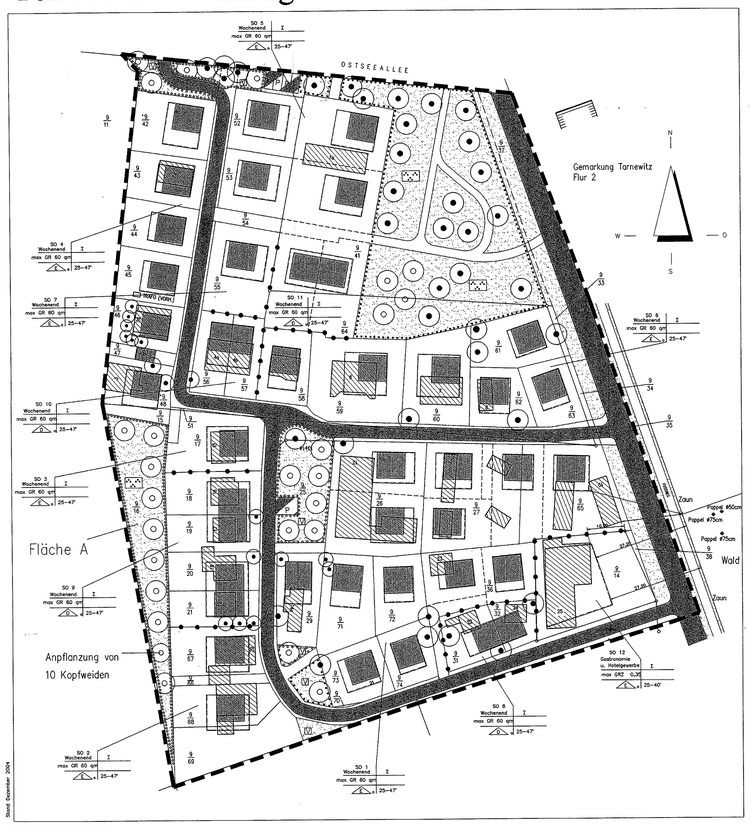
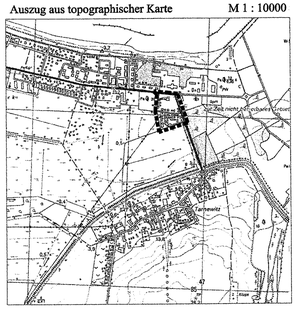
Satzung der Gemeinde Boltenhagen Landkreis Nordwestmecklenburg über den Bebauungsplan Nr. 23 "Schwarzer Weg"

Teil A Planzeichnung I

Maßstab 1:500



Auszug aus topographischer Karte M 1 : 10000



Nutzungsschablone

SO 1–7	SO 1 Wochenend	I
	max GR 60 qm	
	E o	25–47°
SO 8–11	SO 8 Wochenend	I
	max GR 60 qm	
	D o	25–47°
SO 12	SO 12 Gastronomie u. Hotelgewerbe	I
	max GRZ 0,35	
	E o	25–40°

Zeichenerklärung

nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

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

SO1– 11 1.4.1 Sondergebiete Wochenhausgebiet nach § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO
SO 12 1.4.2 Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 Gastronomie und Hotelgewerbe BauNVO

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

0,35 2.1 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
60 2.2 Geschossfläche GF als Höchstmaß
0,35 2.5 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
60 2.6 Grundfläche GR als Höchstmaß
I 2.7 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o 3.1 offene Bauweise
E 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
D 3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig
3.5 Baugrenzen

6. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegenzungslinien
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P – öffentliche Porkflächen

9. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

– öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
– Verkehrsbegleitgrün
– Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1 Wasserflächen

13. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweiterung (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
– Bäume
– Sträucher
13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beflanzungen sowie von Gewässern
– Bäume
– Sträucher

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

16. Planzeichen ohne Normcharakter

bestehende Grundstücksgrenzen
Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
Vorschlag zur Situierung von Gebäuden
27/10 Flurstücksnummern
Gebäudebestand
FH Unterflurfeuerlöschhydrant

Satzung der Gemeinde Boltenhagen

Aufgrund des § 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dez.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Boltenhagen und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Schwarzer Weg" bebaute Wochenendsiedung als Sondergebiet (SO) Wochenend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

