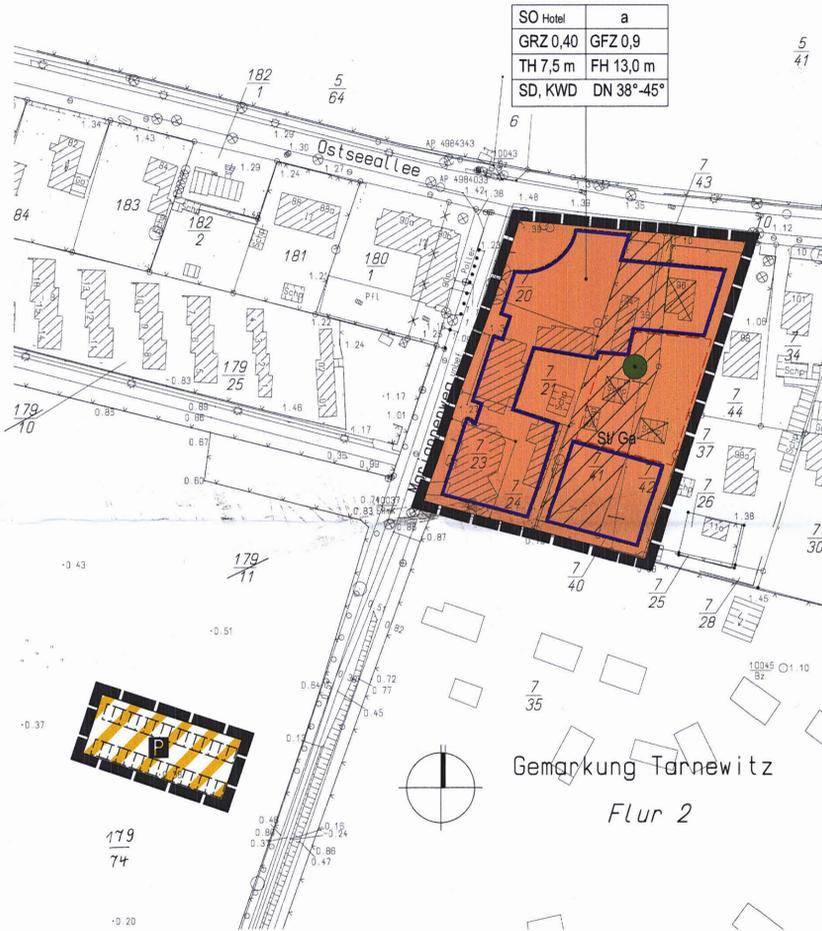


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek"

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 13. Dezember 2012 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, südlich der Ostseeecke zwischen der Ostseeecke im Norden, dem Grundstück Ostseeecke 98 im Osten, dem Flurstück 7/35 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz ("Aker MTW Feriencentrum") im Süden und dem Mariannenweg im Westen sowie der Fläche auf dem Flurstück 179/11, gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen:

## Teil A - Planzeichnung M 1:1.000



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
 TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

a abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 DN Dachneigung  
 SD Satteldach  
 KWD Krüppelwalmdach

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkplätze

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene bauliche Anlagen  
 vorhandene Grundstücksgrenzen  
 Flurstücksnummer  
 künftig fortfallend

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO)

Das festgesetzte sonstige "Sondergebiet Hotel" dient der Unterbringung von Hotels. Zulässig sind nur Hotels einschließlich der zugehörigen Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung, wie - Schank- und Speisewirtschaften, - Sport-, Freizeit- und gesundheitliche Anlagen, - Läden und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese der Nutzung Hotel untergeordnet sind, - 4 Wohnungen für Betriebsinhaber, -betreiber, -mitarbeiter - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

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

(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.

(2) In dem festgesetzten sonstigen "Sondergebiet Hotel" darf die festgesetzte Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge um maximal 2m überschritten werden.

**3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im festgesetzten sonstigen "Sondergebiet Hotel" darf die Fassadenlänge von Einzelhäusern oder Hausgruppen maximal 55 m betragen (abweichende Bauweise).

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im festgesetzten sonstigen "Sondergebiet Hotel" sind Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Darüber hinaus sind Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze zu errichten. Weiterhin gilt § 23 Abs. 5 BauNVO.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 BauGB)

(1) Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen dürfen nur durch den Einbau einer tragfähigen Deckschicht befestigt werden, diese muss dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sein.

