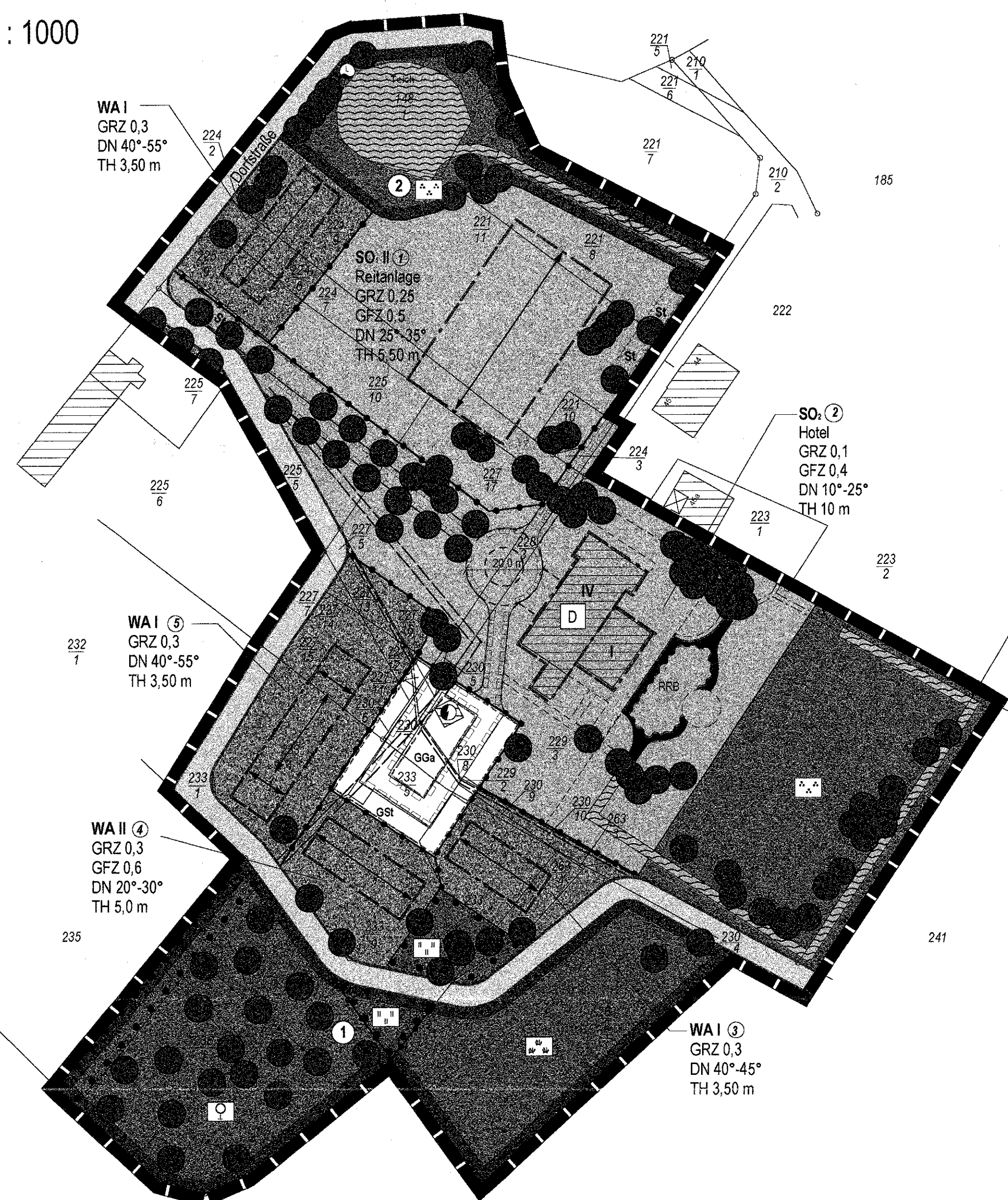


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Teil A - Planzeichnung M 1 : 1000



