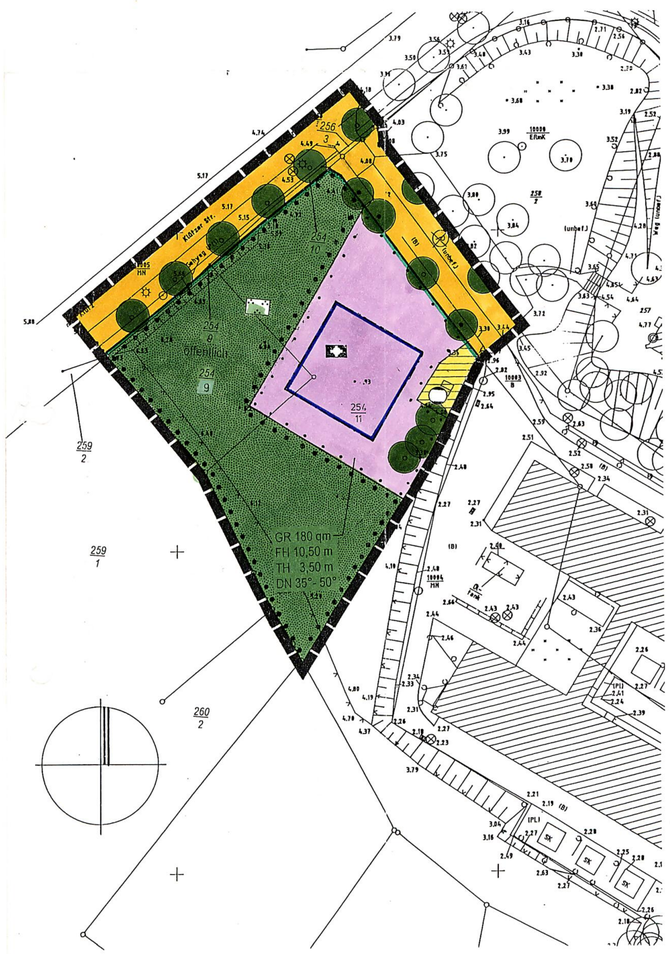
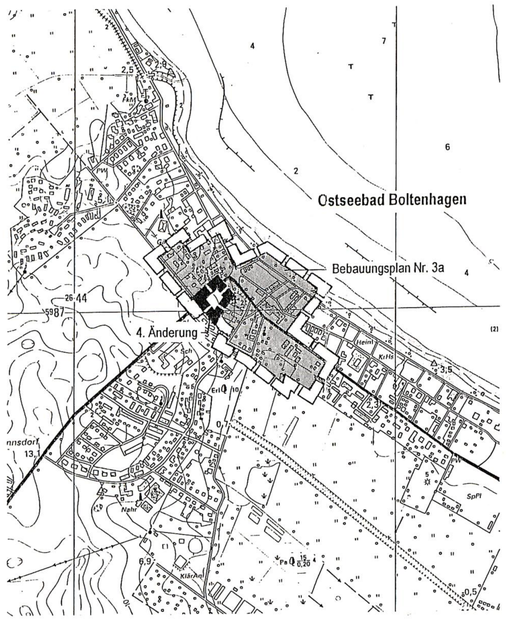
Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a

Teil A - Planzeichnung M 1: 500



Übersichtsplan M 1: 10 000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990.

1. Festsetzungen

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

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

GR Grundfläche

TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

FH Firsthöhe als Höchsmaß über dem Bezugspunkt

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

Baugrenze

DN Dachneigung

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf

Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Versorgungsanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Anlage der HanseGas

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)

Parkanlage

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Böschung

künftig fortfallend

Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Das Bebauungsgebiet befindet sich teilweise im Polder. Der Neubau des Absperrwerkes Tarnewitz ist zwischenzeitlich realisiert worden; der Hochwasserschutz gegen das BHW (Bemessungshochwasser von 3,00 über HN) ist somit gewährleistet.

Das Bauvorhaben befindet sich im Umgebungsbereich des Denkmals Kapelle (Kirche) und darf nach § 1b DSchG keine erheblichen Beeinträchtigungen der Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmales nach sich ziehen. Für die Baugenehmigung ist en Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege eforderlich. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme kein Bodendenkmal betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege einzureichen, damit ggf. seitens dieser Ämter die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V).

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Bodens wie abartiger Geruch, anormale Verfärbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2, 3 des Abfallgesetzes vom 27.8.1986 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 446) verpflichtet. Sollte ein solcher Fall auftreten, ist gem. § 11 Abs. 4 Abfallgesetz Auskunft an die zuständige Behörde zu erteilen.

