

# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf - Ost"

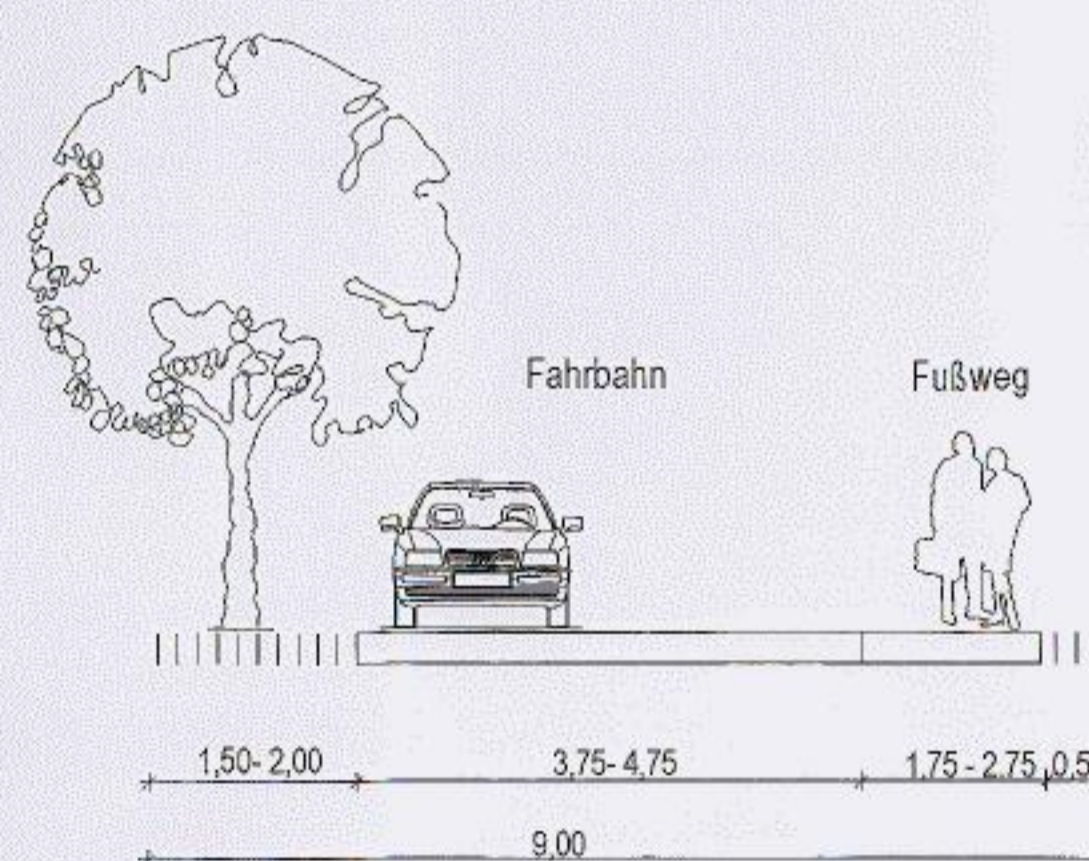
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27. Oktober 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die örtliche Ortslage Wichmannsdorf zwischen den Acker- bzw. Wiesenflächen im Norden, der Landesstraße 03 (Klütz-Boltenhagen) im Osten, den Acker- bzw. Wiesenflächen im Süden sowie dem Teich und dem Graben im Westen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Teil A – Planzeichnung M 1: 1000



## Straßenquerschnitt Dorfstraße M 1: 100



## Übersichtsplan M 1: 10.000



planung: blank,  
architektur: stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz  
Turnstraße 13b 23965 Wismar  
Tel. 03841-20046 Fax 03841-211883  
wismar@planung-blank.de

Als Plangrundlage dienten der Lageplan des Ingenieurbüros Höper und Partner, Stielbecker Landstraße 50, 23701 Eutin vom 10.03.98 sowie die Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Wismar vom 30.07.2001.

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468).

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

(1) Soweit in Einzel festsetzungen im Teil A - Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden – Rohbau) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, äußerer Schnittpunkt der beiden Dachschien) von max. 8,00 m nicht überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante Erdgeschossfußboden – Rohbau).

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

(1) Hausgruppen dürfen eine Länge von 22,00 m nicht überschreiten.

(2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorstüpe und Erker auf jeweils max. 1/3 der Fassade Länge um 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der jeweiligen Einzelvorsprünge muss mind. 5,00 m betragen.

### 4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaussegment sind nur 2 Wohnungen zulässig.

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

Innere der Flächen, die von der Bebauung freizulassen sind (Sichtdreieck), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtsperrenden Hochbauten und hochwüchsigem Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizulassen.

### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen. Diese Festsetzung ist auch auf die Sichtstraße, welche in südwestlicher Richtung von der Dorfstraße abzweigt, anzuwenden.

(2) An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen südlich der Dorfstraße sind 14 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Ergänzung zum Bestand sind bevorzugt Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Die Maßnahme ist dem Flurstück 42 im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18b zugeordnet.

