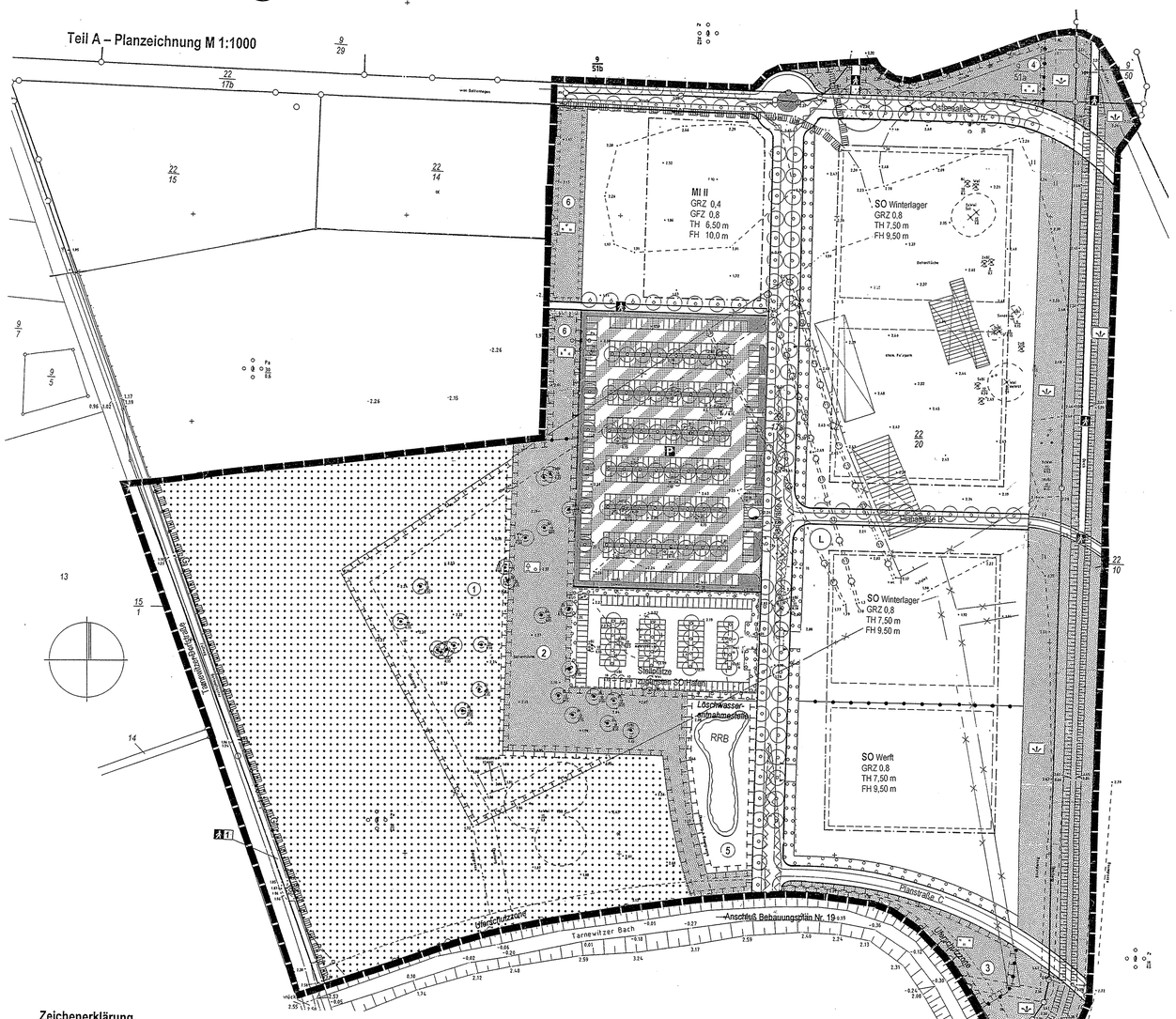
Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 14

Teil A – Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 4,6,11 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

SO Winterlager — Sondergebiet Winterlager (§ 11 BauNVO)

SO Werft — Sondergebiet Werft (§ 11 BauNVO)

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- 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)

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsgrün

P — öffentliche Parkfläche

Gehweg

öffentlicher Fuß- und Radweg (Ostseeradfernweg)

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Wasser

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

G — Gasleitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

naturnahe Grünfläche (öffentlich)

vorhandener Hochwasserschutzdeich (öffentlich)

Waldsaum (öffentlich)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft

1 — Nummer der Maßnahme

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

L — Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg"