Als Plangrundlage dienten der Lageplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Berger und Hammer vom 21.10.1998 sowie die Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

(1) Die Gebäudehöhen dürfen die folgenden Maximalwerte nicht überschreiten: eine Sockelhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden und aufstrebendem Mauerwerk) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel) von max. 10,50 m.
äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

* (2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante Erdgeschoßfußboden).

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

3. 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).

Hinweis[1]

* (2) Die Waldumwandlung auf einer Fläche von 750 qm verpflichtet zu einer Ersatzaufforstung, die auf dem Flurstück 23/1, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz auf einer Teilfläche von 0,15 ha erbracht wird. Gleichzeitig sind für diesen Eingriff naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Größenordnung von 0,3 ha auf dem selben Grundstück zu erbringen, so daß insgesamt eine Ersatzfläche von 0,45 ha bereitgestellt wird.

Hinweis[1]

* (3) ~~Durch die Umwidmung der nicht unmittelbar direkt in Anspruch genommenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche ergibt sich kein direkter naturschutz- oder forstrechtlich zu wertender Eingriff.~~ Als Waldersatzfläche wird eine weitere Teilfläche in der Flächengröße von ~~mindestens~~[1] 0,27 ha auf dem Flurstück 23/1, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz bereitgestellt.

Hinweis[1]

1 * (4) Die in den Absätzen 2 und 3 genannten Ersatzaufforstungen in einer Größe von insgesamt 0,42 ha sowie die Ausgleichsmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB in einer Größe von 0,3 ha auf dem Flurstück 23/1, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz sind grundbuchlich als Waldflächen sowie als Ausgleichsmaßnahmen abzusichern.

(5) 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).

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

Der innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern befindliche Gehölzbestand sowie sämtliche zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, daß es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammschädigungen, o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen". Sollte es trotzdem 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 Hochstammbäume heimischer Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm nach Kostenübernahme des Bauherrn von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Ersatzpflanzungen müssen unverzüglich, d.h. spätestens nach der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff durchgeführt werden.

5. 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.

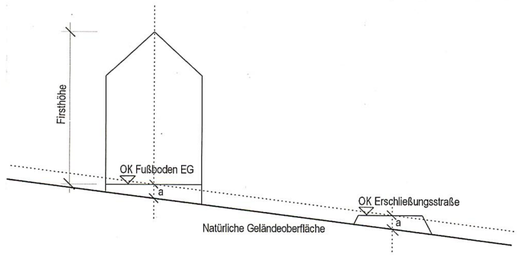
(4) Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer zulässig.

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

(6) Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.

* geändert aufgrund des satzungsändernden Beschlusses vom 19. 09.2002

1 geändert aufgrund des Schreibens des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V v. 12. Nov. 2002



1 **Prinzipdarstellung zu den festgesetzten Bezugspunkten für Gebäudehöhen (unmaßstäblich)**

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13 b D-23966 Wismar Tel. 03841-20 00 46 Fax 03841-21 18 63
e-mail: wismar@planung-blanck.de

* Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 30.8.2000 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Klützer Straße im Nordwesten, der Einfahrt zum Kindergarten im Nordosten, der Böschung und dem Rand der Grünanlage in Südosten und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 259/1 und 260/2 im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7. 9. 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der Ostseezeitung am 1. 3. 2000 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. 3. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 5. 11. 1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 16. 2. 2000 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluß vom 5. 11. 1998 aufgehoben und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung erneut beschlossen.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 13. 3. 2000 bis zum 13. 4. 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 1. 3. 2000 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der Ostseezeitung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

* Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. 8. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 15.09.2000 werden 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 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 15.09.2000 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

* Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde am 30. 8. 2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30. 8. 2000 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.9.00 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.11.00 AZ.: VIII 230-512.113-58.014(3a,4A) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 1.12.0 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.9.2002 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 12.11.2002 AZ.: VIII 230-1-512.113-58.014(3a,4A) bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 1.12.02 (Siegel) Die Bürgermeisterin

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

Ostseebad Boltenhagen, den 15.7.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

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 durch Veröffentlichung am 30.8.2004 in der "Ostseezeitung" und am 1.9.2004 in den "Lübecker Nachrichten" 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 1.9.2004 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 2.9.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 3a

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Klützer Straße im Nordwesten, der Einfahrt zum Kindergarten im Nordosten, der Böschung und dem Rand der Grünanlage in Südosten und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 259/1 und 260/2 im Südwesten.