

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "BOLTENHAGEN SÜD" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

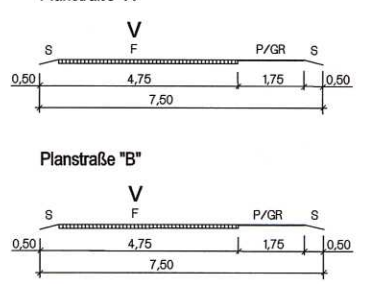
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 192), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 9 vom 22. Januar 1991).



M 1 : 1.000
Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes Nr. 26 ist in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -

EMPFEHLUNG FÜR STRASSENPROFIL



LEGENDE
V - Verkehrsüberzügiger Bereich
F - Fahrbahn
P - Parken
S - Sicherheitsstreifen
Gr - Grün

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 + 2	WA 3 + 4	WA 5	WA 6	SO Fr
WA	WA	WA	WA	SO-Fr gem. Maß
0,3	0,3	0,3	0,3	0,65
TH = 3,50m	TH = 3,50m	TH = 3,50m	TH = 3,50m	TH = gem. Bestand
FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = 9,00m	FH _{max} = gem. Bestand

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "BOLTENHAGEN SÜD" GEMÄß PAR. 10 BAUBG I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V
Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 241), geändert durch nachfolgende Gesetze, sowie nach der Bebauungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. in GVBl. S. 512), geändert durch nachfolgende Gesetze, wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Boltenhagen Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie über die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauVO
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 BauVO Abs. 3 Nr. 1 (Behörden und Betriebsgebäude), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung, Nr. 4 (Gartenbetriebe) und Nr. 5 (Tiere) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
1.2 Sonstiges Sondergebiet für Freizeit gemäß § 11 BauVO
1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Freizeit sind nur Anlagen zur Lagerung von Geräten und Anlagen für Freizeit und touristische Infrastruktur zulässig. Dazu zählen insbesondere:
- Strandkörbe
- Bänke
- Sonstiges Mobiliar
Ausgenommen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Errichtung einer Werkstatt für Reparaturen an eingetragenen Inventar oder Gerät zulässig.
2. BAUWEISE (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.
2.2 Für das Sonstige Sondergebiet Freizeit wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Bauten über 60 m sind zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise dürfen zu den nördlich und nordwestlich gelegenen Grundstücksgrenzen unterschritten werden.
3. GARAGEN, STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN (S 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauVO)
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze und hochbauliche Nebenanlagen müssen in Bezug auf die Friedrich-Engels-Straße und den Fasanweg hinter der straßenartigen Gebäudelinie und/oder in diesen Straßen gelegenen Gebäude zurückbleiben. Nebenanlagen für die Entladung von Müllbehältern sind von dieser Regelung ausgenommen.
4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBAUDEN (S 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird mit maximal 2 Wohnung je Einheits- bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.
5. HOHENLAGE (S 9 Abs. 2 BauGB)
5.1 Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage von Gebäuden gilt die Oberkante der zu errichtenden Erschließungsstraße, vermisst bzw. verändert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücks. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf bei Hauptgebäuden nicht höher als 30 cm über Bezugspunkt errichtet werden. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens ist als konstruktive Sohlhöhe zu betrachten. Sie ist Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufstrebendem Mauerwerk.
5.2 Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Dachaußenhaut mit der verjüngerten Außenwand. Die Traufhöhe darf maximal 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.
5.3 Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhaut. Die maximale Firsthöhe darf nicht mehr als 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe betragen.
6. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHE - WALDSTANDSFÄHIGKEIT (S 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit ist innerhalb der festgesetzten Waldstandsfähigkeit die Nutzung der vorhandenen baulichen Anlage nur im Sinne der Festsetzung für das Sonstige Sondergebiet zulässig.
7. GELÄNDEMODERIERUNG BZW. AUFSCHÜTTUNG
In dem für Aufschüttungen festgesetzten Bereich innerhalb des WA4 und WA6 Gebietes sind Aufschüttungen zur Geländemodifizierung bis 8,00 m uHN zulässig.

I. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (S 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAUO M-V)