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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 11 BauNVO)

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)

SO Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschosflächenzahl

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

--- Baugrenze

TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

DN Dachneigung

→ Firstrichtung

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

⊕ Elektrizität (Trafostation)

○ Löschwasserentnahmestelle

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

→ Freileitung 20 KV

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche (privat)

□ Streuobstwiese

□ Frischwiese

□ Parkanlage

□ Dauergrünland

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

■ Wasserfläche / offener Vorflur

■ Regenrückhaltebecken

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b BauGB)

■ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

① Nummer der Maßnahme

■ Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

● Anpflanzen von Bäumen

● Erhalten von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorger

— Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorger

■ Stellplätze

■ Gemeinschaftsstellplätze

■ Gemeinschaftsgaragen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Grundstücksgrenzen

× künftig fortfallend

— verrohrter Wasserlauf

133 Flurstücksnummer

② Kennzeichnung von Baugebieten (grünordnerische Zuordnung)

— vorgeschlagene Wegeführung

planung: blank  
architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz  
Tumstraße 13b 23866 Wismar  
tel. 03841 - 20 00 46 fax. 03841-21 18 63  
e-mail: wismar@planung-blanc.com

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Reitanlage ist eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie Reithalle, gedeckte oder offene Reithalle, Stallanlage, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals, Schank- und Speisewirtschaft sowie notwendige Sanitär- und Lagerräume zulässig.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel ist ein Hotel einschließlich zugehöriger Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaft, Konferenzräumen, Fitness- und Saunaausbau und Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals zulässig.

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

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe (Sockelhöhe definiert als der Schnittpunkt zwischen der Oberkante des Erdgeschosfußbodens (Rohbau) und dem aufstrebenden Mauerwerk) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante Erdgeschosfußboden).

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

(1) Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen. Im Bereich des Sondergebiets Hotel darf die Sockelhöhe max. 2,00 m betragen.

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

(1) An den festgesetzten Stellen für Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze ist für jede Wohneinheit ein Stellplatz vorzusehen.

(2) Dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 werden 11 Gemeinschaftsstellplätze auf den Flurstücken 233/ca und 227/4b, dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 werden 7 Gemeinschaftsstellplätze auf den Flurstück 233/c und dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 werden 5 Gemeinschaftsstellplätze auf den Flurstück 233/cd zugeordnet. Dem Sondergebiet Hotel werden 23 Gemeinschaftsstellplätze und -garagen auf den Flurstücken 229/b, 230/2ab und 233/cb zugeordnet.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine und Pflastersteine mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen. Ausgenommen hiervon ist die Hauptzufahrt zum Gutshaus.

(2) In der für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 1 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist Hochstammobst im Pflanzverband 15 x 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise alte Obstsorten vorzusehen. Zur Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation ist die vorhandene Grünfläche unter den Bäumen einer extensiven Beweidung bzw. einer einmaligen Mahd im Jahr zuzuführen. Bei einer Beweidung sind die gepflanzten Bäume dauerhaft vor Verfall und Trittschäden zu schützen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 236 ist den zu erwartenden Eingriffen in den Baugebieten 1-5 zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.

(3) Der innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche Nr. 2 führende Ziegengraben ist umfassend zu sanieren und zu renaturieren. Stauwehre mit natürlichem Überlauf sind zu installieren und somit in der Geländeserie wieder eine größere Stillwasserzone zu entwickeln. Am Bauwerk ist eine flache Schotterdecke vorzusehen. Außer der Verrohrung unter der Zufahrt zum Gutshof sind die verrohrten Abschnitte freizulegen. Entlang der offengelegten Abschnitte sind Initialpflanzungen mittels Ufergehölzen (Schwarzerle, Esche, Weidenruten) durchzuführen. Diese Maßnahme ist den zu erwartenden Eingriffen in den Baugebieten 1-5 sowie den eingriffsrelevanten Verkehrsflächen zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.

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

(1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Gehölze, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum).