(2) Der Baum im SO Hotel ist ein geschützter Baum nach § 18 LNatAG MV. Um Beeinträchtigungen des Baumes zu vermeiden, ist der Wurzelraum vor Beeinträchtigungen zu schützen. Vor allem ist der Wurzelraum in einer Ausdehnung des Kronentraufbereichs plus 1,50 m um den Stamm nicht durch Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen zu verändern.

**6. Aufschiebend bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche ist nur in dem künftigen Falle des gleichzeitigen Eigentums mit dem benachbarten Hotelgrundstück die Nutzung als sonstiges Sondergebiet Hotel gemäß Ziffer 1 (1) dieser textlichen Festsetzungen zulässig. Bis dahin ist hier ein Wohngebäude im Rahmen der allgemeinen Wohnnutzung zulässig. Das Eigentum gilt als nachgewiesen, wenn der Eigentümerwechsel im Grundbuch eingetragen wurde.

**7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO M-V)

Im festgesetzten sonstigen "Sondergebiet Hotel" sind die Fassaden durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 25cm Tiefe nach längstens 20m zu gliedern.

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeindevertretung vom 4. Februar 2010 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 18. Februar 2010 sowie der "Ostseezeitung" am 19. Februar 2010 erfolgt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 mit Schreiben vom 23. Februar 2010 beteiligt worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 4. Februar 2010 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 am Planverfahren beteiligt. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 01. März bis 01. April 2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist 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 in den "Lübecker Nachrichten" am 18. Februar 2010 sowie der "Ostseezeitung" am 19. Februar 2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23. Februar 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 05. Juli 2012 den geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

8. Der geänderte Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, und der zugehörigen Begründung haben verkürzt in der Zeit vom 01. bis zum 16. August 2012 im Amt Klützer Winkel während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können, 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 21. Juli 2012 in den "Lübecker Nachrichten" und am 21./22. Juli 2012 in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 19.07.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 19.12.2012 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der legendenmäßigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:..... vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 19.12.2012 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

12. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am 13.12.2012 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.2012 gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

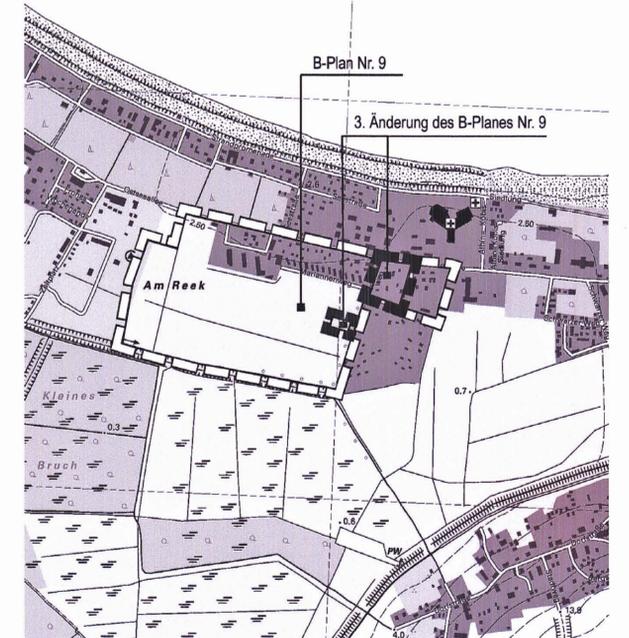
13. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wird hiermit am 02.01.2013 ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 02.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

14. Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, 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 12.12.2012 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der Ostseezeitung 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 14.01.2013 in Kraft getreten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den 14.01.2013 (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan M 1:10.000



## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek"

für das Gebiet zwischen der Ostseeecke Norden, dem Grundstück Ostseeecke 98 im Osten, dem Flurstück 7/35 der Flur 2 in der Gemarkung Tarnewitz ("Aker MTW Feriencentrum") im Süden und dem Mariannenweg im Westen sowie der Fläche auf dem Flurstück 179/11.

## Hinweis

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten weiterhin. Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 9 werden hiermit komplett überplant und ersetzt.

Als Plangrundlage diente der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Geotop, Schwartauer Allee 84 - 86, 23554 Lübeck, vom 2. April 2002.