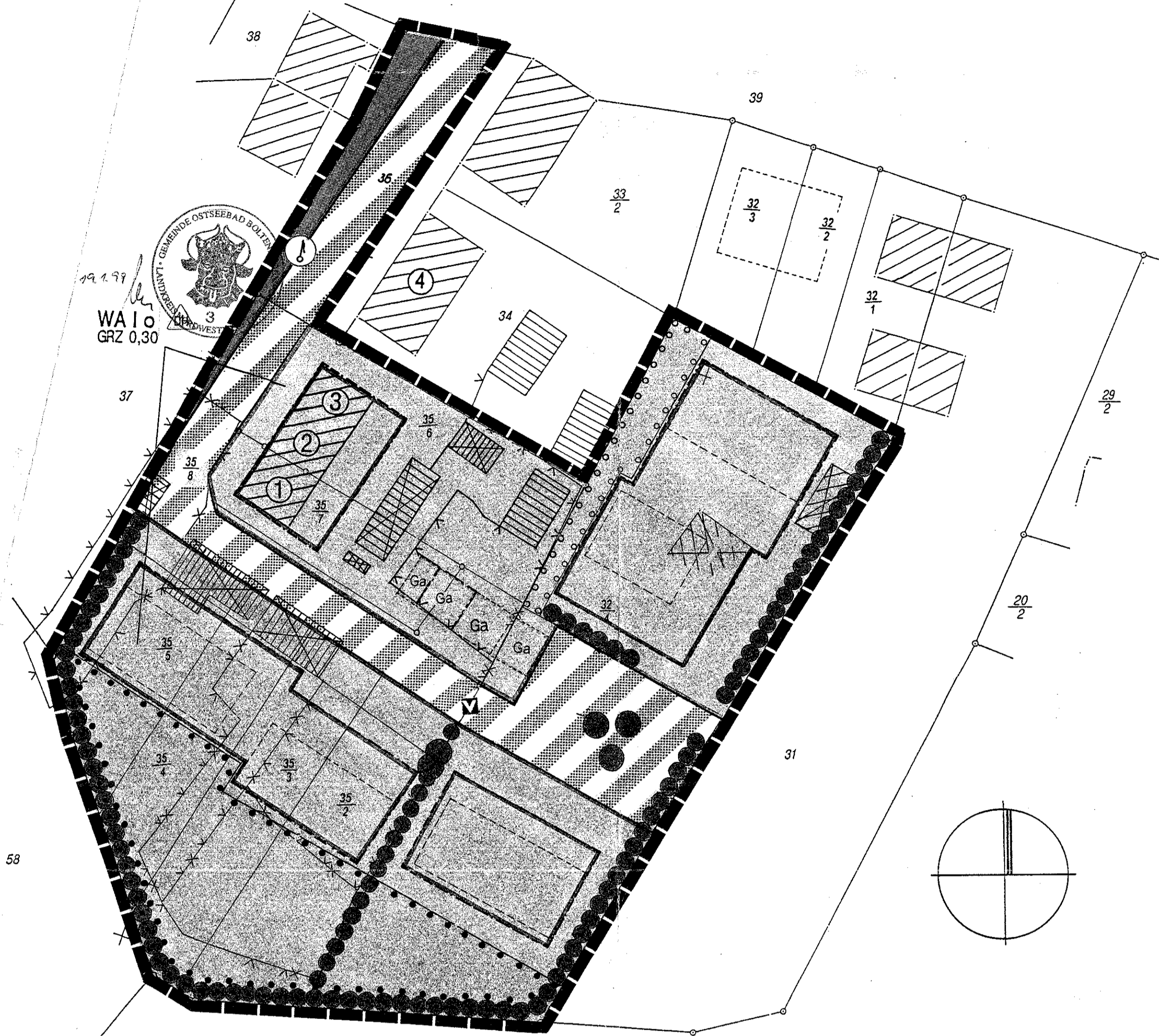
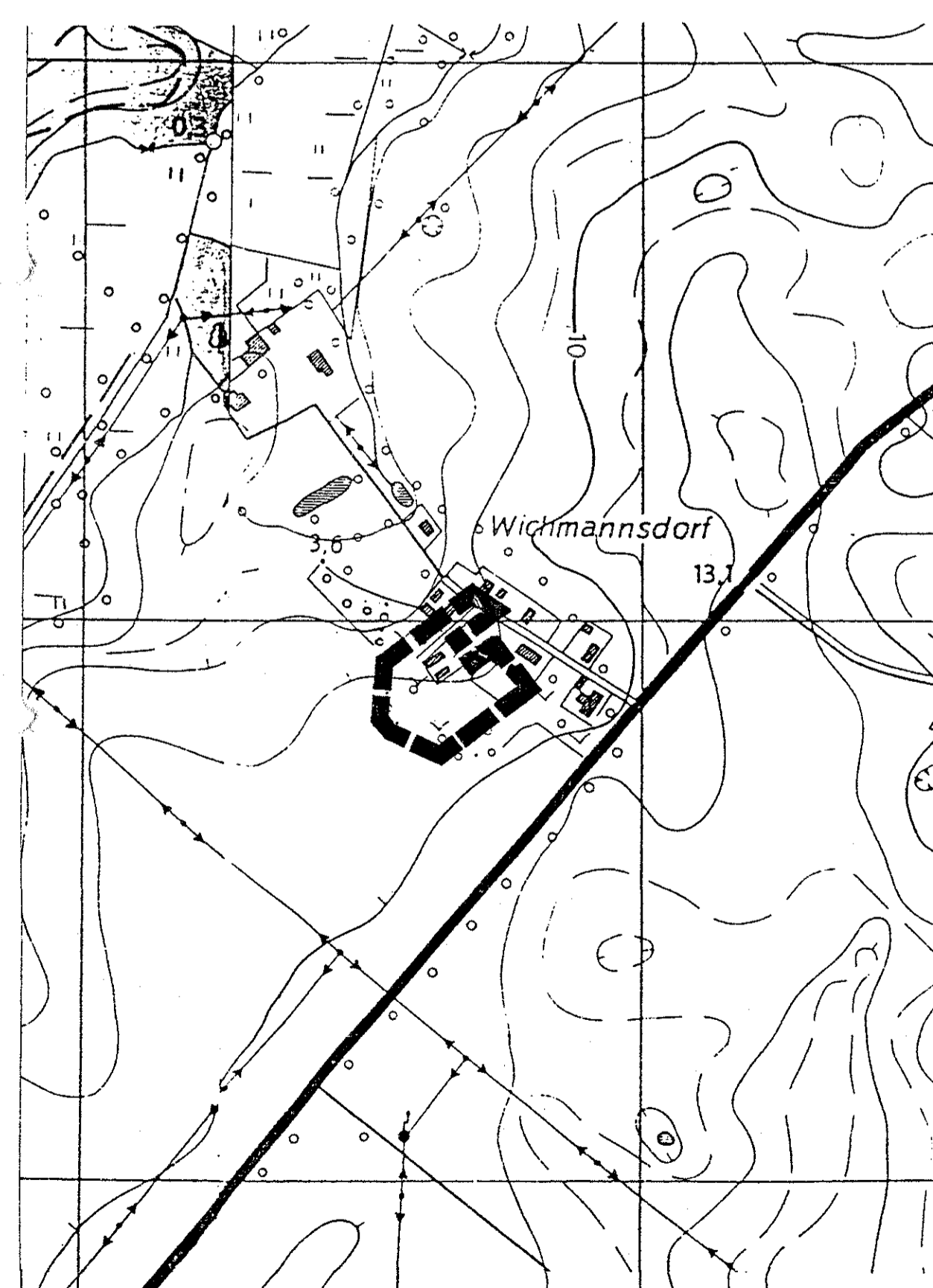


