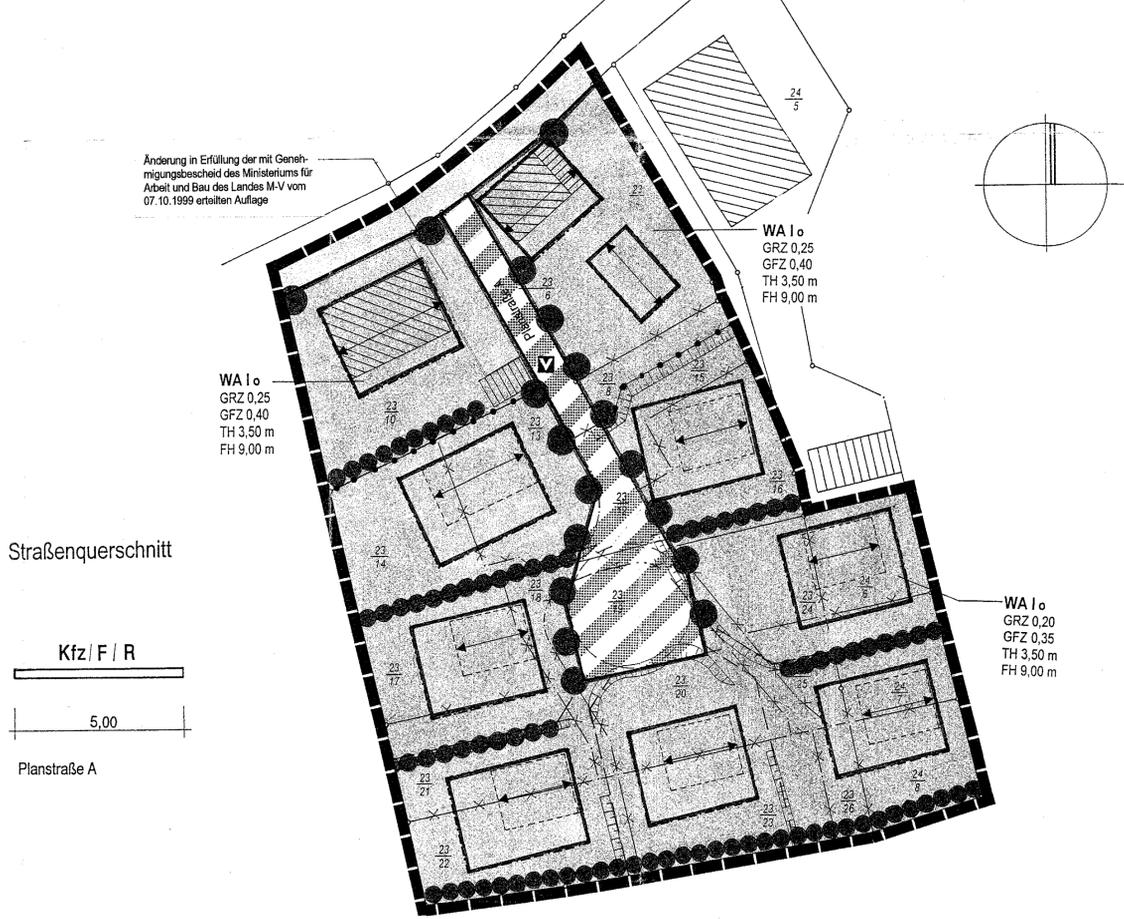
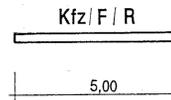


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 17a

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Straßenquerschnitt



Planstraße A

Zeichenerklärung

## 1. Festsetzungen

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

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

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

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

- O offene Bauweise
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ☑ Verkehrsberuhigter Bereich

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalten und Anpflanzen von Sträuchern

**Sonstige Planzeichen**

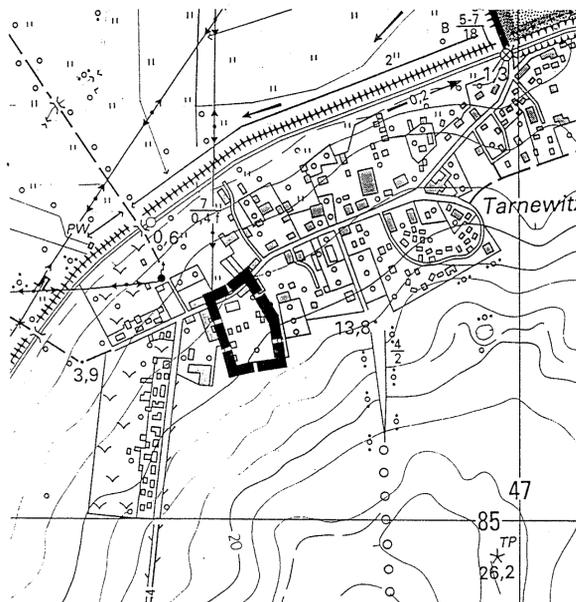
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- 20 Flurstücksnummer
- Böschung
- × künftig fortfallend
- ⊕ Stellplätze