(2) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden (z.B. Verdichten des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Parkbäume sind auf ihren Gesundheitszustand zu überprüfen. Nicht vital erscheinende Parkbäume sind fachgerecht zu sanieren. Sämtliche Kopfweiden sind fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu kröpfen.

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

(1) Im Bereich des Gutshofes sind nur sandfarbene Außenwände als Sichtmauerwerk oder glattverputztes Mauerwerk zulässig. Außenwände außerhalb der Gutsanlage sind nur als rotes/rotbraunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als glattverputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß und beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Für Teillflächen der Fassade sind auch vertikale Holzverkleidungen zulässig.

(2) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächer, die der Nebengebäude auch als begrünete Flachdächer zulässig.

(3) Bei Hauptgebäuden mit Putzfassade sind rote bis rotbraune Dächer oder Reetdächer zulässig.

(4) Dachaufbauten und Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Von First und Traufe sind jeweils Abstände von 1,0 m und vom Organg ist jeweils 3,0 m Abstand einzuhalten. Bei reetgedeckten Häusern sind Dachflächenfenster unzulässig.

(5) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m betragen. Bei reetgedeckten Gebäuden darf der Dachüberstand 0,8 m nicht überschreiten.

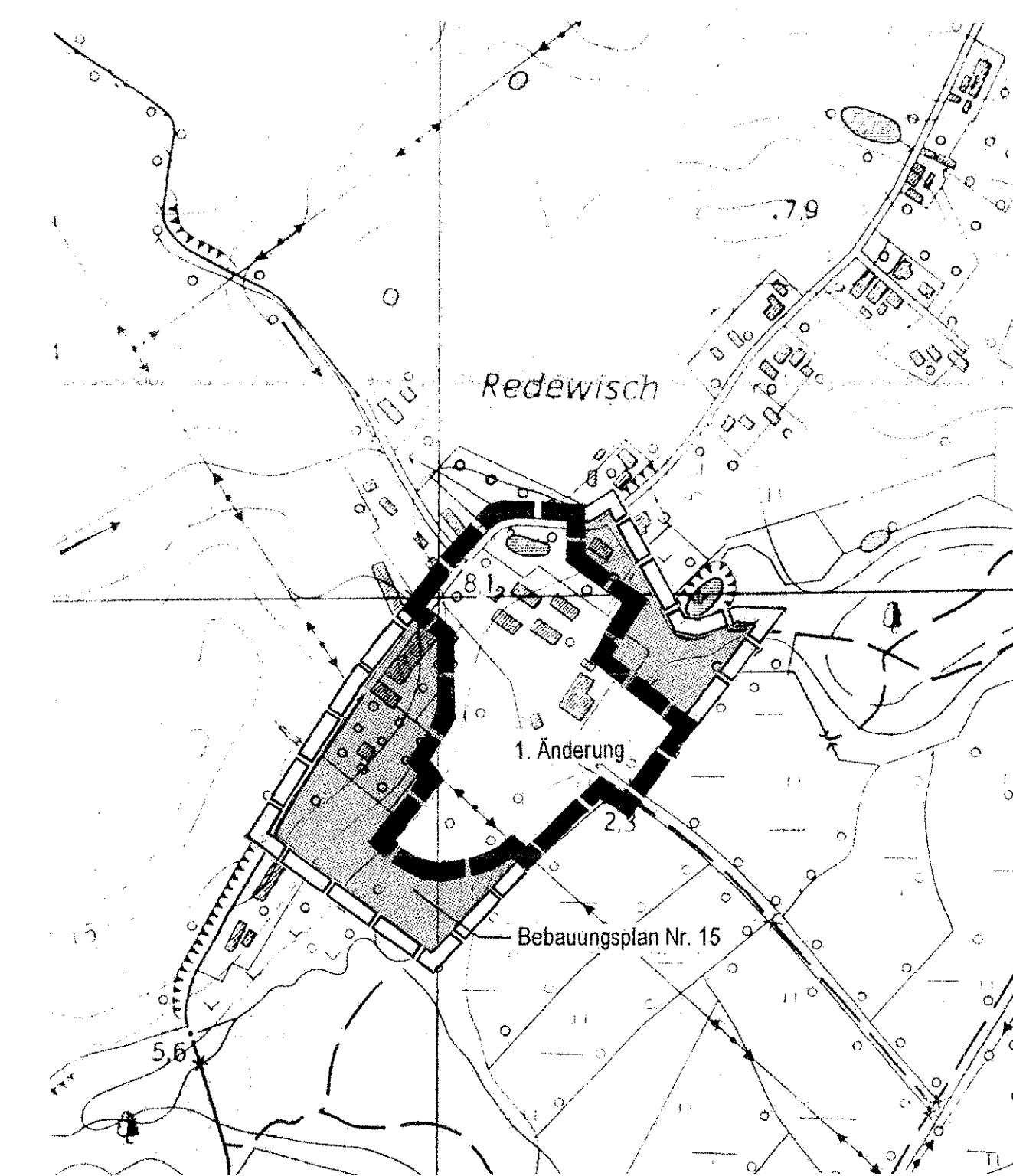
(6) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Dachterrasse auf der Rückseite des Gutshauses.