1. DÄCHER
Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppeldachformen auszubilden und mit rötler, rotbrauner oder einfarbiger Hartblechdeckung zu decken. Die symmetrischen Dächern dürfen hinsichtlich ihrer Schiefe unterschiedlich lang sein. Dachdeckungen mit Reet oder als Gründach sind zulässig. Gänzlich oder teilweise deckungslose Dächer sind unzulässig. Erprobte Dachdeckungen sind zulässig. Als Dachdeckungen sind für die Hauptgebäude Dachneigungen zwischen 40° und 50° zulässig. Die Länge der Dachausbauten darf nicht mehr als 1/3 der Länge der zugrundeliegenden Hausbreite zu dem Ort der Errichtung sein. Zwischen der Traufe und dem Dachstuhl müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zwischen dem First und dem Dachstuhl müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung nicht zwingend.
2. AUSSENWÄNDE
Die Außenwände von Gebäuden dürfen als Verbindermauerwerk und/oder als geputzte Wände jeweils unter Verwendung von Holzsteinen hergestellt werden. Die Herstellung als Verbindermauerwerk ist in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Putzflächen sind ausschließlich gestrichelt zulässig, in den Farben beige, hellgrau, cremefarben, weiß. Die Verwendung von Holzsteinen am Gebäude darf maximal 30 % der Gesamtlänge der Außenwände nicht überschreiten. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig.
- hochglänzende Baustoffe
- kleinere Baustoffe als dimensionale Ziegel bei Verbindermauerwerk.
Auflösungen der Fassade durch Erker, Loggen und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
3. ENFRIEDUNGEN
Entfriednungen der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur als Laubhecke, als Maschendraht - jedoch nur mit dazugehöriger Laubhecke - oder als senkrechter Holzlatzenzaun zulässig.
4. ABFALLBEHALTER
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Ein Entsorgungszentrum ist die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstücksgrenzlinie auf dem dafür festgesetzten Müllbehälterstellplatz bereitzustellen, sofern die Grundstücke nicht selbst eintrifft sind.
5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN
Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserundurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder profillager verlegten Steinplatten ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.
6. WERBEANLAGEN
In den WA-Gebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,80 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stelle der Leistung zulässig.
7. FESTSETZUNG ZU BURGELDERN
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAUO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
II. GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (S 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) (S 8a NatSchG)
1. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern sind mit heischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, 3kv, Stammumfang 18-20 cm
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2kv, Höhe 175-200 cm
Sträucher - 2kv, Höhe 125-150 cm, zu verwenden:
Gehölze
Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
Rechtswidrigkeit
Par. 9 (1) BauGB
DE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauVO) nach Rd. Nr. 2.8.1
Sonstiges Sondergebiet (gem. Par. 11 BauVO) - Zweckbestimmung Freizeit
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,3
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
BAUWEISE
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
Abweichende Bauweise
Offene Bauweise
Baugrenze
VERKEHRSPFLÜCHEN
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsfreien besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsüberzügiger Bereich
Örtliche Parkfläche
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
HAUPTVERSÖRGNUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN
unterirdisch
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
unterirdisch
GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
private Grünfläche
Schutzgrün
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BECKENEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzgebiet für Bäume
Anpflanzgebiet für Sträucher
Erhaltungsgelände für Bäume
SONSTIGE PFLANZEN
Mü. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
Müllbehälterstellplatz
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W-Waldschutzbestand)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
Hauptfahrtrichtung
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
vorhandene Gebäude
vorhandener Zaun
künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude
künftig entfallende Darstellungen, z.B. Bäume
Bemessung in Metern
in Aussicht genommene Grundstücksflächen
Bezeichnung des SO-Gebietes
Freizeit
Bezeichnung des WA-Gebietes nach Rd. Nr.
SA
Kombination von Änderungen gemäß Satzungsändernden Beschluss

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Amtszeit erfolgt.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs. 2 BauGB i.d.F. BauGB ist am 12.10.02 durchgeführt worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landschaftsprüfung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.2003 und 22.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben am 28.03.2003 bis zum 28.04.2003 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der "OZ" am 17.03.2003 und in den "LN" am 18.03.2003 örtlich bekannt gemacht worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am 11.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Daher haben die Beiträge des Bebauungsplans Nr. 26 sowie die Begründung in der Zeit vom 18.03.2003 bis zum 17.04.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Bekanntmachung in der "OZ" am 08.10.2003 und in den "LN" am 07.10.2003 sowie durch Aushang von ... bis zum ... örtlich bekannt gemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.10.2003 über die erneute öffentliche Auslegung informiert worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand an ... ist richtig dargestellt beschriftet. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt zu bestätigen, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Boltenhagen, den 12.10.02, in Auftrag, Unterschrift
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.02.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.02.2004 gebilligt.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verlegung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes M-V vom 24.06.2004 Az.: VII 230-512/03 - 55.014 (2899) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgenerierenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2004 erfüllt. Die Hinweise sind beschriftet. Das wurde mit Verfügung des Ministers für Arbeit und Bau des Landes M-V vom ... Az.: ... bestätigt.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der Bebauungsplanung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer dem Bestehen der von jedermann eingesehen werden kann und über die Inhalt Auskunft zu erlangen ist, erfolgt durch Veröffentlichung in der "OZ" am 12.10.02, am 12.10.02, örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsbehelfe (Par. 25 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Folgebilanzen und Erträgen der Entscheidungsansprüche (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 ist mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung am ... in Kraft getreten.
Boltenhagen, den 12.10.02, Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN "BOLTENHAGEN SÜD"

