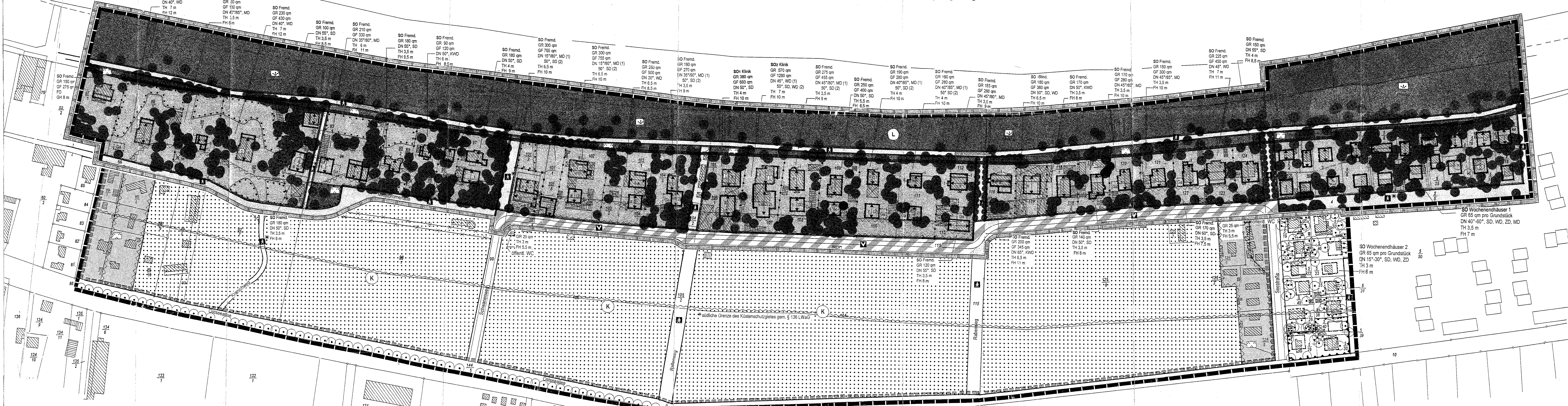


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 11 (Strandpromenade)

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000

gem. Gemeindevertreterbeschuß vom 23. März 2000 vorab zur Genehmigung eingereichter nördlicher Teilbereich



