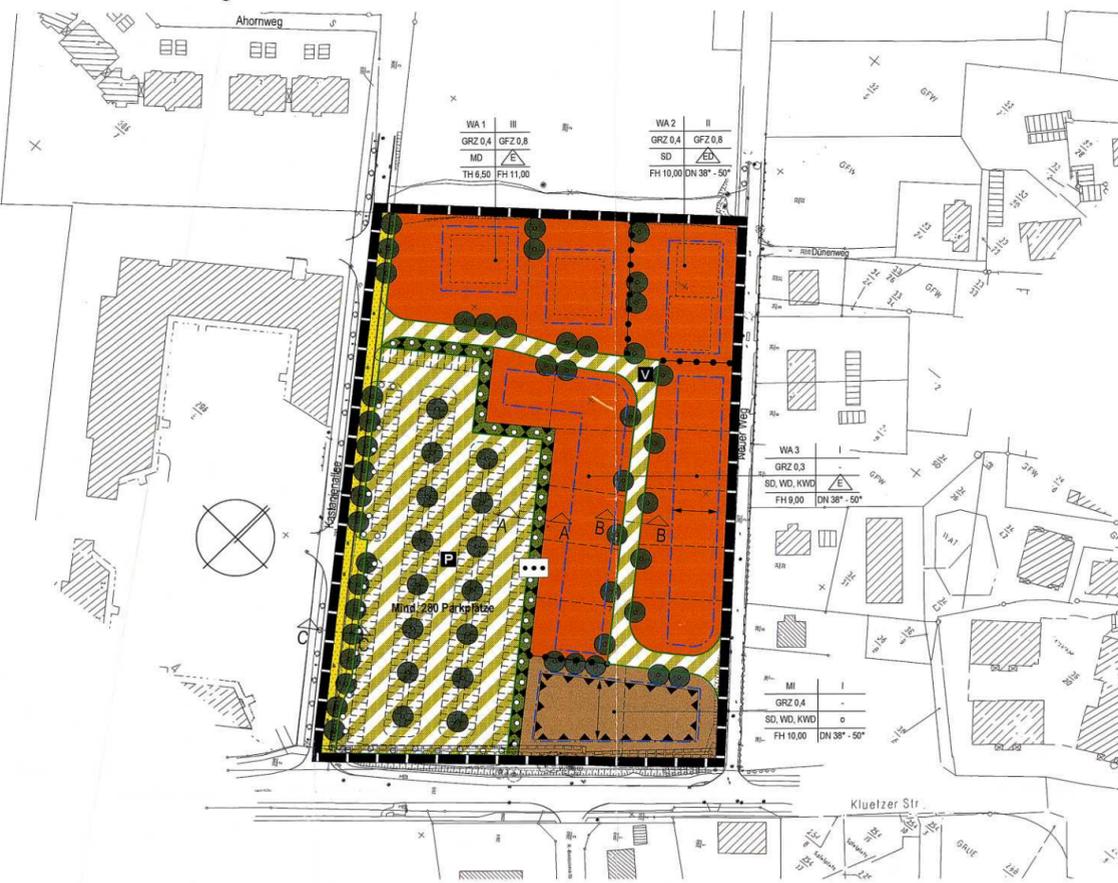


Satzung der Gemeinde Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6b "Kastanienallee"

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanZV 90).

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- GRZ 0,8 Geschossflächenzahl
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH 9,00 Firsthöhe
- TH 6,50 Traufhöhe
- DN 38° - 50° Dachneigung

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

- Baugrenze
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Hauptfrichtung
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- KWD Krüppelwalmdach
- MD Mansarddach

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- P Parkplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Abschirm- und Gliederungsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Gebäudestellung
- Parkplätze
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnr.

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4 und 6 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In dem Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

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

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert, um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante des Erdgeschossfußbodens).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhen (FH) gilt bei geneigten Dächern die Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 3" sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a I. v. m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der öffentlichen Parkplätze sind sowohl Fahrgassen als auch Stellplätze in luft- und wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche ist ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Höhe hat 2,00 m über oberfläche Parkplätze-lände zu betragen.

(2) Die Außenbauteile der Wohngebäude im geplanten Mischgebiet (MI) sind auf der lärmzugewandten Seite mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens erf. R_{w, res} = 45 dB herzustellen.

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

(1) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" sind an den festgesetzten Standorten heimische Hochstamm-bäume in der Mindestqualität 12 - 14 cm Stamm-umfang, 3xv zu pflanzen. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl:
- Schwedische Mehlbeere (sorbus intermedia)
- Eberesche (sorbus aucuparia).

(2) Innerhalb der Baugebiete sind an den festgesetzten Standorten standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl:
in der Mindestqualität H. 3xv m. Db., 12-14 cm StU:
- Blutpflaume (prunus cerasifera),
- Traubenkirsche (prunus padus),
- Säulenweißdorn (crataegus monogyna 'stricta'),
- gefüllter Rotdorn (crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'),
in der Mindestqualität H. 3xv m. Db., 10-12 cm StU:
- Pflaumenblättriger Dorn (crataegus x prunifolia),
- Apfel: Ananasrenette, Blauapfel, Gelber Richard, Holsteiner Cox, Holsteiner Zitronenapfel,
- Zwetsche: Hauszwetsche,
- Birnen: Lübecker Sommerbergamotte, Pastorenbirne, Gellert's Butterbirne

(3) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zwischen den Stellplätzen sind Sträucher in der Mindestqualität von 40 - 60 cm, 2xv, zwei Pflanzen je m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl:
- Hundrose (rosa carina),
- Wiesenrose (rosa carolina),
- Dünrose (rosa pimpinifolia),
- Nordische Apfelrose (rosa rugosa).