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zugunsten SO Hafen (siehe Bebauungsplan Nr. 13)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Darstellung ohne Normcharakter

vorgeschlagene Gebäudeanordnung

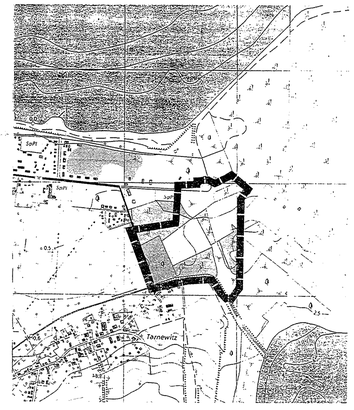
vorhandene Grundstücksgrenzen

künftig fortfallend

22 — Flurstücksnummer

Böschung

Übersichtsplan M 1:10 000



Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO, §§ 4, 6, 11 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager sind nur Anlagen für die Winterlagerung von Sportbooten sowie die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Werft sind nur Einrichtungen für die Wartung und Reparatur sowie die Winterlagerung von Sportbooten und die zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

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

(1) In dem festgesetzten Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§19 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

(2) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft darf die max. Gebäudelänge 80 m nicht überschreiten.

(3) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind die notwendigen Umfahrten von 12,0 m außerhalb der Baugrenzen generell zulässig.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Auf der festgesetzten öffentlichen Parkfläche sind im Winter auch die Freilagerung von Sportbooten zulässig.

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

Innerhalb von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten und hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

6a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

(1) Alle nicht straßenbegleitenden öffentlichen Fußwege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise anzulegen.

(2) Alle Park- und Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstreinen, Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Zufahrten und Fahrgassen sind hiervon ausgenommen.

(3) Für alle Gehölzpflanzungen innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste in der Begründung). Die in den Flächen vorhanden heimischen, standortgerechten Gehölze sind zu erhalten und in die jeweilige Pflanzung mit einzubinden. Standortfremde Gehölze (Hybrid-Pappeln) sind zu beseitigen.

(4) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 1 sind die Betonplatten zu entfernen. Die zwischen den Betonplatten aufkommenden Birken mit einem Stammumfang von >= 0,3 m sind zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(5) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 2 sind entlang der Waldkanten gestufte Waldränder aus kleinkronigen Bäumen, Sträuchern und Krautsaum anzulegen. Dabei sind vom Waldrand aus mindestens 2 Reihen mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen und daran anschließend mindestens 3 Reihen mit Sträuchern anzulegen. Der verbleibende Krautsaum ist von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die in diesem Bereich aufkommenden Birken mit einem Stammumfang von >= 0,3 m sollen erhalten bleiben. Für die Baumpflanzungen sind leichte Heister von mindestens 150 cm Höhe und für die Strauchpflanzungen leichte Sträucher von mindestens 70 cm Höhe zu verwenden.

(6) In der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 3 ist nördlich des Tarnewitzer Baches eine 5,0 m breite straßenbegleitende Schutzhecke aus Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. Für die Baumpflanzungen sind Heister von mindestens 2,0 m Höhe, für die Strauchpflanzungen 2 x verpflanzte Sträucher von 60 – 100 cm Höhe zu verwenden. Die verbleibende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(7) Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche Nr. 4 ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten. Die vorhandenen Wegebefestigungen sind zurückzubauen. Innerhalb der Fläche sind einzelne Gehölzgruppen zu pflanzen. Die verbleibende Freifläche ist mit einer standorttypischen Rasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, d.h. ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Für die Pflanzungen sind mindestens 10 Hochstämme ab 12 cm Stammumfang, mindestens 20 Heister ab 2,0 m Höhe und mindestens 50 Sträucher von 60-100 cm Höhe zu verwenden.

(8) Das festgesetzte Regenrückhaltebecken in der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 5 ist naturnah zu gestalten und zu begrünen. An den Flachufern sind Röhricht-Initialpflanzungen vorzunehmen. Innerhalb der Grünfläche um das Rückhaltebecken sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze in Gruppen- oder Einzelstellung zu pflanzen. Zu der nördlich angrenzenden Fläche für Stellplätze ist eine 3,0 m breite Anpflanzung von Sträuchern vorzunehmen. Pflanzgrößen siehe Festsetzung (6).

(9) Westlich von Mischgebiet bzw. Parkfläche soll eine 15 m bzw. 30 m breite Grünachse mit ökologischer Verbindungsfunktion zwischen der Waldfläche im Plangebiet und der nördlich angrenzenden Waldfläche angelegt werden. Diese für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 6 ist locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sollen 40 % der Fläche einnehmen. Pflanzgrößen siehe Festsetzung (6).

(10) Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens
- auf den Baugrundstücken bei Inanspruchnahme der auf dem Grundstück, das Bepflanzungsfestsetzungen aufweist, aufstehenden baulichen Anlagen
- in öffentlichen Flächen bei Fertigstellung der Erschließungsanlagen, auszuführen und nachzuweisen.

(11) Zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Wirkungen von Lichtemissionen auf nachtaktive Insektenarten sind für die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Außenanlagen Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden.