Übersichtsplan M 1:5000



planung: blanc  
architektur stadtplanung landspflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Turmstraße 13 b D-23966 Wismar Tel. 03841-20 00 46 Fax 03841-21 18 63  
e-mail: planung.blanc-HWI@t-online.de

Als Plangrundlage diente die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

Teil B - Text

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

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 20 BauNVO)**

(1) Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m, die max. Traufhöhe beträgt 3,50 m und die max zulässige Sockelhöhe beträgt 0,30 m über dem Bezugspunkt. (Definitionen der Gebäudehöhen: Firsthöhe = die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, Traufhöhe = die Schnittstelle der Dachhaut mit dem aufstrebenden Mauerwerk, Sockelhöhe = die Schnittstelle der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß mit dem aufstrebenden Mauerwerk.)

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

(3) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils max. 1/3 der Fassadenlänge um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelsprünge muß mind. 5,00 m betragen.

**4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind in einem 5 m breiten Streifen entlang der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

**5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB):**

Pro Haus oder Doppelhaushälfte sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.

**6. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

(1) Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist dezentral auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

(2) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen. Eine abweichende Oberflächenbefestigung ist jedoch zulässig, wenn gewährleistet wird, daß eine Ableitung des anfallenden Regenwassers nicht notwendig wird, sondern dies auf dem Grundstück versickert wird.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**

(1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Hecken sind auf jeweils 3 m Breite im Verband 1m x 1m heimische Strauch- und Baumarten (mindestens zweimal verschult) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Arten sind in Gruppen zu 5-8 Stück anzupflanzen, wobei der Anteil der Baumarten 20 % nicht überschreiten soll.

Pflanzarten (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*carpinus betulus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Maus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzarten (Bäume): Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

(2) An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Planstraße sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumarten: Roßkastanien (*Aesculus hippocastaneum*), Feldahorn (*Acer Campestre*) oder Winterlinden (*Tilia cordata*) zu pflanzen. Eine infolge der Vorhabenrealisierung notwendige, geringfügige Verschiebung der Stelle, an der der Einzelbaum gepflanzt werden muß, ist zulässig.

(3) Die unter den Punkten (1) bis (3) festgesetzten Maßnahmen sind den möglichen Eingriffen auf den jeweiligen in Aussicht genommenen Baugrundstücken zugeordnet.

**8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)**

(1) Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° auszuführen.

(2) Die Fassaden der Außenwände sind nur als rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben weiß, hellgrau, gelb oder beige zulässig.

(3) Als Dacheindeckungen sind nur rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen oder Reeteindeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist darüberhinaus auch eine anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortsgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig. Für die Errichtung von Fledermausgauben und/oder den Einsatz von Solaranlagen sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.

(5) Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion (Carport) herzustellen.

(6) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(7) Einfriedungen dürfen nur als hölzerne, naturbelassene, grüne oder braune Lattenzäune, beplante, trockene verputzte Feldsteinmauern oder als Hecken bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(8) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Hinweis

Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. I S. 137) sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom **25.02.99** und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Grundstück Dorfstraße 29 in Tarnewitz (umfassend die Flurstücke 23/4, 23/6, 23/8 (teilweise), 23/10, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 24/6, 24/7, 24/8, Flur 1, Gemarkung Tarnewitz), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **20.11.97**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am **18.12.97** sowie der "Ostseezeitung" am **19.12.97** und dem "Markt" am **17.12.97** erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **23.11.98** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden gem. § 17 LPiG M-V vom 31. März 1992 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am **05.11.98** den Bebauungsplan mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom **03.12.98** bis zum **03.07.99** 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 **24.11.98** durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" am **25.11.98** und im "Markt" am **25.11.98** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **25.02.99** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am **23.03.1999** 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 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den **23.03.1999**  
i.v. **Blas**  
Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **25.02.99** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom **25.02.99** genehmigt.

Ostseebad Boltenhagen, den **01.07.99**  
i.v. **Blas**  
Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom **07.10.1999** AZ.: VIII 230 e - 512.113 58.014 (17a) mit Nebenbestimmungen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den **30.12.99**  
gez. **Schmitt**  
Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den ~~Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom~~ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluß des Ministeriums für Bau, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom ~~AZ.:~~

Ostseebad Boltenhagen, den **30.12.99**  
gez. **Schmitt**  
Der Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den **30.12.99**  
gez. **Schmitt**  
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 **29.10.1999** durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **31.12.99** in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den **30.12.99**  
gez. **Schmitt**  
Der Bürgermeister

## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 17a

für das Grundstück Dorfstraße 29 in Tarnewitz (umfassend die Flurstücke 23/4, 23/6, 23/8 (teilweise), 23/10, 23/12, 23/13, 23/14, 23/15, 23/16, 23/17, 23/18, 23/19, 23/20, 23/21, 23/22, 23/23, 23/24, 23/25, 23/26, 24/6, 24/7, 24/8, Flur 1, Gemarkung Tarnewitz)