Teil B -Text

TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) nach § 10 Abs. 1 und 3 der BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs.2 der BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse im SO 1 und SO 2 wird mit I gem. § 16 Abs.4 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.
3. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 50 cm über mittlerer Straßenhöhe errichtet werden.
4. Die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude darf nicht mehr als 3,00 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 7,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.
   "Traufhöhe" ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
   "Firsthöhe" ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
5. Für das SO12 gilt die Höchstgrenze der Traufhöhe (Abstand zwischen dem Erdgeschoßfußboden und der Traufe) der Hauptgebäude darf nicht mehr als 4,00 m und die Höchstgrenze der Firsthöhe nicht mehr als 8,00 m über Erdgeschoßfußboden betragen.
   "Traufhöhe" ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
   "Firsthöhe" ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
6. Auf den Grundstücken sind die vorhandenen Gelände beibehalten zu erhalten.
7. Je Baufeld für Einzelhäuser darf nur 1 Wochenendhaus errichtet werden. und je Baufeld für Doppelhäuser dürfen nur zwei Doppelhaushälften errichtet werden.

2. B a u w e i s e gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zulässig.
2. Nebengebäude sind mit Garagen und Carports zusammen zubauen.
3. Der Bau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel – und Doppelhäusern ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO

1. Hauptgebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
2. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen bis max. 1,50 m Tiefe und einer Breite von max. 4,50 m zum öffentlichen Straßenraum überschritten werden.
3. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4. Mindestgröße für Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

1. Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 220 qm aufweisen.
2. Baugrundstücke für eine Doppelhaushälfte müssen eine Mindestgröße von 150 qm aufweisen.

5. Stauräume für PKW gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Vor den Garagen und Carports sind Stauräume anzuordnen. Ihre Tiefe muß mindestens 5,50m betragen.

6. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

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

1.1. Die gem. der Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Boltenhagen geschützten Bäume im Plangebiet sind zu erhalten und während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2.0. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§9 Abs 1 Nr. 25a – 25b BauGB)

2.1. Die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sind gemäß der Planzeichnung mit Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist eine 2–jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen und als extensive Wiesenfläche zu pflegen.
Ansahl: 16 Stück Hochstämme
Qualität: 16–18 cm Stammumfang
Gehölzart: Bäume 1. und 2. Ordnung gem. der Pflanzliste

2.2. Auf der Fläche A, am westlichen Rand des Plangebietes, sind gemäß der Planzeichnung Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist eine 2–jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Ansahl: 10 Stück Hochstämme
Qualität: 16–18 cm Stammumfang
Gehölzart: Weide, Salix fragilis

2.3. Es wird festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume nur die Arten in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entspr. der geltenden DIN–Normen zu pflanzen.
Alle Maßnahmen sind durch den Vorhabensträger bis zur Baufertigstellung zu realisieren, zu pflegen und bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

Pflanzliste/ heimische Gehölze

Lateinischer Name (deutscher Name)		
Bäume: 1. Ordnung (Großbäume)		
Acer pseudoplatanus (Berg–Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Betula pendula (Weiß–Birke)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Quercus petraea (Trauben–Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Quercus robur (Stiel–Eiche)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Tilia cordata (Winter–Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Tilia europaea (Holländische Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Tilia platyphyllos (Sommer–Linde)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Ulmus glabra (Berg–Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Ulmus minor (Feld–Ulme)	3xv., m.B., Stammumfang 18–20 cm	
Bäume: 2. Ordnung (mittel- und kleinkronige Bäume)		
Acer campestre (Feld–Ahorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Alnus incana (Grauerle)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Crataegus in Arten und Sorten (Weißdorn)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Carpinus betulus (Hainbuche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Juglans regia (Wallnuß)	3xv., m.B., Stammumfang 14–15 cm	
Populus tremula (Zitterpappel)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Prunus avium (Kirsche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Sorbus aucuparia (Eberesche)	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Kopfweiden	3xv., m.B., Stammumfang 14–16 cm	
Sträucher		
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)		
Cornus mas (Kornelkirsche)		
Corylus avellana (Strauch–Hasel)		
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)		
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)		
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)		
Hippophae rhamnoides (Sanddorn)		
Ilex aquifolium (Stechpalme)		
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)		
Prunus spinosa (Schlehe)		

