

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA	o	
FH 9,0 m	GRZ 0,35	
DN 38° - 45°	SD, KWD, WD	
SO	o	
FH max 9,80 m	TH max 3,80 m	
DN 45° - 55°	SD, KWD, WD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55)

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - SO Sondergebiet - Ferienhausgebiet (§ 10 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - TH Traufhöhe als max. zulässiges Höchstmaß
 - FH Firsthöhe als max. zulässiges Höchstmaß
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, KWD Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach
 - WD
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - o Straßenverkehrsfläche
 - o Straßenbegrenzungslinie
 - o Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - o geschwindigkeitsreduzierter Bereich
 - Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - o Abwasser
 - o gebietsbezogene Strom- und Wärmeversorgung
 - o Stellfläche für Abfallbehälter
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - o Grünflächen
 - o Spielplatz, öffentlich
 - o Verkehrsgrün, privat
 - o Parkanlage, privat
 - o Zäsurgrün, privat
 - o Abstandsgrün, privat
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - o Wasserfläche
 - Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - o Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - o Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - o Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
 - o Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - o Baufeld für ein Ferienhaus mit einer zulässigen Grundfläche von max. 120 m²
 - o Baufeld für ein Ferienhaus mit einer zulässigen Grundfläche von max. 140 m²
 - o Baufeld für ein Empfangsgebäude mit einer Grundfläche von max. 130 m²

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- o vorhandene bauliche Anlagen
- o vorhandene Flurstücksgrenzen
- o Flurstücksnummern
- o vorhandene Geländehöhen in m über NN
- o Bemäßung in m
- o künftig fortfallend
- o geplante Parzellierung

Innhalb des Plangebietes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gem. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelflexionen oder andersartiges Verhalten, Wirtschaftswahl in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, blaue oder grüne mit Natriumampulampen direkt oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

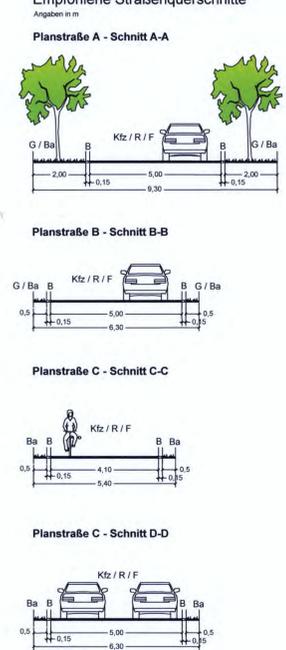
Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageanlagen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesenken für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauarbeiten zu.

Die dem Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-, Vorschriften und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Küster Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWVG von Redewisch bei Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHV der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m u. NN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NN ist eine Berücksichtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen dem auftretenden Belastungen nicht ausreichten.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdorbenes Gelände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Empfohlene Straßenquerschnitte



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenbedenken betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodenbedenke entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund- und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unregelmäßiger Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altalagerungen) angetroffen, ist der Ordnungsdienst, Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial). Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder tierhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrgutverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrgutstoffe – TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchzuführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWVG von Redewisch bei Tarnowitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHV der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m u. NN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m NN ist eine Berücksichtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen dem auftretenden Belastungen nicht ausreichten.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit Wirkung vom 20.06.2013