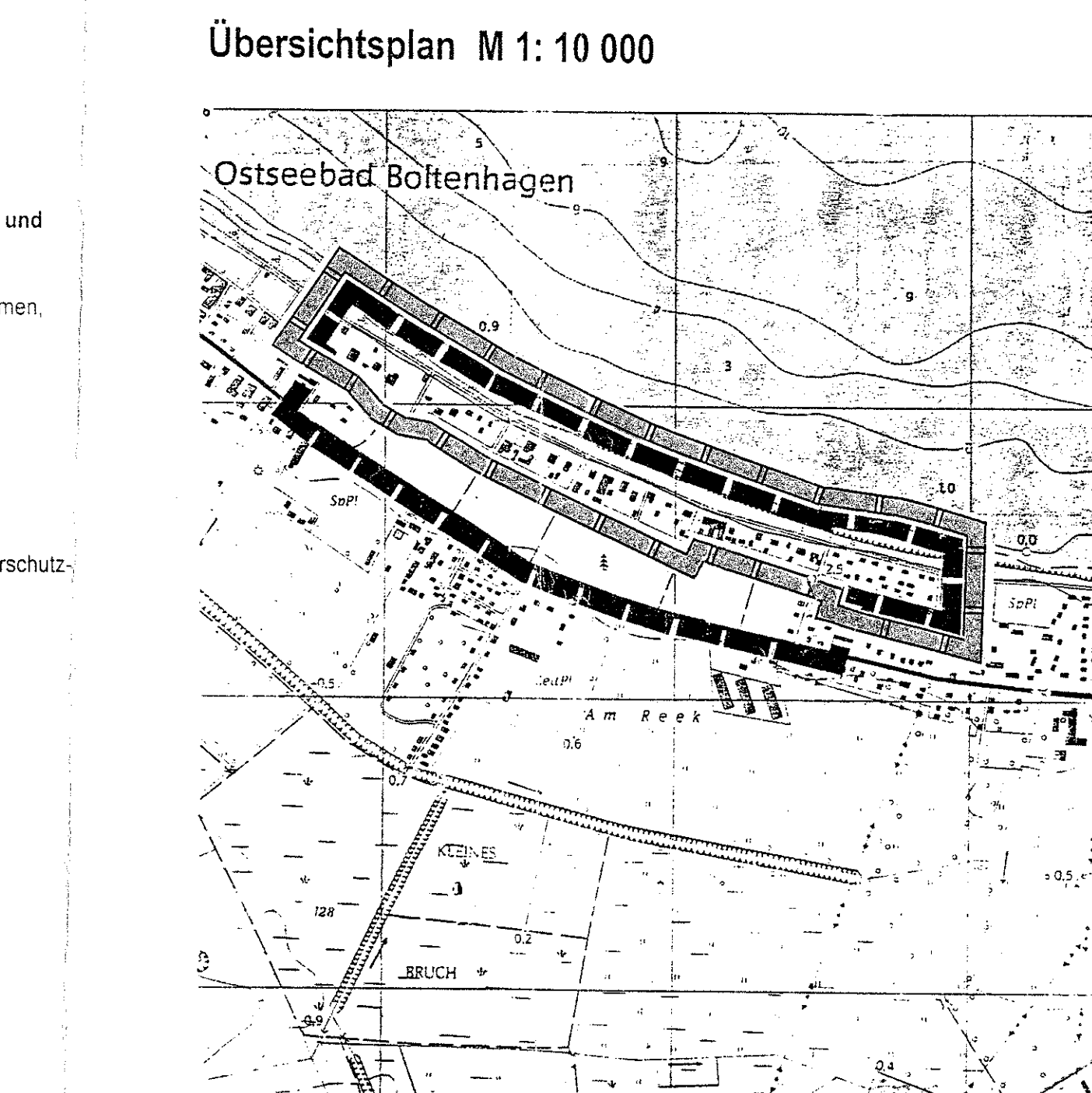
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, Ber. i. S. 137) LV.M. § 233 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 und nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. März 2000 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostsee im Norden, dem Gelände der Rehaklinik bzw. des Ferienlagers des Diakonischen Werkes im Osten, der Mittelpromenade im Süden und dem Haus Florida im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 3. September 1995, die örtliche Bodenbeschneidung des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" am 26. 9. 96
25.7.96
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
1997
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 7. Juli 1997 durchgeführt worden
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22. 2. 99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefunden worden
25.7.99
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPfG M.V. vom 31. März 1992 beteiligt worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat am 26. 6. 99 das Bebauungsplanges mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben in der Zeit vom 24.2.99 bis zum 28.3.99 sowie vom 17.9.99 bis zum 1.10.99 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 25.2.99 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie den "Ostseezeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26. 6. 99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Der katastermäßige Bestand am 4. 6. 2000 nach dem amtlichen Stand am 1. 1. 1997 festgestellt besichtigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gibt der Vorgehalt und eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1:40000 stehen sowie 1:2500 vorliegen. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 28.11.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.09.99 gebilligt.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 6. 10. 2000 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Ostseebad Boltenhagen, den 26. 6. 2000
Der Bürgermeister
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13. 10. 2000 erteilt, die Hinweise sind beachtet.
Ostseebad Boltenhagen, den 03. 11. 2000
Der Bürgermeister
Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wird hermit aufgesetzt.
Ostseebad Boltenhagen, den 3. 11. 2000
Der Bürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 26. 11. 99 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie 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 (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 3. 11. 2000 in Kraft getreten.
Ostseebad Boltenhagen, den 3. 11. 2000
Der Bürgermeister

- ### Zeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990.
- #### 1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des vorab zur Genehmigung eingereichten Teilbereiches (gem. Gemeindevertreterbeschuß vom 23.3.2000)
- #### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)
- SO Fremd: Sondergebiet Fremdenbeherbergung (§ 11 BauNVO)
 - SO Blind: Sondergebiet Blindenkur (§ 11 BauNVO)
 - SO Klinik: Sondergebiet Klinik (§ 11 BauNVO)
 - SO: Sondergebiet Wochenendhäuser (§ 10 BauNVO)
- #### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
- GR: Grundfläche als Höchstgrenze
 - GF: Geschosfläche als Höchstgrenze
 - 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)
- Baulinie
 - Baugrenze
 - DN: Dachneigung
 - SD: Satteldach
 - WD: Weirndach
 - MD: Mansarddach
 - KVD: Krüppelwäldach
 - ZD: Zeltdach
 - FD: Flachdach
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Gehweg
- #### Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünfläche öffentlich
 - Parkanlage
 - Dünen
 - Wassersflächen und Flächen für den Hochwasserschutz
 - Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz
 - Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Wald
 - Küstenschutzwall
- #### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - Garagen/Stellplätze
 - GarSt

