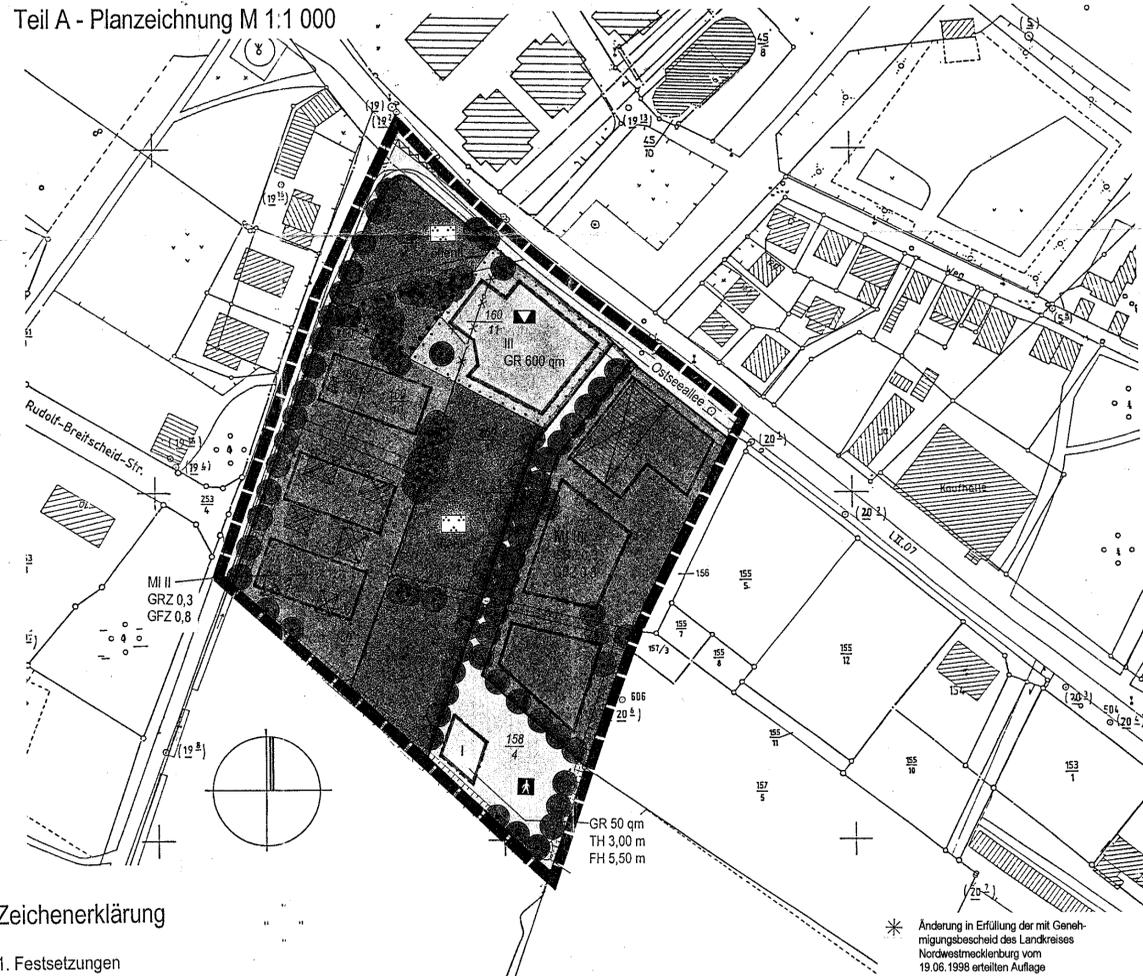


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a

Teil A - Planzeichnung M 1:1 000



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

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

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

■ Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

■ Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

—	Baugrenze
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

■ Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

■ Flächen für den Gemeinbedarf  
 \* ■ Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Haus des Gastes

■ Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie  
 ■ Straßenverkehrsfläche  
 ■ Gehweg

■ Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche (öffentlich)  
 ■ Parkanlage

■ Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen  
 ● Erhalten von Bäumen  
 ■ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

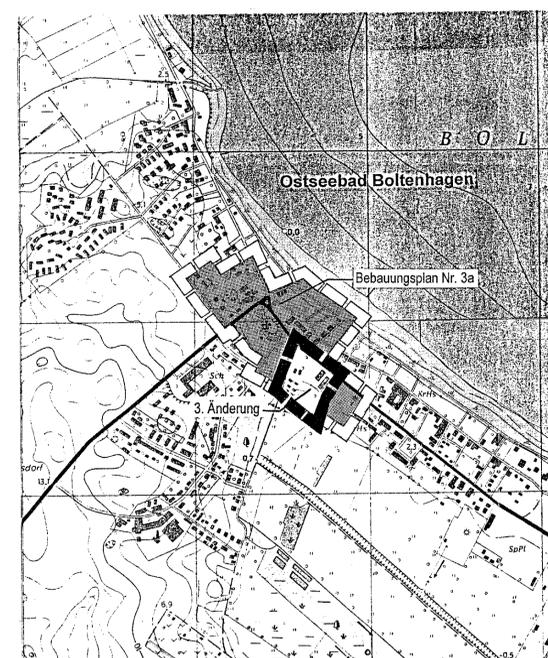
■ Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