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 17 BauGB und §§ 1, 4, 10, 16 und 18 BauNVO)
 - 1.1 In dem Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet (SO) (erlaubt), sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Es sind in den Baufeldern mit der Bezeichnung A Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und in den Baufeldern mit der Bezeichnung B Ferienhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 140 m² zulässig. In dem Baufeld mit der Bezeichnung C ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Empfangsgebäudes sowie gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise die Errichtung einer Wohnung für Aufsichtspersonal mit einer maximalen Grundfläche von 130 m² zulässig. In den Baufeldern mit den Bezeichnungen A und B sind jeweils, zusätzlich zu den für die Häuser festgesetzten maximalen Grundflächen, Terrassen mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 30 m² zulässig. (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
 - 1.4 Für das Erdgeschoss (OK-Erdgeschoss) gilt in allen Baugruben eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die Bestimmung der festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberfläche des hergestellten Geländes. (§ 16, 18 BauNVO)
 - 1.5 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen bis zu einem Maß von 1,5 m zulässig. Entstehende Böschungen sind gemäß Punkt 7.5 zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)
 - 2.1 Im festgesetzten Ferienhausgebiet sind außerhalb der Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig. In den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind Garagen unzulässig. Von den zulässigen Stellplätzen dürfen maximal 25 % zusammenhängend überdacht werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 2.2 Im Ferienhausgebiet ist die Wohnfläche eines Nebengebäudes (z.B. Untertischkolumen des Fahrzeugs und Gartengeräte) mit einer maximalen Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebengebäude sind in funktionaler und räumlicher Nähe zur jeweiligen Wohnfläche zu errichten. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
 - 2.3 Im festgesetzten Ferienhausgebiet sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO Anlagen, die der Versorgung der Baugewebe mit Elektrizität, Gas und Wärme dienen, ausnahmsweise zulässig.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Im Ferienhausgebiet sind innerhalb der mit A und B bezeichneten Baufelder je Gebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
 - 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - 4.1 Innhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückeinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenanzhöhe von über 2,5 m.
 - 4.2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist der im Süden des Plangebietes festgesetzten Wasserfläche (naturnaher Teich) zu zuführen. Von dort erfolgt die Einleitung von überschüssigem Regenwasser in den Tarnowitzer Graben in Röhren- und Fließmautellen. Die Einleitmenge ist mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises abzustimmen.
 - 4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB)
 - 6.1 Grundstückszugänge, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückungsfähiger Bauweise herzustellen.
 - 6.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 6.3 Notwendige Gehölzgruppen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (außerhalb der Vogelzugzeiten) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel, insekten- und fliegendermautellen). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2013 durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die nach der Beschlussfassung über den Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
 - 6.4 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Es sind wasserdurchlässige Wege zulässig, die der fußläufigen Erschließung der Fläche, der Unterhaltung und der Wertung des Teiches und der Fläche für Freizeitanlagen dienen. Weiterhin ist die Errichtung eines unversiegelten multifunktionalen Sportfeldes mit einer maximalen Fläche von 400 m² zulässig. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist als extensiv zu gestalten. Die Ansaat hat mittels einer für den Standort optimalen Regelsaatgutmischung zu erfolgen. Innhalb der Parkanlage sind 4 Baumgruppen mit mindestens 3 Hochstämmen der Art: Ulmus glaberrima (Roterle) in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm, 3x anzupflanzen.
 - 6.5 Innhalb der Flächen "Zäsurgrün" sind Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen auf einer Fläche von 1,0 m bis zu 1,5 m Höhe anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m auszuführen. In Bereichen mit Bäumen, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzt sind, darf der Wall unterbunden werden.
 - 6.6 Innhalb der festgesetzten privaten Grünfläche "Abstandsgrün" ist unter Verwendung vorhandener Gehölze eine mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m auszuführen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind innerhalb der Mittelreihe in einem Abstand von 6 m bis 11 m abwechselnd zu pflanzen. Die Standorte der Überhälter sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Strauchreihe besteht aus Hasel und Purpur-Kreuzdorn ist ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pfaffenblütchen und Händchen sind in den Abständen von 9 m bis 11 m zu pflanzen. Die Gehölzauswahl ist gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu treffen.

