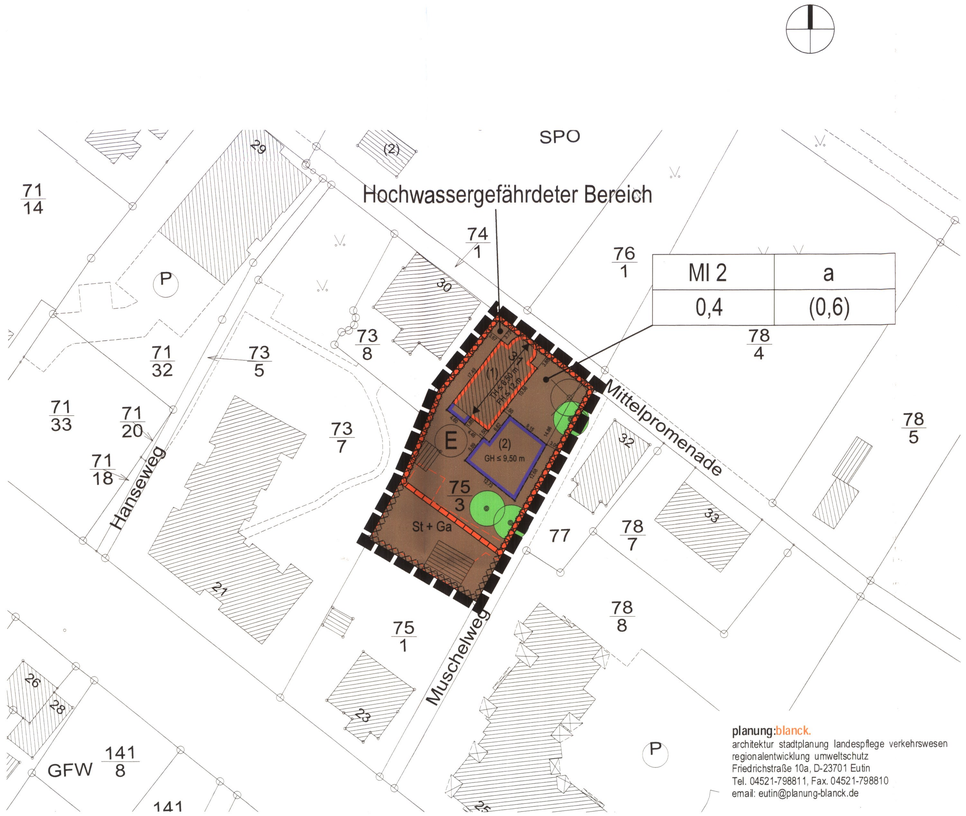
5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen



planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 6 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	maximale Grundflächenzahl
(0,6)	maximale Geschossflächenzahl
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

(E) — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen

St + Ga — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hochwassergefährdeter Bereich, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen von Naturgewalten erforderlich sind

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 86 LBauO M-V)

Firstrichtung

4. Darstellung ohne Normcharakter

(1) — Kennzeichnungen

vorhandene bauliche Anlagen

künftig fortfallende Bäume

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2a (Ursprungsplan) werden für den Geltungsbereich der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 2a vollständig durch diesen ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 u. 6 BauNVO)

(1) Die im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Im Erdgeschoss des Hauptgebäudes an der Mittelpromenade – mit (1) gekennzeichnet – sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Ausnahmsweise sind gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO auch Läden und Wohnungen zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung* (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 u. § 19 Abs. BauNVO Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

(2) Die max. zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO durch nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 25 % überschritten werden.

(3) Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche der Hauptanlagen um bis zu 25 % zulässig.

(4) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Mittelpromenade) vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

(1) Im Fall der Festsetzung von Baulinien ist die gem. § 6 Abs. 1 u. 5 LBauO Mecklenburg-Vorpommern geforderte Tiefe der Abstandsfläche zu den Grundstücksgrenzen nicht einzuhalten (abweichende Bauweise). Die Baulinie ist dabei maßgebend für die einzuhaltende Tiefe der Abstandsflächen.

(2) Die parallel zur Mittelpromenade festgesetzte Baulinie darf gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Balkone, Loggien und Veranden bis zur Grundstücksgrenze überschritten werden.

(3) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils 25 % der Fassadenlängen um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelvorsprüngen muss mind. 5,00 m betragen.

