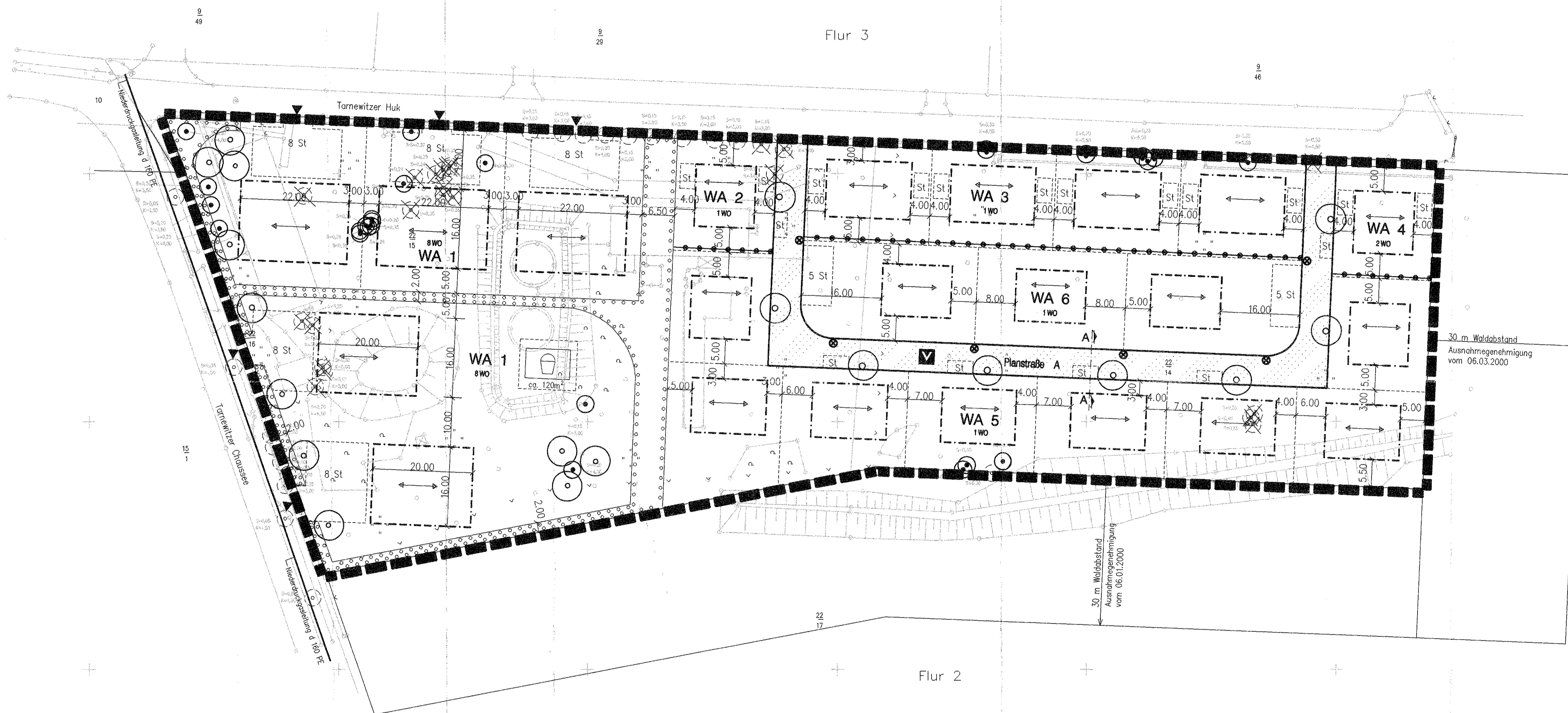


Satzung der Gemeinde Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 16 gemäß § 10 BauGB

"Tarnewitzer Huk"

Teil A - Planzeichnung, M 1:500

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)