Überhälter:	Malus sylvestris	Wildapfel	
	Prunus communis	Wildbirne	
Sträucher:	Prunus spinosa	Schlehe	30 %
	Crataegus monogyna	Weißdorn	20 %
	Acer campestre	Feld-Ahorn	15 %
	Corylus avellana	Hasel	15 %
	Rosa canina	Hundsrose	10 %
	Rhamnus cathartica	Purpur-Kreuzdorn	5 %
	Quercus palustris	Fastigiate (Säulen-Sumpfeiche) in der Qualität: Hochstamm, STU 16-18 cm, 3x zu pflanzen.	
 - 6.7 Entlang der Planstraße A sind 6 Laubbäume der Sorte: Quercus robur (Eiche) in der Qualität: STU 16-18 cm, 3x zu pflanzen.
 - 6.8 Entlang der Planstraße A sind 6 Laubbäume der Sorte: Carpinus betulus (Hainbuche) in der Qualität: STU 16-18 cm, 3x zu pflanzen. Die Standorte sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
 - 6.9 Stämmliche Gehölzpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsmaßnahmen sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen.
 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO)
 - 7.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rötlich-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfasaden in weiß, blau oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau sowie Fachwerkkonstruktionen zulässig. Für die Aufschaltungen sind glatte Putzflächen in weiß und in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun und Braun oder Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rotbraun oder Rötlich-schwarz zulässig.
 - 7.2 Als Dacheindeckung sind im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Ferienhausgebiet sind ausschließlich Reetdeckungen zulässig. In dem Baufeld C ist zusätzlich eine rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.
 - 7.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 7.4 Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Garagen sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude herzustellen. Garagenöffnungen sind als Warm- oder Sattelstützen mit einer Dachneigung von 15° - 30° in rot, rotbraun, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind als Flächenziegel zulässig.
 - 7.5 Entstehende Geländesenken sind entweder mit einer Stützmauer aus Natursteinen oder als begrünzte Böschung zu gestalten. Die Verwendung von Sichtbeton oder Betonmörtel ist unzulässig.
 - 7.6 Einfriedungen sind zur Straßenseite als einfache Latenzküne mit vertikaler Lattung bis zu einer Höhe von 1,2 m, als Straucher oder Hecke bis zu einer Höhe von 1,5 m oder als Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Krone von Feldsteinmauern zu bepflanzen ist zulässig. Die Höhe der Krone ist auf 1,20 m zu begrenzen. Die Höhe der Krone ist nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und in Verbindung mit einer mindestens gleich hohen Hecke zulässig.
 - 7.7 Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sind unzulässig.
 - 7.8 Werbeanlagen im allgemeinen Wohngebiet sind nur an der Stelle der Erbringung einer Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Im Bereich des Sondergebietes sind Werbeanlagen am Empfangsgebäude (Baufeld C) mit einer Gesamtgröße bis zu 2,0 m² sowie innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (Hinweistafel auf das Ferienhausgebiet) mit einer Gesamtgröße bis zu 3 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, Wechselröhren oder sich bewegenden Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - 7.9 Die Vorgärten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Mäulbähler bzw. als Lagerfläche genutzt werden. Unter Vorgärten wird die Fläche zwischen der Straßenseite und der straßenseitigen Hauptgebäudefront bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Straßenseite verstanden. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
 - 7.10 Oberirdische Gas- oder Oberhälter sind unzulässig. Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
 - 7.11 Die Errichtung von Kleininduktivitäten ist im Plangebiet unzulässig.
 - 7.12 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAU M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

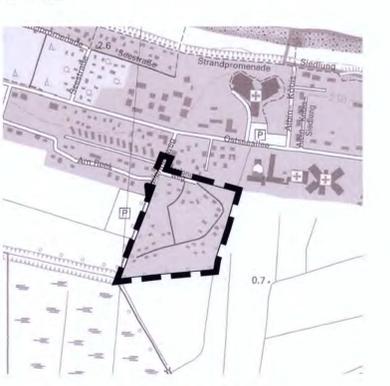
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAU M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschluß der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 20.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienanlage Mariannenweg", umfassend die Flurstücke 735, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz und 179/3 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Tarnowitz, begrenzt im Osten durch das Flurstück 812, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz, im Süden durch das Flurstück 6, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz, im Westen durch den Mariannenweg und im Norden durch vorhandene Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.08.2013. Die örtliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 13.12.2013 erfolgt.
- 2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom 13.12.2013 beteiligt worden.
- 3) Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 4) Die von der Planung berührten Betroffenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2014 über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 02.01.2014 bis zum 03.02.2014 während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltpflicht abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 13.12.2013 durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die nach der Beschlussfassung über den Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Sachverständigen und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 7) Der katastermäßige Bestand am 02.10.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichtergerichten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2500 vorliegt. Rechtsansprüche können nicht abgeleitet werden.
- 8) Der Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 24.04.2014 von der Gemeindevertretung als öffentlich beschlossene Satzung mit dem Bebauungsplan Nr. 37 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2014 gebilligt.
- 9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird gemäß am 13.12.2013 ausgefertigt.
- 10) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.01.2014 in der "Ostseezeitung" bekannt gemacht worden. Die 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 Fälle der Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, an dem der Bebauungsplan Nr. 37 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse, DIN-Vorschriften und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 ist mit Ablauf des 02.01.2014 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienanlage Mariannenweg"

umfassend die Flurstücke 735, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz und 179/3 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Tarnowitz, begrenzt im Osten durch das Flurstück 812, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz, im Süden durch das Flurstück 6, Flur 2, Gemarkung Tarnowitz, im Westen durch den Mariannenweg und im Norden durch vorhandene Wohnbebauung

SATZUNGSBESCHLUSS

24.04.2014