- ### Teil B - Text
- Es gilt die Bauzustattverordnung 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 §§ 10, 11 BauNVO)
- (1) In den festgesetzten SO-Wochenendhäuser sind nur Wochenendhäuser einschließlich der zugehörigen Nebenanlagen zulässig.
- (2) In dem festgesetzten SO-Fremdenbeherbergung sind Beherbergungs- und Kurrichtungen, Erholungshäuser, die insbesondere der Kur dienen, sowie Wohngebäude mit und ohne Fremdenbeherbergung zulässig.
- (3) In dem festgesetzten SO-Blindenkur sind Gebäude und Einrichtungen zum Betrieb eines Blindenkurheilung zulässig.
- (4) In dem festgesetzten SO-Klinik ist nur Gebäude und Einrichtungen zum Betrieb einer Klinik zulässig.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Die Sockelhöhe (Höhe des Erdgeschosfußbodens über dem Bezugspunkt) der einzelnen Baukörper darf im SO-Fremdenbeherbergung 0,90 m, in den SO-Wochenendhäuser 0,30 m nicht überschreiten.
- (2) Bei der Ermittlung der Grund- bzw. der Geschosfläche sind Flächen von ganz unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.
- (3) Im Sondergebiet Klinik (SO) sind bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschosfläche alle unterirdisch angeordneten Räume einschließlich Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen. Oberirdisch sind max. 4 Stellplätze zulässig.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermerkt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.
- (2) Die im SO-Fremdenbeherbergung, SO-Klinik und dem SO-Blindenkurheim grundstücksbezogen festgelegten Dachneigungen dürfen um +/- 5° über- bzw. unterschritten werden.
- #### 4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- (1) Im SO-Fremdenbeherbergung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den für Garagen ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.
- #### 4a. Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- (1) Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind jegliche hochbauliche Anlagen unzulässig.
- #### 5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind im gesamten Plangebiet so sparsam zu verlegen, daß eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.
- (2) Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach wasserrechtlicher Prüfling zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.
- #### 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- (1) In Fortführung und Ergänzung der Mittelpromenade ist der Schwannweg nur mittels Verbundpflaster zu befestigen. Während der Ausbauarbeiten ist der angrenzende Gehölzbestand gemäß den Bestimmungen der DIN 18 920 zu schonen.
- (2) Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus wasserundurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.



- #### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (1) Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen ist der vorhandene Grünbaumbestand zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche zwischen der Mittelpromenade und dem Flurstück Nr. 94 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und zusätzlich eine heimische Hochstammblume, Stieleiche (*Quercus robur*), Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*), Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Während der Baumaßnahmen fortfallende oder auch beeinträchtigte Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Für einen fortfallenden oder geschädigten Baum sind jeweils zwei Hochstammblume heimischer Laubbäume mit einem Mindestumfang von 16-18 cm oder zwei kleineren Gehölzarten des Baumbereichs der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplaners.
- (3) Als weitere Ausgleichsmaßnahme zur Versiegelung des Schwannweges sind die Anpflanzungen entlang der Fußwege zwischen Strand- und Mittelpromenade in Verlängerung der Seestraße und des Ribitzweges durchzuführen. Beidseitig der Fußwege sind gemäß der Planzeichnung 1 m breite, zweireihige Hochstammhecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Heckenpflanzen, mindestens 2 versch., aus welchem Stand in einer Höhe von 100 - 125 cm vorzusehen. Pro Flm sind in einer Reihe 3 Stück zu pflanzen.
- #### 8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- (1) Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern befindliche Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Flächen sowie die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, daß es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkung, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkten Stammerschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18 920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Sollte es dennoch während der Baumaßnahmen zu einem Abgang oder einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zu Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so gilt bezüglich der Ersatzpflanzung die Festsetzung Nr. 7(2) sinngemäß.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Dünen“ und innerhalb der Grünflächen landschaft der Strandpromenade sind die Anpflanzungen bzw. der vorhandene Gehölzbestand gemäß den Vorgaben des Küstenschutzes und des erarbeiteten Pflege- und Entwicklungsplanes von den dafür zuständigen Stellen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- #### 9. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB LV.M. § 86 LBauO M.V.)
- (1) Fassaden sind nur als rote oder rotbraune Sichtmauerwerk oder als glatte Putzfassade in den Farben weiß, hellgrau, hellgelb oder beige zulässig. Für Fassadenflächen im Obergeschoß sind auch dunkelbraune, dunkelblau oder dunkelgrüne Holzverkleidungen als Deckelschaltung zulässig.
- (2) Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterbänken über 1,00 m sind mit horizontalen Sprossen (Breite mind. 35 mm) zu unterteilen. Die Fensterfülle dürfen eine Breite von 0,65 m nicht überschreiten. Die Farbe der Rahmen richtet sich nach der Gestaltung der Fassaden; d.h. bei Sichtmauerwerkfassaden sind nur weiße oder hellgraue, bei Putzfassaden nur dunkel- oder rotbraune, mittel- bis dunkelblau oder mittel- bis dunkelgrüne Fensterarmen zulässig. Bei verkleideter Fassade müssen die Fensterarmen in gleicher Farbe wie die Verkleidung erscheinen.
- (3) Sichtbar angebrachte Rolläden sowie feststehende Markisen sind unzulässig. Fensterläden müssen in der gleichen Farbe der Fensterarmen ausgeführt werden.
- (4) Im SO-Fremdenbeherbergung sind Dacheindeckungen nur als rote, rotbraune oder braune Ziegels- oder

