEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1995 (BGBl. I S. 408) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichenerklärung 1990-PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiete, die der Erholung dienen	(§ 10 BauNVO)
F	Ferienhausgebiet	

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse
FH	Firsthöhe als Höchstmaß in m über Verkehrsfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise
▲	nur Einzelhäuser zulässig
▲▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
■	Straßenverkehrsflächen
▨	Straßenbegrenzungslinie
▨▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
M	Mischverkehrsfläche
▲	Fußweg

Zweckbestimmung:	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
○	Abwasser

GRÜNFLÄCHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
■	Grünflächen
○	öffentliche Grünflächen
○	Straßenbegleitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO)
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
■	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)
1	vorhandene Höhe nach IN
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	Flurstückbezeichnung
—	vorhandene hochbauliche Anlagen
—	vorgesehene Aufteilung des Straßensystems
—	Parksteine innerhalb von Verkehrsflächen

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	(§ 9 Abs. 6 BauNVO)
■	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
ⓑ	gesetzlich geschütztes Biotop

TEIL B: TEXT

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 4, 12 BauNVO

1.1 Ferienhausgebiete (SO1 und SO2)
 Die Ferienhausgebiete SO1 und SO2 dienen dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitsportgestaltung.
 - Ferienhäuser und Ferienwohnungen die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und auf Dauer einem wechselnden Personalkreis zur Erholung zu dienen.
 - Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitsportgestaltung.
 - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser

1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 5)
 In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Säherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen erst ab einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 4, 12 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 4, 12 BauNVO

2.1 Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhe des Gebäudes oberhalb der Geländeoberfläche auf dem Gelände der Straßensituation und zur Grundstückserweiterung dienenden Verkehrsfläche.

3. Mindestmaß für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

3.1 Für die Größe von Baugrundstücken gelten folgende Mindestmaße:
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5: 150 m²
 - In den Ferienhausgebieten SO1 und SO2 sind höchstens zwei Ferienwohnungen in Ferienhäusern zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

3.2 In der Fläche für Versorgungsanlagen für Abwasserbeseitigung ist der Regenrückhaltezeit naturnah zu gestalten, wobei die Böschungseignungen zwischen 1:2 - 1:5 auszunutzen sind. Auf 10 % der verbleibenden Fläche sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenreihen werden mit kräuterreichen Landschaftsarassen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mägut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

3.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Gruppen ist je 2 m ein Gehölz zu pflanzen. Der Baumanteil muss mindestens 3% der Gesamtstückzahl betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit kräuterreichen Landschaftsarassen anzulegen. Eine Mahd muss mindestens alle zwei Jahre erfolgen. Mehrmalig zulässig ist eine zweimalige Mahd pro Jahr. Die erste Mahd darf erst nach dem 1. Juli, die zweite Mahd nach dem 10. September erfolgen.

3.4 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Gehölzgruppen aus Weiden und Erlen anzupflanzen. Die Zwischenreihen werden mit kräuterreichen Landschaftsarassen angelegt und sind über einen Zeitraum von 3 Jahren 1 bis 2 mal jährlich zu mähen, das Mägut ist zu entfernen. Danach ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO

6.1 Innerhalb der mit einem Planungszweck belegten Grundflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste in Reihen mit einem Abstand von 10 m anzupflanzen.

6.2 Pflanzenliste A
 Straucharten
 Prunus spinosa Schielehe
 Crataegus laevigata Weißdorn
 Euconymus europaeus Pflehenhüchen
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
 Viburnum lentana Walliger Schneeball
 Rosa rubiginosa Wein-Rose
 Rosa canina Hundsröschen
 Ribus fruticosus Brombeere
 Salix caprea Sal-Weide

Pflanzenliste B
 Baumarten
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Quercus robur Stieleiche
 Fraxinus excelsior Esche
 Malus sylvestris Holzapfel
 Cornus bobulus Hartboische
 Sorbus aucuparia Eberesche, Vogelbeere
 Pyrus satifolia Weidenblättrige Birne
 Acer campestre Feld-Ahorn

7.1 Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauNVO. Diese werden den Grundstücken innerhalb der im B-Plan Nr. 3 festgesetzten Baugebiete WA 1, WA 2, SO1/F 1 bis SO1/F 5 sowie innerhalb den Verkehrsflächen gesammelt zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche.

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 9 Abs. 4 BauNVO, § 96 (L) BauNVO

In allen Baugebieten werden für die Hauptdachfläche der Gebäude folgende Dachneigungen festgesetzt:
 - zwischen 25 und 45 Grad bei Dachziegel/Dachsteinen
 - zwischen 45 und 55 Grad bei Flachdächern
 Putzflächen sind unzulässig. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 Die Dächer sind, soweit sie nicht rötgedeckt ausgeführt werden, mit Dachziegel/Dachsteinen in den Farben rot, braun und grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen dürfen nicht aus glasierten Materialien hergestellt werden.

8.2 Einfriedigungen
 Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur in einer Höhe von bis zu 0,8 m zulässig.

Hinweise
 Für die Baugebiete sollen folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 - zur Anwendung kommen:

Baugebiet	tags	nachts	nachts Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von registrierten öffentlichen Betrieben
WA 1 bis WA 5	55 dB	45 dB	40 dB
SO1 und SO2	55 dB	45 dB	40 dB

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis zum erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPfG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauNVO ist in der Zeit vom bis zum durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauNVO ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die gemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut 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 bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Der katasträmliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am wird als richtig dargestellt beschwigen. Hinsichtlich der legerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbescheid, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte (LJK) im Maßstab 1:..... (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:..... abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht ausgetüftelt werden.

Kühlungsborn, (Siegel) Wierck ObVI

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gelistet.

Ostseebad Nienhagen, (Siegel) Kahl Bürgermeister

12. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landrates Bad Döberen vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom erfüllt. Die Hinweise sind beschied. Das wurde mit Bescheid des Landrates Bad Döberen vom Az: bestätigt.

14. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetüftelt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegel) Kahl Bürgermeister

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 bis zum durch Aushang 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 (§ 215 Abs. 2 BauNVO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Erwerbsansprüchen (§§ 44 BauNVO) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, (Siegel) Kahl Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen
 über den Bebauungsplan Nr. 4
 für das Wohn- und Ferienhausgebiet "An den Weiden"
 südlich der Doberaner Straße und westlich des Neu Rethwischer Weges

Landkreis Bad Döberen

ENTWURF
 Übersichtsplan M 1:10.000
 Bearbeitungsstand: März 2008

Ostseebad Nienhagen, (Siegel) Kahl Bürgermeister