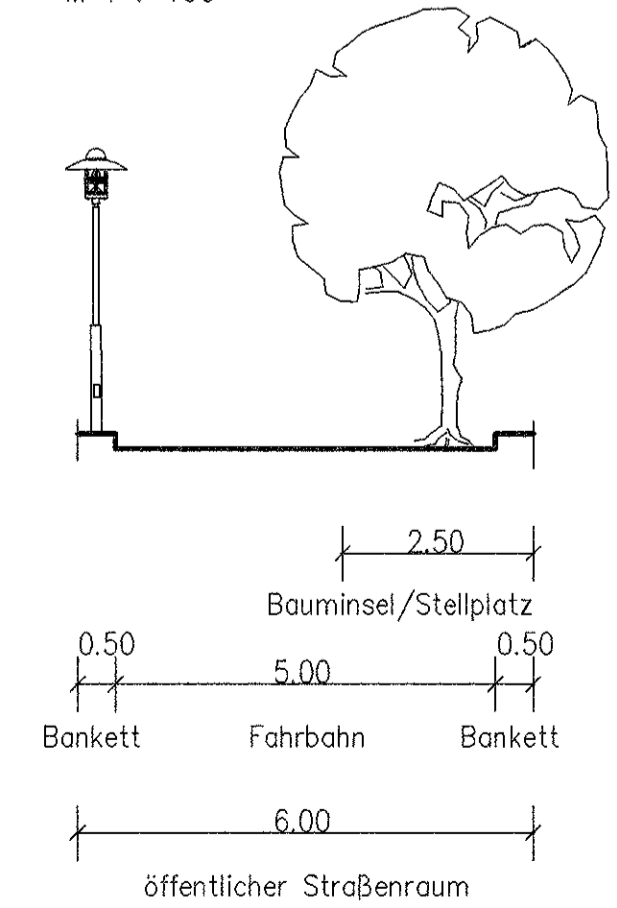
| | |
|------|---------------------------|
| WA 1 | II |
| 0.25 | 0.5 |
| ED | SD,KWD,WD DN 30° - 40° |
| o | TH=7,00m FH=13,00m |

| | |
|--------|---------------------------|
| WA 2-3 | II |
| 0.25 | 0.5 |
| ED | SD,KWD,WD DN 35° - 45° |
| o | TH=4,50m FH=10,00m |

| | |
|------|------------------------|
| WA 4 | I |
| 0.25 | |
| E | SD,KWD DN 35° - 45° |
| o | TH=3,50m FH=8,00m |

| | |
|--------|------------------------|
| WA 5-6 | I |
| 0.25 | |
| E | SD,KWD DN 35° - 45° |
| o | TH=3,50m FH=8,00m |

Straßenquerschnitt A-A
M 1:100



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- zwo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0.5** Maß der baulichen Nutzung § 18 (1) BauNVO
- 0.25** Geschößhöhenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- II** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- SD,KWD,WD** Satteldach/Krippelschneitendach/Walddach (entliche Bauvorschriften)
- DN** Dachneigung
- ←** Hauptfirstrichtung

Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- o** nur Ein- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- o** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- o** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsmitteln

- o** Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
- o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
- o** Verkehrsbehinderter Bereich (Mischverkehrsfläche gemäß § 42 (4) StVO) (§ 9 (1) 11 BauGB)
- o** Einfahrt (§ 9 (1) 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz

- o** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ (1) 25a BauGB)
- o** Anpflanzen von Bäumen
- o** Erhaltung von Bäumen
- o** Sonstige Planzeichen
- o** Umgrenzung von Flächen für Spielplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- o** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) BauNVO)
- o** Darstellung ohne Normcharakter
- o** vorhandene Flurstücksgrenze
- o** in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
- o** Nummer des Flurstückes
- o** zu entfernender Baum
- o** Straßenlampe

Ortliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO-M-V

- 1. Dächer**
Für die Hauptdächer sind die festgesetzten Formen des Satteldaches mit einem Neigungswinkel der entsprechenden Nutzungsschichten zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. Dachziegeln in den Farben rot - rotbraun, braun oder schwarz auszuführen. Dachgärten sind mind. 0,50m unter der Firsthöhe des Daches zu bündeln. Dächer von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Putzdach auszubilden.
- 2. Außenwände**
zulässiges Material:
- Schimmerewerk
- verputzt bzw. geschlämmte Bausteine mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Metall zulässig
- für Doppelhäuser ist nur eine einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien, auch hinsichtlich der Farbgebung, zulässig.
nicht zulässig sind:
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen
- 3. Nebenanlagen**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzjalousien zu umschließen.
- 4. Garagen und Carports**
Abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches sind auch Putz- oder Flachdächer zulässig; in diesem Falle darf auch ein von der Dachneigung des Hauptdaches abweichendes Material verwendet werden.
zulässiges Material bei Garagen: wie Hauptgebäude, verputzte Fertigbleisgaragen
zulässiges Material bei Carports: Holz
- 5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen sind als kleinteilige Plattenbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wasserbundene Decken auszubilden.