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

(8) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.

(9) Einfriedungen sind nur als gegliederte Steinmauern, senkrechte Lattenzäune oder Laubholzhecken zulässig. Dabei ist die Mauer derart auszuführen, daß sie sich in Pfeiler und Zwischenfelder gliedert. Die Mauerpfeiler sind nur in Sichtmauerwerk oder geschlämmten Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,50 m, die Zwischenfelder in Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassade bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Breite bis zu 3,00 m mit einem oberen Abschluß aus Sichtmauerwerk zulässig. Bei Laubholzhecken sind hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig. Darüberhinaus sind Zäune mit 3 horizontal gespannten Drähten mit Pfeilern aus geviertelten Baumstämmen zulässig.

Übersichtsplan M 1 : 5000



Als Plangrundlage dienten der Vermessungsplan des Vermessungs- und Ingenieurbüros Dipl. Ing. A. Golnik, Biesower Damm 10a, 18059 Rostock und die amtlichen Flurkarten (M 1 : 5000) der Flur 4 der Gemarkung Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Wismar.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 1998 (GVBl. M-V S. 647, 675), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 27. Juni 2001 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18. Januar 2002 (Az.: VIII 230e - 512 113 - 58014 (15, 1. A.) folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Redewisch um den alten Gutshof zwischen der Dorfstraße im Norden und Nordwesten, den Flurstücken 225/6 und 232/1, 235 im Westen, dem Ziegengraben im Südosten und Osten sowie den Flurstücken 241, 223/1, 223/2 und 222 im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

## Verfahrensvermerk

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. 04. 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" am 28.04.1999 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen gem. § 17 LPiG M-V vom 5. Mai 1998 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist aufgrund des Schreibens vom 22.01.2001 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2001 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der zugehörigen Begründung beschlossen und zur 1. Begründung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 23.01.2001 bis zum 23.02.2001 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 13.01.2001 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 13.06.2002 ist als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geringfügigen Darstellung der Grenzpunkte und der Flurbehalte, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt, Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 13.06.2002 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 27.06.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.06.2001 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, wurde mit Beschluß des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. 01. 2002 (AZ.: VIII 230e - 512 113 - 58014 (15, 1. A.) erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

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

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

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 durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 23. Mai 2002 sowie in den "Lübecker Nachrichten" am 24. Mai 2002 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 (§ 214 Abs. 1 und § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 25. Mai 2002 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 30.04.2002 (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

für das Gebiet in Redewisch um den alten Gutshof zwischen der Dorfstraße im Norden und Nordwesten, den Flurstücken 225/6 und 232/1, 235 im Westen, dem Ziegengraben im Südosten und Osten sowie den Flurstücken 241, 223/1, 223/2 und 222 im Osten.