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 1

Gestaltung der Hauptgebäude
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 LBauO MV

1. Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm- oder Walmdächern oder Mansarddächern zubauen.
2. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
3. Nebenfirstrichtungen sind zulässig. wenn sie mit gleicher Dachneigung wie das Hauptgebäude ausgeführt werden.
4. Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern oder eine dem Wohnhaus angepaßte Dachform zu bauen. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 4,50 m über dem Erdgeschoßfußboden liegen.
5. Dachvorsprünge bis zu 30 cm an den Giebeln und 40 cm an den Traufen sind erlaubt. Dies gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.
6. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M–V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

§ 2

Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, so dürfen sie an der Straßenfront nicht höher als 1,00 m sein. Seitlich und rückwärtig dürfen sie nicht höher als 1,20m sein. Die Bodendeiem oder Sockel müssen mindestens 18 cm und dürfen nicht höher als 30 cm über Gehsteig- bzw. Straßenhinterkante errichtet werden.
2. Zur freien Landschaft hin, dürfen Sockel oder Bordsteien nicht eingebaut werden.

III. Hinweise

§ 1

Bodendenkmäler

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen, jedoch müssten hierbei jederzeit archäologische Funde entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten muß 2 Wochen vorher dem Landesamt für Bodendenkmalpflege angezeigt werden. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 1 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Bodendenkmale sind gem. Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmale im Lande M–V (GvbL Nr.23 v. 28.12.1993, S.975 ff. 10schö M–V) §2 Abs.1 u. 5, Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind.

§ 1

Immissionsrichtwerte

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in dem angrenzenden Gebieten einzuhalten und zu unterschreiten.
Auf der Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Beiblatt 1, Teil 1, Ziffer 1.1g werden die Immissionsrichtwerte des WA–Allgemeines Wohngebiet zur Grunde gelegt und für diesen Bebauungplan Sondergebiet SO gemäß § 10 und § 11 BauNVO festgesetzt.
Die Richtwerte sind: tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.08.2000 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Ostseezeitung am 06.09.2000 und die Lübecker Nachrichten am 06.09.2000 erfolgt.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 17 der Landesplanungsgesetz LPlG vom 17.02.2004 beteiligt worden .

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 01.08.2001 bis zum 03.09.2001 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Montag	–	
Dienstag	8.00 – 12.00	und 14.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch	–	
Donnerstag	8.00 – 12.00	und 13.00 – 15.30 Uhr
Freitag	8.00 – 12.00	Uhr

   Die Einsichtsmöglichkeit ist auf 16 Wochenstunden festgesetzt.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Ostseezeitung am 20.07.2001 und in den Lübecker Nachrichten am 21.07.2001 bekanntgemacht worden.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

6. Der katasteramtliche Bestand am 3.04.05 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 3.04.05 — Siegel — Öffentlich bestellter vereid. Vermessungsingenieur

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 14.12.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.12.2004 gebilligt.

   Boltenhagen, den 22.7.04 — Siegel — Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan Nr. 23 ist gemäß § 246 abs. 1 a des Baugesetzbuches (Bau GB) in Verbindung mit § 1 der Anzeigeflichtverordnung (AnzVO) des Landes M–V am ..... dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden.
   Dieser hat mit Verfügung vom ..... Az. ..... erklärt dass
   – keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
   – er Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
   Die geltend gemachten Rechtsverstöße durch den satzungsänderden Beschluss am ..... behoben worden sind.

   Boltenhagen, den .....
   Siegel — Die Bürgermeisterin

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Boltenhagen, den 7.6.05 — Siegel — Die Bürgermeisterin

11. Nach Durchführung des Anzeigeverfahrens ist die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Schwarzer Weg" 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 in der Ostseezeitung am 24/25.6.05 und in den Lübecker Nachrichten 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 u. F. Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Schwarzer Weg" ist mit Ablauf des 24.6.05 in Kraft getreten.

    Boltenhagen, den 24.6.05. — Siegel — Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "SCHWARZER WEG"

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

Satzung

Dezember 2004

Architekturbüro Raimar von Böhl - Klass 19071 Gottmannsförde Zum Park 1