(3) An der festgesetzten Stelle zur Anpflanzung von Einzelbaum zwischen dem Teich und der Dorfstraße ist ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Ergänzung zum Bestand sind bevorzugt Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Diese Großbaumanpflanzung ist dem Flurstück 40/4 zugeordnet.

(4) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit mindestens 10 Hochstamm-Obstbäumen, 3 x verpflanzt mit Drahtbällern mit einem Mindeststammumfang von 14 – 16 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es stehen folgende alte Obstbaumarten zur Auswahl:

Apfelsorten: Ananasrenette, Angelter Herenapfel, Baumanns Renette, Blanker Apfel, Burchards Renette, Gebler Richard, Holsteiner Cox oder Holsteiner Zitronenapfel  
Birnensorten: Gelbes Butterbirne, Gelbmöster, Lübecker Sommerbergamotte oder Pastorenbirne  
weitere: Hauszweitsche.  
Die Bäume sind mit einer Baumverankerung (Dreibeck) zu versehen und mittels Drahtrose vor Verbis zu schützen.  
Die Grünfläche ist mit einer Wildkräuter-Grasmischung einzusäen und zu einer geschlossenen Wiesendecke zu entwickeln. Dazu ist eine einmalige (im ersten Jahr zweimalige) Mahd unter Abtransport des Mähgutes erforderlich.

### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und auf dem Flurstück 59/2 ist eine dreireihige Feldhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu beiden Seiten der Gehölzpflanzung ist jeweils ein 2m breiter Krautsaum auszubilden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölze sind vor Wildverbiss zu schützen (Wildschutzzaun). Innerhalb der Reihen ist ein Pflanzabstand von 1,5m und zwischen den Reihen von 1m einzuhalten. Pflanzqualität der Sträucher >= 80/100 cm, Pflanzqualität der alte >= 12m anzupflanzenden Laubbäume: Heister 175/200 cm. Zur Auswahl stehen die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten:  
Die Heckenanpflanzungen sind bis zum 30. November 2006 abzuschließen und deren Fertigstellung ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

(2) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verlichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

<b>Pflanzarten (Sträucher):</b>	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Roter Hainbuche ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Eingriffeliger Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ), Heckenröschen ( <i>Lonicera xylosteum</i> ), Schliehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Brombeere ( <i>Rubus fruticosus</i> agg.), Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ).	Hainbuche ( <i>carpinus betulus</i> ), Hasele ( <i>Corylus avellana</i> ), Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> ), Holzpefl ( <i>Malus sylvestris</i> ), Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> ), Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ), Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ).
<b>Pflanzarten (Bäume):</b>	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ), Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ), Silberweide ( <i>Salix alba</i> ), Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> ).	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ), Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ), Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> ).

### 8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO M-V)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalm mit einer Dachneigung von 40° bis 55° auszuführen.

(2) Die Fassaden der Außenwände sind nur als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.

(3) Als Dachendeckungen sind rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen oder Reetendeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine antritzfarbene Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortsgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

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

(6) Die den Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen dürfen nur als Lattenzäune, bepflanzte, unverputzte Feldsteinmauern oder als Hecken bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warenumatomen sind nicht zulässig.

(8) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## Hinweis

Im Geltungsbereich sind archaische Funde möglich. 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 Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegeleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

## Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20. 11. 1997. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Markt" und der "Ostseezeitung" am 17. Dezember 1997 sowie in den "Lübecker Nachrichten" am 18. Dezember 1997 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17, Abs. 1 LPlG M-V vom 5. Mai 1998 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24. August 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durch öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung Boltenhagen während der Dienstzeiten vom 13. August 1998 bis zum 22. August 1998 durchgeführt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 22. Februar 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. April 2001 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung haben in der Zeit vom 17. April 2001 bis zum 3. Mai 2001 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 3. April 2001 durch Veröffentlichung in der "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 13. Dezember 2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28. Januar 2003 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung haben in der Zeit vom 3. Februar 2003 bis zum 3. März 2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 22. Januar 2003 sowie der "Ostseezeitung" am 23. Januar 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. Oktober 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 28. April 2005 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17. Mai 2005 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung haben in der Zeit vom 13. Mai 2005 bis zum 13. Juni 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4. Mai 2005 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. Oktober 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 01.01.2006 wird als richtig festgestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1 : 25.000 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 07.01.2006 (Siegel) *Kebts*  
Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27. Oktober 2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27. Oktober 2006 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.05.01 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

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

Ostseebad Boltenhagen, den 10.06.06 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

Den Beschluss über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.12.1997 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 (§ 214 Abs. 1 und § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fähigkeit und Erfolgen von Einziehungsgesuchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 05.12.1997 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.06.06 (Siegel) *Kebts*  
Die Bürgermeisterin

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf – Ost"

für die Ortslage Wichmannsdorf zwischen den Acker- bzw. Wiesenflächen im Norden, der Landesstraße 03 (Klütz-Boltenhagen) im Osten, den Acker- bzw. Wiesenflächen im Süden sowie dem Teich und dem Graben im Westen