- Pflandendeckung zulässig. Im SO-Wochenendhäuser 1 sind Dacheindeckungen nur mit Schieferplatten, dunkelrot, dunkelgrün oder braunen Wellenschieferplatten oder Holzschindeln, Dachpappe oder ein begrüntes Dach zulässig. Im SO-Wochenendhäuser 2 sind zusätzlich auch rote, rotbraune oder braune Ziegels- oder Pfandendeckungen zulässig.
- (5) Im SO-Fremdenbeherbergung sind Dachaufbauten nur als stehende Gaube (Walm- oder Giebelgaube), Schopfgaube oder Friedensgaube zulässig. Diese Dachaufbauten dürfen in einer max. Ersthöhe von 4,00 m, auf max. 1/3 der Traufhöhe angeordnet werden. Dachflächenfenster sind entlang des Strandweges nur auf den Strandpromenade abgewandten Dachflächen zulässig und dürfen dort und im übrigen SO-Fremdenbeherbergung eine Fläche von jeweils 0,8 qm nicht überschreiten. Die Dachfläche sind bis zu 4 liegende Fenster zulässig. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufhöhe jeweils mind. 1,00 m sowie zum Ortsgang mind. 3,00 m Abstand einhalten.
- Im SO-Wochenendhäuser 2 sind nur Dachflächenfenster bis zu einer Größe von jeweils 0,8 qm und Schopfgauben auf max. 1/3 der Firsthöhe zulässig. Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster müssen zum First und zur Traufhöhe jeweils mind. 1,00 m sowie zum Ortsgang mind. 2,00 m Abstand einhalten. Im SO-Wochenendhäuser 1 sind jegliche Art von Dachaufbauten sowie Dachschindeln und Dachflächenfenster unzulässig.
- (6) Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als dunkelbraune oder -grüne Holzkonstruktion herzustellen. Garagenböden und Dächer der Nebengebäude sind als Walm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-40° in rot-, rotbrauner oder brauner Ziegels- oder Pfandendeckung oder als Grasdach zu errichten.
- (7) Einfriedungen sind nur als einfache Latenzlunne mit vertikaler Lüftung bis zu einer Höhe von 1,20 m, als Sträucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m oder als Mauer bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Dabei dürfen Drahtlunne eine Höhe bis zu 1,20 m nicht überschreiten und nur in Verbindung mit einer mind. gleich hohen Hecke errichtet werden. Steinpfosten sind bis zu einer Seitenkante von 0,40 m und einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen in gleicher Gestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude ausgeführt werden.
- (8) In den SO-Wochenendhäuser 1 und 2 dürfen Zufahrten zum Grundstück eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten und vorgarten nicht als Stell- oder Lagerplätze oder als Arbeitsfläche genutzt werden.
- (9) Weiranlagen sind nur an der Stelle der Leitung in Form eines Hühnerschiltes in einer max. Größe von 0,8 qm fach auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Beklebte Werbeanlagen und Leuchtbanner sowie Warenautomaten sind nicht zulässig.
- Als Plangrundlage d'anten die Lagelinie der Ausbauplanung Mittelweg des Ingenieurbüros Höger und Partner, Siebeker Landstraße 50, 23701 Eutin, vom 14.09.1994 und die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen bzw. der Flur 3, Gemarkung Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landrates Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.
- ### Hinweis
- Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchGM-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu berechnen. 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 Bauebegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 7 I V.M. § 6) DSchGM-V.

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 11

gem. Gemeindevertreterbeschuß vom 23. März 2000 vorab zur Genehmigung eingereichter nördlicher Teilbereich

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostsee im Norden, dem Gelände der Rehaklinik bzw. des Ferienlagers des Diakonischen Werkes im Osten, der Mittelpromenade im Süden und dem Haus Florida im Westen.