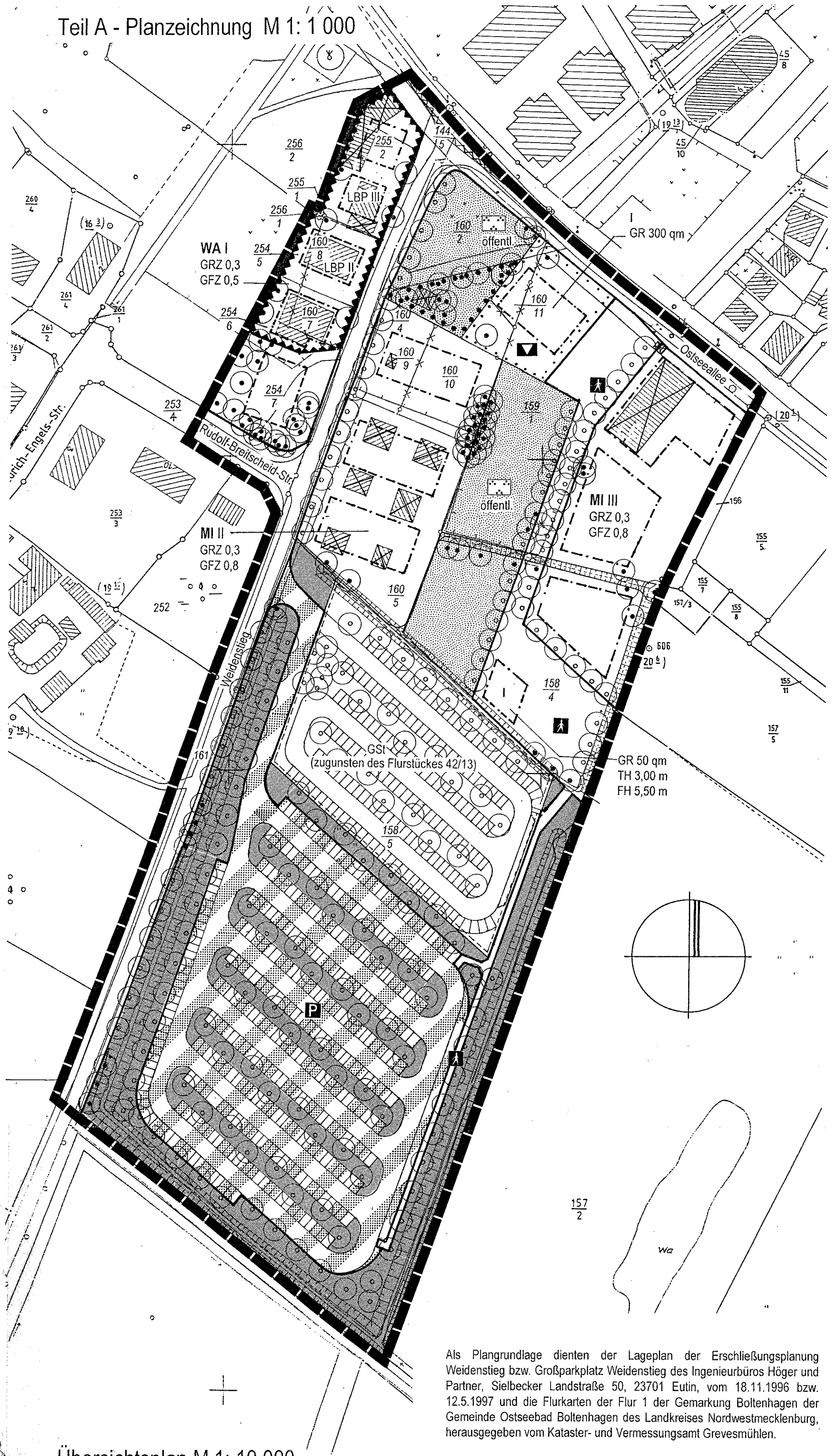


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3a



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 6 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl

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

---	Baugrenze
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

□	Flächen für den Gemeinbedarf
▲	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

—	Straßenbegrenzungslinie
□	Straßenverkehrsfläche
■	Verkehrsgrünfläche
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
A	Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünfläche (öffentlich)
□	Parkanlage

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

○	Anpflanzen von Bäumen
●	Erhalten von Bäumen
●●●	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (mit Widmung)
□	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
□	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionssgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
LPB III	Lärmpegelbereich III (DIN 4109)
LPB II	Lärmpegelbereich II (DIN 4109)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▨	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Grundstücksgrenzen
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
x	künftig fortfallend
5/20	Flurstücksnummer
	Graben

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

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig bzw. auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bzw. Grundfläche sind Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Garagen nicht mitzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) Die festgesetzten Baugrenzen müssen durch vollständig unterirdische Tiefgaragen nicht eingehalten werden.