(4) Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern im Verband 1 x 1 m und in der Qualität 2xv-Baum-schul-ware zu bepflanzen. Es stehen folgende Gehölze zur Auswahl:
- Schlehe (prunus spinosa)
- Weißdorn (crataegus monogyna)
- Wildrosen in Sorten gemäß 5 (2)
- Hasel (corylus avellana)
- Pfaffenhülchen (euonymus europaeus)
- Hartriegel (cornus sanguinea)
- Schneeball (viburnum opulus).

7. Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe wird durch Zuordnung einer 5.460 m² großen ideellen Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes A2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen realisiert. Der Flächenpool des Ausgleichsbebauungsplanes wird um diese Flächengröße reduziert.

(2) Zur rechtlichen Sicherung der notwendigen Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den von der Planung Begünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu schließen.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 86 LBauO M-V)

(1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfas-saden in hellen Farbönen zulässig.

(2) Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farb-önen zulässig.

(3) Sichtbar angebrachte Rolladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(4) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.

(5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unter-zubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(6) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweis

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundig-Personal der unteren Denkmalschutzbehörde, mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumenta-tion und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i. v. m. § 6 (5) DSchG M-V.

Wenn während der Erarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fund-stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in un-veränderten Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grund-eigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach Ziffer 18.4 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 ist für den Bau eines Parkplatzes, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer Größe von 0,5 ha bis weniger als 1 ha eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die UVP-Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass sich für das Vorhaben keine UVP-Pflicht ableiten lässt (vgl. Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan). Es wird keine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

Als Plangrundlage diente der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl. Ing. Jörg Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow vom 11. Dezember 2003

planung: blank

architektur: stadplanung landschaftsplanung verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz
Großschmidestraße 23 D-23966 Wismar
tel. 03841 - 20 00 46 fax 03841-21 18 63
wismar@planung.blank.com

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) sowie aufgrund des § 86 der Landesbaunordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 29.3.04 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.04.04 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6b "Kastanienallee" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen dem "Neuen Weg" im Nordosten, der "Klützer Straße" im Südosten, der "Kastanienallee" im Südwesten und dem Bebauungsplan Nr. 6a im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8. März 1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 25. März 1994 erfolgt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1996 mit Schreiben vom 11. Februar 2004 beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. Januar 2004 gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 17. Dezember 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 9. Januar 2004 bis zum 9. Februar 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können sowie dem Hinweis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden soll, am 29. Dezember 2003 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostsee-Zeitung" bekanntgemacht worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB am 18. März 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 20.02.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur probiert erfolgte, da die rechtsver-bindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 20.03.2004 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am 18. März 2004 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemein-devertretung vom 18. März 2004 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am 27.3.04 vom Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AZ: erteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

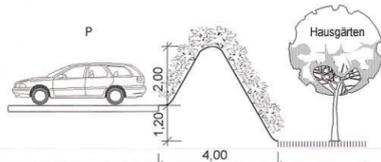
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluss der Gemeinde vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesent-wicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom AZ: bestätigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 29.3.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

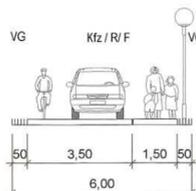
Die Erteilung der Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.3.2004 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostseezeitung" 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-an-sprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.3.2004 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 30.03.04 (Siegel) Die Bürgermeisterin

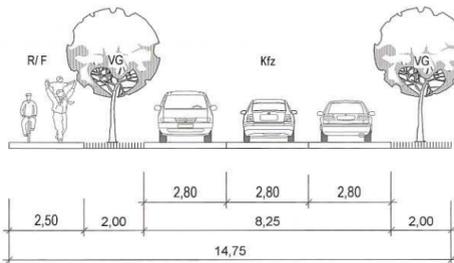
Lärmschutzwallquerschnitt A-A M 1 : 100



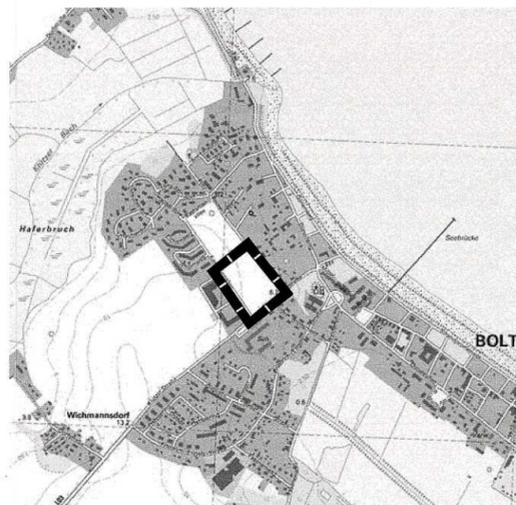
Straßenquerschnitt B-B Planstraße A M 1 : 100



Straßenquerschnitt C-C Kastanienallee M 1 : 100



Übersichtsplan M 1 : 10.000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6b "Kastanienallee"

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen dem "Neuen Weg" im Nordosten, der "Klützer Straße" im Südosten, der "Kastanienallee" im Südwesten und dem Bebauungsplan Nr. 6a im Nordwesten