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5

Teil A - Planzeichnung 1 : 500



Übersichtsplan M.: 1 : 5000



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**GRZ** Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise  
**DH** nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**GSt** Gemeinschaftsstellplätze

**Ga** Garagen

Verkehrsflächen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Verkehrsbegleitgrün

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Verkehrsberuhigter Bereich

Planung und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

▭ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

▭ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

● Anpflanzen von Bäumen

●●● Anpflanzen von Sträuchern

● Erhalten von Bäumen

●●● Erhalten von Sträuchern

### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ vorhandene bauliche Anlagen

— vorhandene Grundstücksgrenzen

- - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

▭ vorgeschlagene Gebäudeanordnung

× künftig fortfallend

296 Flurstücksnummern

▨ Zäune

⊕ Pumpe

### Hinweise

Als Plangrundlage dienen die Flurkarten der Flur 1 der Gemarkung Boltenhagen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg im Jahre 1994, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

Inhaltliche Änderungen bei den textlichen Festsetzungen sind mit einem Rahmen  gekennzeichnet. Nur sie sind Bestandteil dieser 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die übrigen Festsetzungen werden nur aus Gründen der Übersichtlichkeit als nachrichtliche Übernahme aus dem Ursprungplan mit aufgeführt.

planung: blank  
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Großschmiedestraße 23 23966 Wismar Tel. (03841) 20 00 46 Fax (03841) 21 18 63

## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

(1) Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m, die Traufhöhe max. 3,50 m und die Firsthöhe max. 8,00 m betragen.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

**3. Bauweise** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es sind auch Hausgruppen bis zu einer max. Länge von 22 m zulässig.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Haus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausesegment ist nur eine Wohnung zulässig.