(4) Außenterrassen sind gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 u. Abs. 3 Satz 3 BauNVO außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Umfang der Überschreitungen darf die unter Ziffer 2 (3) festgesetzte Fläche nicht überschreiten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB u. § 86 Abs. 1 Nr. 6 LBauO M-V)

Zwischen den zueinander gerichteten Außenwänden der baulichen Hauptanlagen – gekennzeichnet mit (1) und (2) – ist abweichend von § 6 Abs. 1 u. 5 LBauO Mecklenburg-Vorpommern eine Tiefe der Abstandsflächen von insgesamt 1,50 m ausreichend.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Sollte es während der Baumaßnahmen zum Abgang oder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum kommen, so sind für einen fortfallenden oder geschädigten Baum jeweils zwei heimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm nach Kostenübernahme des Bauherren von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Ersatzpflanzung muss unverzüglich, d. h. spätestens nach der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriffe durchgeführt werden.

7. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 LBauO M-V)

(1) Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(2) Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.

(3) Außenwände sind nur als rotes, braunes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassade oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen den Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.

(4) Das Dach des Hauptgebäudes an der Mittelpromenade – gekennzeichnet mit (1) – ist ausschließlich als Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Krüppelwalmdach oder Mansarddach mit einer Dachneigung von 15° bis 60° auszubilden. Für das rückwertige Gebäude – gekennzeichnet mit (2) – ist neben den genannten Dachformen ein Flachdach mit einer Dachneigung von unter 3° zulässig.

(5) Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen oder beschichtete Metalleindeckungen in der Farbe kupfer-natur zulässig. Für Flachdächer kann ebenfalls eine Eindeckung aus Bitumen oder Kunststoff verwendet werden. Als Deckung für Tiefgaragen oder Tiefgaragenflächen, die nicht durch weitere Geschosse überdeckt werden, ist ein begrüntes Dach vorzusehen.

(6) Die Unterbrechung der Traufline (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauben oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

(7) Fenster über 0,8 m² Fläche (Schaufenster im Erdgeschoss über 2,50 m²) sind durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkiesen sind nicht zulässig.

(8) Die Fläche für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen.

(9) Einfriedungen sind nur aus grünummanteltem Maschendraht in einer Höhe von bis zu 0,80 m und mit beidseitiger Begleitbepflanzung aus jeweils zweireihiger Hecke (dreimal verschult, fünf Pflanzen pro laufenden Meter) zulässig. Pflanzarten: Eibe (*Taxus baccata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*).

8. Bedingung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

In dem Mischgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu dieser 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans verpflichtet.

Hinweise

A. Das gesamte Plangebiet liegt unter dem Bemessungshochwasser der Ostsee von 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände sind daher nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen und das Risiko ist durch ihn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

B. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 Satz 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behinder oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen zudem weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a vom 19.12.2013.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 mit Schreiben vom 28.11.2013 beteiligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2013 den Entwurf der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung und dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 10.12.2013 bis zum 17.01.2014 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 30.11./01.12.2013 in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Weiterhin wurde gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2014 den geänderten Entwurf der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der geänderte Entwurf der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2014 bis zum 10.04.2014 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am 19.03.2014 in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2014 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 29.04.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:1000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 29.04.2014 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

11. Die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 24.04.2014 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2014 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

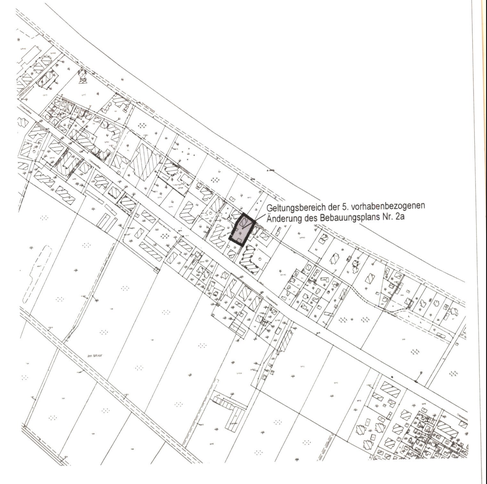
12. Die Satzung über die 5. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 2a, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text, den örtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die zugehörige Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 07.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung der 5. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a 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 14.05.2014 durch Veröffentlichung in den ~~Lübecker Nachrichten~~ sowie in der „Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.05.2014 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 09.05.14 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan i. M. 1:5.000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

für ein Gebiet des Ortszentrums-Ost in Boltenhagen zwischen der Mittelpromenade im Nordosten, dem Muschelweg im Südosten, der Bebauung Ostseeallee Nr. 23 im Südwesten und der Residenz Minervapark im Nordwesten.