6b. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b und Abs. 4 BauGB)

(1) Für Pflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze (siehe Pflanzliste in der Begründung) zu verwenden. Pflanzqualitäten:
- Großkronige Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16-18 cm Stammumfang
- Kleinkronige Einzelbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
- Sträucher: Strauch, 2 x verpflanzt, 60- 100 cm hoch

(2) Entlang der Haupterschließungsstraßen sind beidseitig zwischen Gehweg und Fahrbahn durchgängige Baumreihen anzulegen. Es ist ein Pflanzabstand von 10 m vorzusehen. Der durchgängige Pflanzstreifen ist in einer Breite von 2 m herzustellen. Entlang der Haupterschließungsstraße zwischen Sondergebiet Winterlager / Werft und Parkplatz sind Bergahorne (Acer pseudoplatanus), entlang der Haupterschließungsstraße im Norden des Gebietes (Ostseeallee) sind Sandbirken (Betula pendula) zu pflanzen.

(3) Entlang des Fußweges zwischen dem Mischgebiet und der öffentlichen Parkfläche ist eine durchgängige Baumreihe aus Eberesschen (Sorbus aucuparia) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.

(4) Innerhalb der 5 m breiten Anpflanzungsfläche in den Sondergebieten Winterlager / Werft ist alle 10 m ein Laubbaum zu pflanzen. Zwischen den Bäumen sind Sträucher zu setzen.

(5) Innerhalb der Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Für gegenüberliegende Stellplatzreihen in Senkrechtaufstellung sind im Platzinneren durchgängige 2 m breite Pflanzstreifen vorzusehen. Bei Einzelpflanzungen sind Baumscheiben von mindestens 9 qm anzulegen.

(6) 10 % der Grundstücksfläche sind unter Anrechnung der Anpflanzfestsetzung zu begrünen.

(7) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

(1) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind für die Fassaden der Gebäude nur blend- und reflektionsfreie Oberflächen zulässig

(2) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft sind für Dachaufbauten die max. Firsthöhen von 9,50 m einzuhalten.

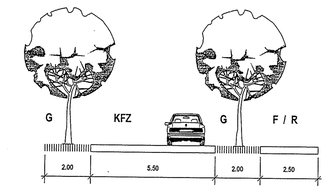
(3) In den festgesetzten Sondergebieten Winterlager / Werft ist für die Farbgestaltung der Hallen ein Blau-Grau-Ton (Ral 5023-Fernblau) zu verwenden.

(4) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die durchgängigen Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen dürfen für Grundstückszu- und abfahrten bis zu einer maximalen Breite von 8,0 m unterbrochen werden.

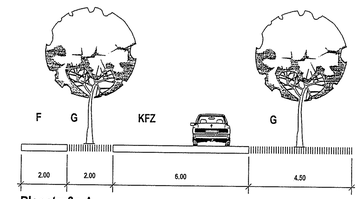
Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

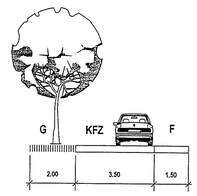
Für Boltenhagen gilt gemäß Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,0 m über HN. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 LwaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen. Der Neubau des Absperrbauwerkes im Tarnewitzer Bach erfolgte 1997. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.



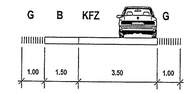
Ostseeallee



Planstraße A



Planstraße B



Planstraße C

Als Plangrundlage dienten die Vermessungspläne des Vermessungsbüros Blum, Ahornstraße 13, 19075 Pampow / Schwerin vom 8.12.1999.

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
turmstraße 13b 23966 Wismar
tel. 03841- 200046 fax 03841- 211863
e-mail: planung.blanck-HW@t-online.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 28.10.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen/Tarnewitz für das Gebiet zwischen der Tarnewitzer Chaussee im Westen, dem Verlauf des Tarnewitzer Baches im Süden, dem Hochwasserschutzdeich im Osten, der Ostseeallee sowie einer um 180 m eingerückten Linie parallel zur Ostseeallee im Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.5.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 19.6.1999 sowie im "Markt" am 25.6.1999 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V vom 05. Mai 1998 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.2.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18.5.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.6.99 bis zum 12.7.99 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 1.6.99 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.11.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte ist der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 02.11.99 — Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 28.10.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.10.99 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 12.11.99 — Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, 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 16.12.99 Az: VII 230a – mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. S72-113-58.04(14)

Ostseebad Boltenhagen, den 10.7.06 — Der Bürgermeister

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen sowie die Beachtung der Hinweise wurde mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 11. Juli 2006 AZ.:VII 230a – 512.113 – 58014(14) bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 10.7.06 — Der Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den 10.7.06 — Der Bürgermeister

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 am 15.7.1996 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.7.1996 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 17.7.06 — Der Bürgermeister

28. Oktober 1999

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet zwischen der Tarnewitzer Dorfstraße sowie der verlängerten Linie entlang der östlichen Flurstücksgrenze Nr. 22/14, Gemarkung Tarnewitz, im Westen, dem Verlauf des Tarnewitzer Baches im Süden, dem Hochwasserschutzdeich im Osten, der Ostseeallee sowie ei-