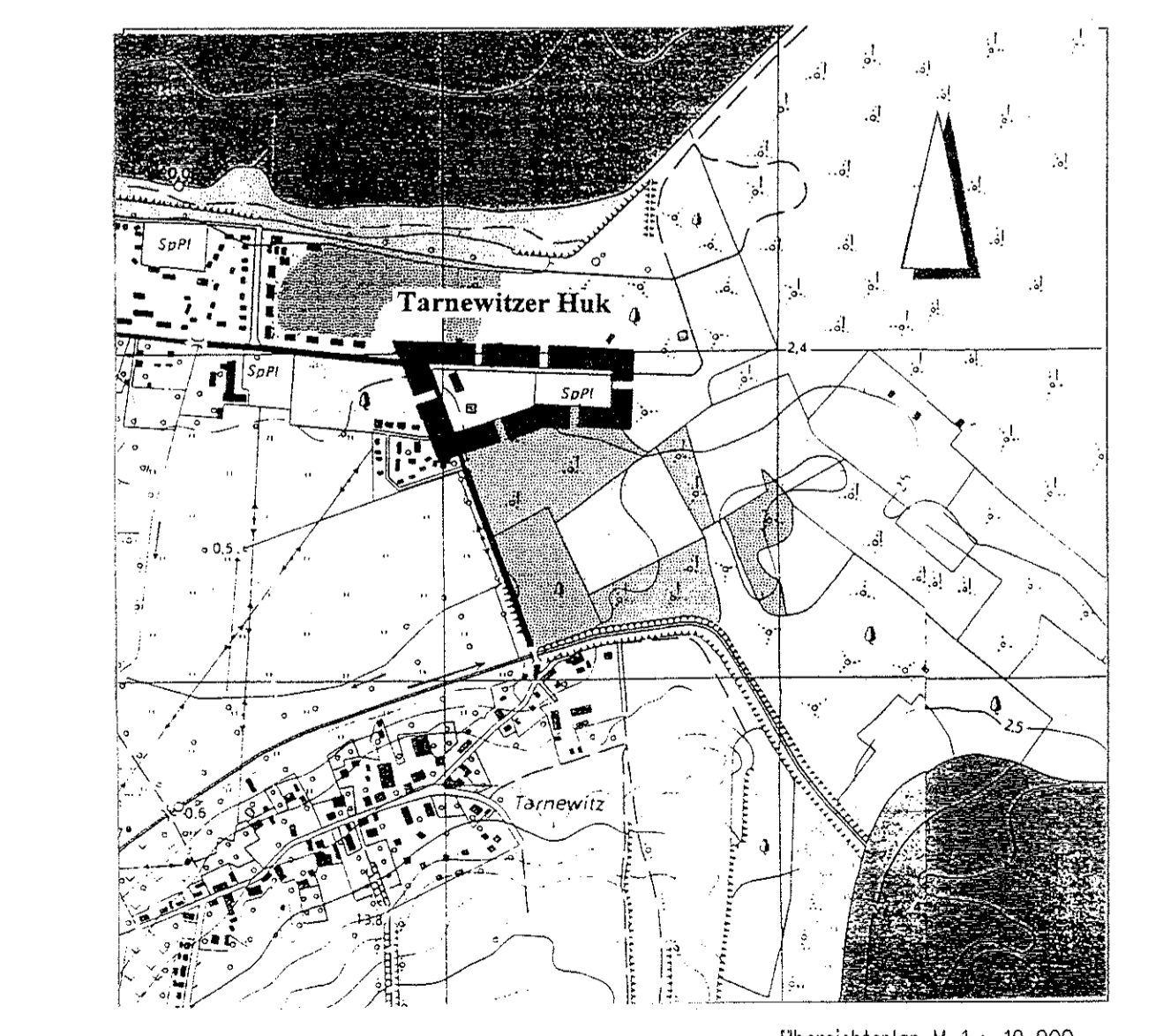
Teil B - Textl. Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
1.1 Ausschluss von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.
2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO
In den WA 1 bis einschließlich WA 6 darf die zulässige Grundfläche durch:
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
bis zu 50% überschritten werden.
3. Überbaubare Grundstückfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
3.1 Gemäß § 23 (3) BauNVO
ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudebreite und in einer Tiefe von maximal 1,00m zulässig.
3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.
3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO
dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor Garagen, um maximal 1,00m überschreiten.
Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze / Carports.
4. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Die Planstraße A ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsbehinderter Bereich - gemäß § 42 (4a) StVO festgesetzt.
5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bestimmt.
6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Baugebiets ist wie folgt beschränkt:
WA 1 - acht Wohnungen pro Wohngebäude
WA 2 - zwei Wohnungen pro Wohngebäude
WA 3,5 und 6 - eine Wohnung pro Wohngebäude
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB**
7.1 Nach § 9 (1) 25a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, daß für die gemäß PlanzV anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut PlanzV in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind.
Die Größe ist entsprechend der geltenden DIN-Normen zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.
7.2 Bäume
Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten entlang der Planstraße A und entlang der Tarnewitzer Chaussee auf privaten Flächen ist je ein heimischer großblättriger Laubbäum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm in 1,30m u. GFZ).
Geringfügige Abweichungen des Pflanzbestandes bis zu 1,50m sind zulässig, soweit sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.
7.3 Pflanzstreifen
Die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ein- bzw. dreiseitige Hecken aus heimischen Gehölzen entsprechend PlanzV und Pflanzschemata zu bepflanzen.
7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung, Teil A, für den Ernst gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten.
7.5 Als Ersatz für jeden zu fallenden Baum sind zwei neue Bäume zu pflanzen.
19 Bäume sind als Ersatzpflanzung innerhalb des Pflanzbestandes, an gekennzeichneten Stellen zu pflanzen.
Weitere 19 Bäume sind als Ersatzpflanzung außerhalb des Pflanzbestandes entlang der Ostseeallee zu pflanzen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zu begründen.
7.6 Sonstige Bepflanzungen
Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.
7.7 Als heimische Gehölze gelten:
Sträucher: -Weißdorn -Felsenrosen
-Slehe Prunus spinosa -Birke
-Pfaffenhütchen Eonymus europaeus -Hainbuche Cornus betulus
-Händchen Rose canina -Sornus europaeus
-Hahnenfuß Sambucus nigra
PFLANZGRÖSSE: 60 - 100 cm PFLANZGRÖSSE: 150 - 200 cm
- Textliche Hinweise**
Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unregelmäßige Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Kreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KW-ABG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodens verpflichtet.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde und dem Landratsamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verständlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landratsamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSG-M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Bauarbeiten vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder zufällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSG-M-V (Ostb.-Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landratsamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