**5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Während der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen eines Bauzaunes) sicherzustellen, daß ein 10 m breiter Schutzstreifen zu den zum Erhalten festgesetzten Sträuchern (vorh. Hecke) eingehalten wird.

(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Stäuchern ist eine 3-reihige, gestufte Hecke anzupflanzen und durch Pflegemaßnahmen gem. 2(3) dauerhaft zu erhalten. Dabei ist folgender Aufbau vorzunehmen:

(a) Innenbereich: Anpflanzung hochwüchsiger Büsche folgender Arten: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Rote Heldenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzweide (*Salix nigra*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) und/oder Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), einmal verschult. Weiter sind in unregelmäßigen Abständen Überhälter folgender Arten anzupflanzen: Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) und/oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

(b) Mantelzone: Anpflanzung niedriger Büsche folgender Arten: Besenginster (*Cytisus scoparius*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Kriechweide (*Salix repens*), Hundsrose (*Rosa canina*) und/oder Brombeere (*Rubus fruticosus*).

(c) Krautsaum: beidseitiger, min. 1 m breiter Krautsaum

(3) Die zum Erhalten bzw. zum Anpflanzen festgesetzten Sträucher (Hecken) sind durch einzelstämmiges Auf-den-Stock-setzen, d.h. durch regelmäßiges (alle 7 bis 15 Jahre) Abschlagen der Büsche ca. 20 cm über dem Boden, zu pflegen. Die Überhälter sind von den Pflegemaßnahmen auszuschließen. Der Krautsaum ist sporadisch (alle 2-3 Jahre) zu mähen.

(4) Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollständig zu bepflanzen. Dazu sind mind. 50 v.H. einheimische Gehölze gem. 2(2), 2 Pflanzen je qm zu verwenden.

(5) Auf den mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, sind die vorhandenen Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(6) Auf den festgesetzten Baugrundstücken ist je 100 qm angefangener Versiegelungsfläche 1 hochstämmiger, einheimischer Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(7) Für alle Anpflanzungen ist durch geeignete Maßnahmen eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten.

**6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung** (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Einfriedungen sind als Laubholzhecke, Maschendraht mit dazugepflanzter Laubholzhecke oder als senkrechter Holzlatenzaun zulässig.

(2) Außenwände sind nur zulässig als rotes/rotbraunes Sichtmauerwerk oder glattverputztes Mauerwerk in den Farben Grau, Weiß oder Beige oder als Fachwerkkonstruktion. Für Teilflächen der Fassaden sind auch Holzverkleidungen zulässig.

(3) Bei Hauptgebäuden sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40-55 Grad zulässig.

(4) Bei Hauptgebäuden mit Putzfassaden sind nur rote bis rotbraune Dächer oder Reetdächer zulässig.

(5) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m betragen.

### 7. Sonstige Festsetzungen

(1) Die vorhandene Pumpe ist durch geeignete Maßnahmen in den Straßenraum (verkehrsberuhigter Bereich) zu integrieren.

(2) Träger des Vorhabens ist die ZBO Grevesmühlen

(3) Der Durchführungszeitraum beträgt 4 Jahre nach Inkrafttreten dieser Satzung.

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.1.1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VBO M-V 1994 S. 518) vom April 1994 wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 6.8.1998 folgende Änderung über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Wichmannsdorf begrenzt im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung, im Osten durch das Flurstück 31, im Süden durch die Flurstücke 58 und 59 sowie im Westen durch das Flurstück 37 umfassend die Flurstücke 32, 35 und 36, beschl. aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensvermerke:

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 7. Oktober 1996 den Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Ostseebad Boltenhagen, den 4.9.98 Der Bürgermeister

Die Eigentümer der von der Änderung betroffenen Flurstücke sowie die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.11.1998 und vom 4.3.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 4.9.98 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Einwände und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.8.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 4.9.98 Der Bürgermeister

Die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.8.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 6.8.1998 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 4.9.98 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 31.08.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 nicht vorliegt.

Grevesmühlen, den 31.08.1998 Leiter des Katasteramts

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 6.8.1998, Az.:  mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 6.8.1998, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 6.8.1998, Az.:  bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den Der Bürgermeister

Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 19.9.98 Der Bürgermeister

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 27.7.99 durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten, am 27.7.99 in 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 Erdöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.7.99 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.7.99 Der Bürgermeister

Ostseebad Boltenhagen, den 28.7.99 Der Bürgermeister

Ostseebad Boltenhagen, den 28.7.99 Der Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. vereinfachte Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 5

für das Gebiet Wichmannsdorf begrenzt im Norden durch die vorhandene Bebauung, im Osten durch das Flurstück 31, im Süden durch die Flurstücke 58 und 59 sowie im Westen durch das Flurstück 37 umfassend die Flurstücke 32, 35 und 36.