■ vorhandene bauliche Anlagen  
 — vorhandene Grundstücksgrenzen  
 - - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
 x künftig fortfallend  
 5/20 Flurstücksnummer  
 ■ Graben

Übersichtsplan M 1: 10 000



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

### \* 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Bei der Ermittlung der Geschosfläche bzw. Grundfläche sind Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe (Sockelhöhe definiert als der Schnittpunkt der Oberkante Ergeschosfußboden (Rohbau) und dem aufstrebenden Mauerwerk) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) Die festgesetzten Baugrenzen müssen durch vollständig unterirdische Tiefgaragen nicht eingehalten werden.

(3) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25 % der Fassadenseitenlängen um 2,00 m überschritten werden.

(4) Die max. Traufhöhe darf in den Mischgebieten 6,50 m (bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß 6,80 m) über dem Bezugspunkt nicht überschreiten

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB und § 12 Abs. 6 BauGB)

In den festgesetzten Mischgebieten sind in den Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudekante sowie deren seitlicher Verlängerung) Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

### 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe von unter 2,50 m freizuhalten.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Gehölze, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mind. 12 qm betragen. Pflanzarten: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum).

(2) Für jeden zweiten oberirdisch angeordneten Stellplatz ist auf dem betreffenden Baugrundstück als Ausgleich ein hochstämmiger Laubbaum, dreimal verschult, Stammumfang 14 - 16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).

(3) Die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme der baulichen Anlagen durchzuführen.

### 7. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden (z.B. Verdichten des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die DIN 18 920, die dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf ihren Gesundheitszustand zu überprüfen. Nicht vital erscheinende Parkbäume sind fachgerecht zu sanieren.

### 8. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 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, rotbraunes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.

(4) Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer, Mansarddächer oder Bogendächer bzw. bei den an der Ostseeallee gelegene Grundstücken zusätzlich als auf einer Mindestbreite von 3,00 m abgeschrägte Flachdächer zulässig.

(5) Als Dacheindeckung sind grüne, dunkelrote oder rotbraune Ziegel-, oder Pfannendeckung oder natur-zink bzw. natur-kupfer Metalleindeckungen zulässig.

(6) In den Mischgebieten ist im Falle eines in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen dritten Obergeschosses dieses gestalterisch als Dachgeschoß auszubilden. Die max. zulässige Dachneigung in den Mischgebieten beträgt 60°.

(7) In den Mischgebieten sind Fenster über 0,8 qm Fläche (Schaufenster im Erdgeschoß über 2,50 qm) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.

Als Plangrundlage dienen der Lageplan der Erschließungsplanung Weidenstieg bzw. Großparkplatz Weidenstieg des Ingenieurbüros Höger und Partner, Sielbecker Landstraße 50, 23701 Eutin, vom 18.11.1996 bzw. 12.5.1997, der Lageplan eines Teils der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen des Vermessungsbüros Dubbert und die Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

planung: blank  
 architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen  
 regionalentwicklung umweltschutz  
 Großschmiedestraße 23 23966 Wismar Tel. (03841) 20 00 46 Fax (03841) 21 18 63

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1, BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 19.02.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostseeallee im Nordosten, der Stichstraße (Flurstück 156) und den Wiesenflächen im Südosten, dem Parkplatz im Südwesten sowie dem Weidenstieg im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. September 1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" am 15.10.1997 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.10.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 25. September 1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.10.1997 bis zum 28.11.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.10.1997 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 19.03.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4 000 liegt.

Grevesmühlen, den 19.03.1998  
 Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.02.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.02.1998 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.1998  
 Der Bürgermeister

\* Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 19.06.1998 AZ: IV / 61.2-schu/na mit Nebenbestimmungen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.10.2000  
 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.8.00 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluß des Ministeriums für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23.10.00 bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.10.2000  
 Der Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.10.2000  
 Der Bürgermeister

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 am 21.10.2000 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der OZ 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.10.00 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.11.2000  
 Der Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostseeallee im Nordosten, der Stichstraße (Flurstück 156) und den Wiesenflächen im Südosten, dem Parkplatz im Südwesten sowie dem Weidenstieg im Nordwesten.