(3) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25 % der Fassadenseitenlängen um 2,00 m überschritten werden.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtverperrenden Hochbauten als auch hochwüchsigen Pflanzen freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a 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) Für jeden zweiten oberirdisch angeordneten Stellplatz ist auf dem betreffenden Baugrundstück als Ausgleich ein hochstämmiger Laubbau, dreimal verschult, Stammumfang 14 - 16 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Winterlinde (Tilia cordata), Stieleiche (Quercus robur), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Die Baumscheibengröße für die Hochstammabäume muß mindestens 12 qm betragen.

(3) Entlang des Weidenstiegs sind auf der Höhe des Parkplatzes als Ausgleich der Flächenversiegelung der Fläche für Gemeinbedarf sowie des Kioskes die fehlenden Obstbäume in der Obstbaumreihe zwischen Weidenstieg und Parkplatz zu ergänzen. Vorzusehen sind alte Obstbaumsorten, Hochstamm mindestens dreimal verschult, Stammumfang 14-16 cm. Obstsorten: Hauszwetsche, Baumanns Renette Apfel, Kaiser Wilhelm Apfel, Winterrambur Apfel, Bosc's Flaschenbirne.

(4) Zur 2,8 ha großen, dem Eingriff zugeordneten Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 21/1, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz ist ein grundbuchlicher Nachweis der Verfügbarkeit, der Nutzungsbeschränkung sowie der Umwidmung als sukzessions- und gehölzbestandenen Fläche zu führen. Die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme der baulichen Anlagen durchzuführen.

6. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume 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. Die DIN 18 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf ihren Gesundheitszustand zu überprüfen. Nicht vital erscheinende Parkbäume sind fachgerecht zu sanieren.

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

(1) Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(2) Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.

(3) Außenwände sind nur als rotes, rotbraunes oder rotbraunes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.

(4) Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeltedächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer bzw. bei den an der Ostseeealée gelegene Grundstücken zusätzlich als auf einer Mindestbreite von 3,00 m abgeschrägte Flachdächer zulässig.

(5) Als Dacheindeckung sind grüne, dunkelrote oder rotbraune Ziegel-, oder Planendeckung oder natur-zink bzw. natur-kupfer Metalleindeckungen zulässig.

(6) Im Falle eines in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen dritten Obergeschosses ist dieses gestalterisch als Dachgeschloß auszubilden. Die max. zulässige Traufhöhe darf 6,50 m (bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschloß 6,80 m) über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Die max. zulässige Dachneigung beträgt 60°.

(7) In den Wohn- und Mischgebieten sind Fenster über 0,8 qm Fläche (Schaufenster im Erdgeschloß über 2,50 qm) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen.

(8) Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb des Lärmpegelbereiches III (DIN 4109) sind Außenbauteile mit einem erforderlichen Schalpegeldämm-Maß R w von 35 dB sowie Fenster der Schallschutzklasse 1 (lt. Tab. 2 VDI 2719) vorzusehen. Schlaf- und Kinderzimmer sind auf der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.

(2) Innerhalb des Lärmpegelbereiches II (DIN 4109) sind Außenwände mit einem erforderlichen Schalpegeldämm-Maß R w von 30 dB sowie Fenster der Schallschutzklasse 1 (lt. Tab. 2 VDI 2719) vorzusehen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1, BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 25.07.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostseeealée im Nordosten, der Stichstraße (Flurstück 156) und den Wiesenflächen im Südosten und Südwesten sowie dem Weidenstieg und der angrenzenden Bebauung im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" am 16.07.1997 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.07.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die Gemeindevertretung hat am 09.07.1997 auf der Grundlage des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 24.07.1997 bis zum 25.08.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 16.07.1997 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Der katastermäßige Bestand am 19.03.1998 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.

Grevesmühlen, den 19.03.1998

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.07.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.07.1997 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die Genehmigung dieser Satzung durch Fristablauf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 06.07.1998 (AZ: IV/61.2. schu/na) erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

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 den "Lübecker Nachrichten" 28.6.2002 sowie der "Ostseezeitung" am 27.2002 ortsüblich bekannt gemacht 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, 246a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des 27.2002 in Kraft.

Ostseebad Boltenhagen, den 31.03.98

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3a

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen der Ostseeealée im Nordosten, der Stichstraße (Flurstück 156) und den Wiesenflächen im Südosten und Südwesten sowie dem Weidenstieg und der angrenzenden Bebauung im Nordwesten.