Gemäß § 34 LBO-M-V ist die Rodung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 14. März zulässig.
Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind die Forderungen der DIN 18200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.
In Erfüllung der Aufgaben aus der Genehmigung vom 11. August 2000 wurde der B-Plan in folgenden Punkten geändert:
1. Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wurde in Übereinstimmung mit der Planzeichnung gebrückt (WA 1 - WA 6).
2. Die Abgrenzung der WA-Gebiete hinsichtlich des Maßes der Nutzung erfolgte mit dem Planzeichen Nr. 15, 14 der Planzeichenverordnung 1990 zwischen WA 2 und WA 5, WA 4 und WA 5, WA 3 und WA 6.
3. Die Begründung wurde mit dem Planzeichen Nr. 16 gebrückt.
Boltenhagen, den 22.10.2000 Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 86 des Landesbaugesetzbuches Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.03.2000 und mit Genehmigung der zuständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 "Tarnewitzer Huk" für das Gebiet der Ortsteile Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Verfahrensvermerk:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.11.97. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 18.12.97 erfolgt.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind beteiligt worden.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind durch Schreiben vom 17.05.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 18.05.99 das Bebauungsplanverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 16 genehmigt.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 04.08.99 bis zum 05.07.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 1 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgetragen werden können, am 26.05.99 ortsfähig bekannt gemacht worden.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand wurde am 02.08.99 dargestellt besichtigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzen der Grundstücke wurde festgestellt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverändliche Flurstücksgrenze nicht abgeleitet werden konnte.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Abwägungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Boltenhagen, den 23.6.2000 Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.2000 von der Gemeindevertretung genehmigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.2000 gebilligt.
- Boltenhagen, den 22.6.2000 Der Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung ist mit dem Text (Teil B) und dem Text (Teil A) sowie mit Verlangensbescheid vom 11.08.2000 Az. VII 2300- 512.113 58014(16) mit dem Text (Teil B) genehmigt worden.
- Boltenhagen, den 22.6.2000 Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanerstellung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Boltenhagen, den 22.6.2000 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 04.08.99 ortsfähig bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Stellungnahmen von Verfahrens- und Formvorschriften und der Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen der Fristen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
- Boltenhagen, den 22.6.2000 Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Boltenhagen

"Tarnewitzer Huk"