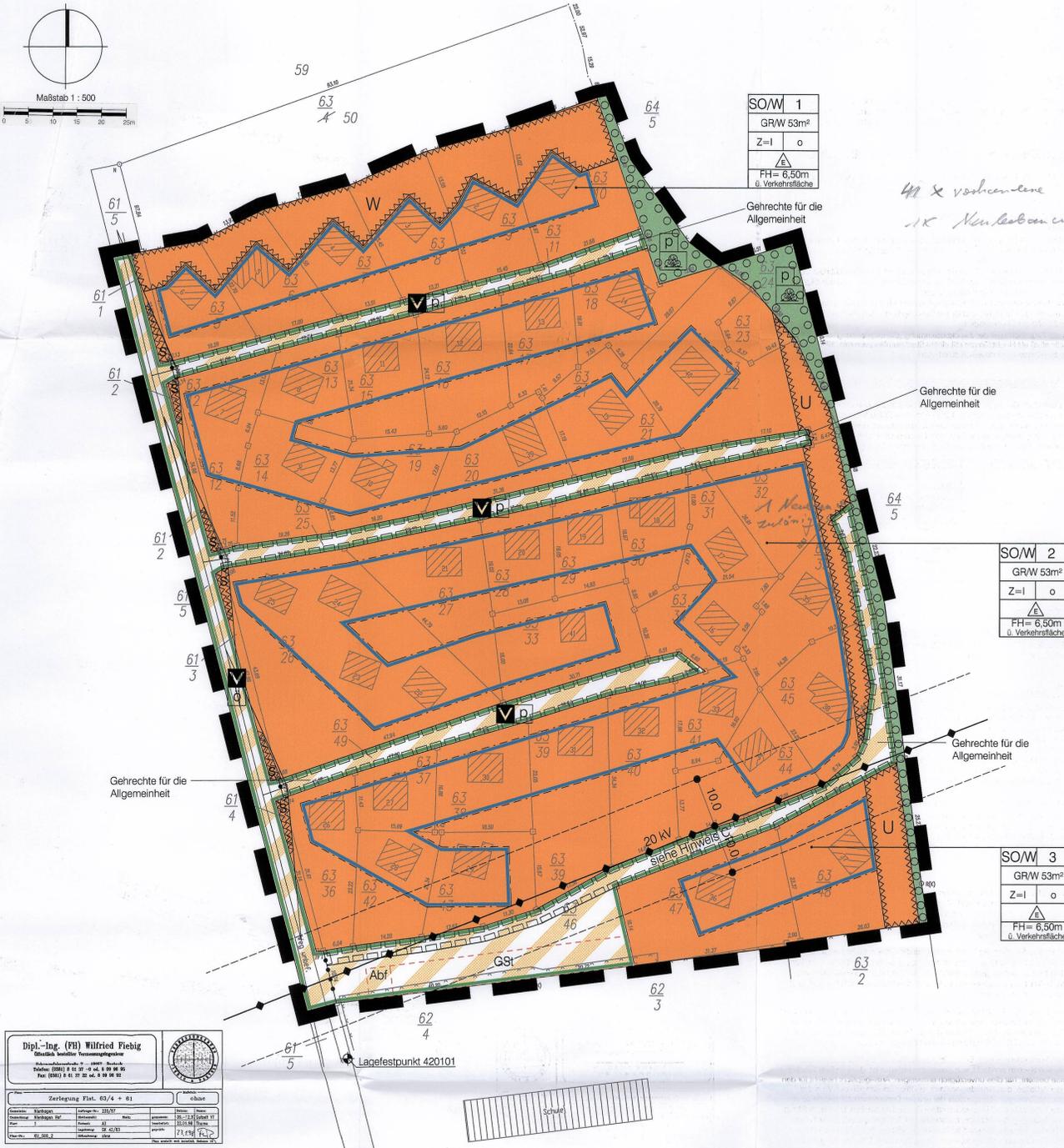


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD NIENHAGEN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.5 FÜR DAS WOCHENENDHAUSGEBIET "ALTE SCHULE"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V 1998 S. 468 u. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVBl. M-V 1998 S. 612), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für das Wochenendhausgebiet „Alte Schule“, nördlich der Ortslage Nienhagen-Hof und südlich der Ostsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Das Wochenendhausgebiet dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem Freizeitwohnen in Wochenendhäusern. **Dauernwohnen ist unzulässig.**
 - Zulässig sind:
 - Wochenendhäuser mit einer Grundfläche von bis zu 63 m²
 - überdachte Stellplätze mit einer Grundfläche von bis zu 15 m²
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 10 m²
 Garagen sind im Plangebiet unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Ein überdachter Freisitz bis zu einer Größe von 5 m² ist nicht auf die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser anzurechnen.
 - Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhe über Verkehrsfläche ist die Höhenlage des zur Gebäudemitte nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückerschließung dienenden Verkehrsfläche.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Gemeinschaftsstellplätze sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzplantung“ sind insgesamt 7 Bäume in Gruppen zu pflanzen. Zu verwendende Arten für die Baumpflanzung sind: *Acer campestre* (Feldahorn) und *Arnus glutinosa* (Eiche). Weiterhin sind alle 2m² Gehölze zu pflanzen. Diese Strauchpflanzungen sind gemischt aus: *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose) und *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball) zu setzen. Als Mindestqualität für die Baumpflanzungen sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, und für die Strauchpflanzungen sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm zu verwenden.
 - Erlang des Ostrandes der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzplantung“ sind 10 Bäume der Art Silber-Weide (*Salix alba*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Alle Bäume, ausgenommen Obstbäume, auf öffentlichen und privaten Flächen sind ab einem Stammumfang von 0,50m, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, mehrstämmige Bäume, wenn der Gesamtumfang zweier Stämme mindestens 0,80m aufweist, gemessen in einer Höhe von 1,30m über dem Erdboden, zu erhalten. Im Falle einer Fällung richten sich die Ersatzpflanzungen nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Es sind folgende Ersatzpflanzungen zu leisten:

Stammumfang des zu fällenden Baumes	Anzahl und Qualität der Ersatzbäume
bis 60 cm gemessen in 1,30m Höhe	ein Baum, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
von 60-90cm gemessen in 1,30m Höhe	zwei Bäume, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
von 90-150cm gemessen in 1,30m Höhe	drei Bäume, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
über 150cm gemessen in 1,30m Höhe	drei plus ein zusätzlicher Baum für jeweils 60cm Stammumfang, Mindeststammumfang: 12-18cm gemessen in 1,30m Höhe
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)
 - Die Maßnahmen unter den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 und Nr. 5.2 dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Sie werden den Eingriffen innerhalb der Baugebiete SOW 1 bis SOW 3 zugeordnet.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
 - Dächer über Wochenendhäuser sind nur als Pult- oder Satteldächer zulässig. Satteldächer müssen symmetrische Neigungen zwischen 38° und 50° zur Waagerechten haben. Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen dürfen abweichend von der festgesetzten Dachform und Dachneigung mit Flachdächern errichtet werden.
 - Dachaufbauten sind nur als Satteldachgauben oder Schleppegauben zulässig. Die Dachneigung von Satteldachgauben muss der Dachneigung des Hauptbaukörpers entsprechen. Die Breite der Gauben darf 1/3 der maßgebenden Traufhöhe (Schmittlinie der Oberflächen von Dachdeckung und Außenwand) nicht überschreiten. Zwischen Gebäudefront und Vorderfront der Gaube ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten.
 - Die Traufhöhe darf ein Maß von 3,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - Für die Fassadengestaltung der Wochenendhäuser, sind nur Rauh- bzw. Glattputzflächen zulässig. Für die farbliche Gestaltung der Fassaden sind helle Farbtöne mit einem Reflektanzwert größer 40 zu verwenden. Dunklere Farbtöne sind nur für untergeordnete Bauteile wie gliedernde Fassadenelemente sowie für Sockelflächen zulässig.
- Hinweise**
 - Südlich angrenzend an den Planungsbereich befindet sich ein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Der Lagefestpunkt ist in der Kartenunterlage zum Bebauungsplan dargestellt worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Bei Bedarf ist das Landesvermessungsamt zu konsultieren.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Bundeswasserstraße Ostsee. Es ist darauf zu achten, dass keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtssignalen Anlass geben oder die Schifffahrer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irritieren. Beleuchtungsanlagen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen.
 - Im Plangebiet befindet sich eine 20 kV-Leitung der e.d.s. AG. Die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art sowie das Anpflanzen von Gehölzen in einem horizontalen Abstand von weniger als 10 m zur Trassenachse (20 m Gesamtbreite des Schutzbereichs) bedarf einer Prüfung bezüglich der einzuhaltenden Mindestabstände nach DIN VDE 0210 durch den Leitungsbetreiber.
 - Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. (§ 11 DschG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis zum erfolgt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am durchgeführt worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Der letztaktuelle Bestand am im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der abweichenden Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechnerische Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regelanfragen können nicht abgestellt werden.

Rostock, (Siegelstempel) Friedig Övyl
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl 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 29.09.2003 bis zum 15.09.2003 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 12.09.2003 in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom Az. mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserniedrigen Beschluss der Gemeindevertretung vom (siehe die Hinweise) bestätigt. Das wurde mit Beschluss des Ministers für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern vom Az. bestätigt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister
- 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ostseebad Nienhagen, (Siegelstempel) Karl Bürgermeister

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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- | Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|-----------------|
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-) | | |
| SO | Sondergebiete, die der Erholung dienen | (§ 10 BauNVO) |
| W | Wochenendhausgebiet | |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 16 BauNVO) | | |
| GRW | zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| Z=1 | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier: 1 Vollgeschoss) | |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| o | Offene Bauweise | |
| △ | nur Einzelhäuser zulässig | |
| — | Baugrenze | |
| VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | | |
| — | Straßenbegrenzungslinie | |
| — | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| Zweckbestimmung: | | |
| o | öffentliche Verkehrsfläche | |
| p | private Verkehrsfläche | |
| ✓ | Verkehrsberuhigter Bereich | |

- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen
 - private Grünflächen
- Zweckbestimmung:**
- Gehölzplantung
- 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 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - Gst: Gemeinschaftsstellplätze für die Vorhaben innerhalb der Baugebiete SOW 1 bis SOW 3
 - Abf: Abfallbehälter für die Vorhaben innerhalb der Baugebiete SOW 1 bis SOW 3
 - Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Sichtfläche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Waldabstandsfläche (§ 20 LWaldG M-V)
 - Uferbereich (§ 81 LWaldG M-V)
 - oberirdische Stromleitung 20 kV
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- 2: Nummer des Baugebietes
 - : vorhandene Flurstücksgrenze
 - 63/14: Flurstücksbezeichnung
 - : vorhandene hochbauliche Anlage
 - ◆: Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Satzung der Gemeinde Ostseebad Nienhagen

Landkreis Bad Doberan
über den Bebauungsplans Nr. 5
für das Wochenendhausgebiet "Alte Schule"
nördlich der Ortslage Nienhagen-Hof
und südlich der Ostsee

ENTWURF Bearbeitungsstand: August 2004

