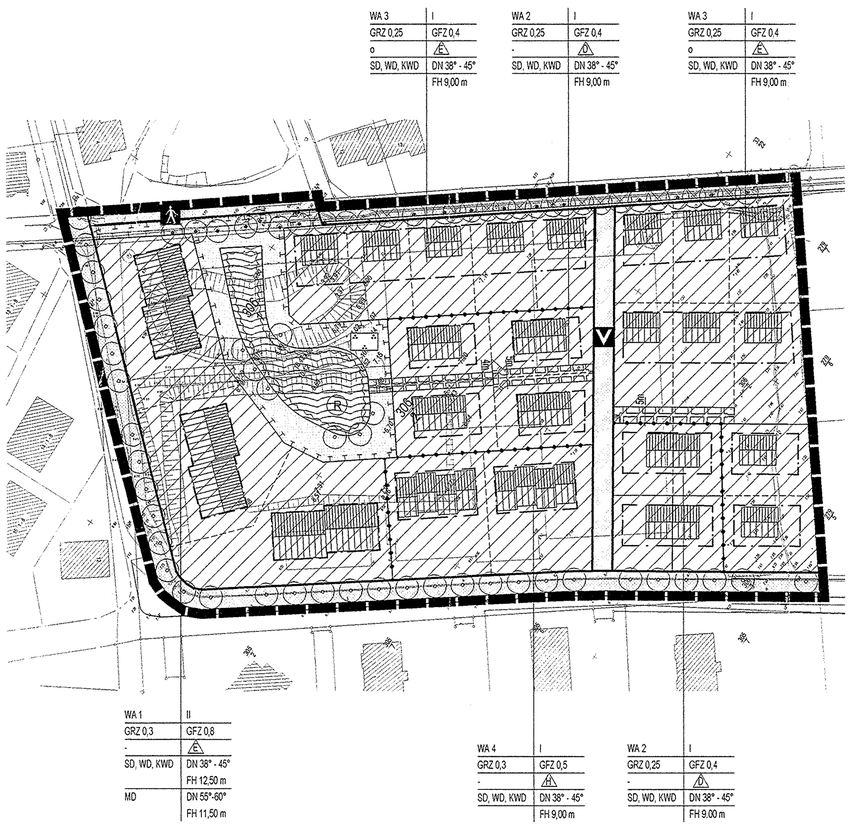
Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), neubekanntgemacht am 23. September 2004 (BGBl. 2414) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17, S. 690), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen zwischen einer ca. 180m parallel zur Klützer Straße verlaufenden Linie im Südosten, der Kastanienallee im Südwesten und Nordwesten sowie dem Neuen Weg im Nordosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

Teil A – Planzeichnung M 1: 1.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.

1. Festsetzungen

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

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

o	offene Bauweise
–·–·–	Baugrenze
DN	Dachneigung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
MD	Mansarddach
KWD	Krüppelwalmdach
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

V – Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche (privat)

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs 6 BauGB)

Wasserflächen

R – Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr. 21) zugunsten der Anlieger und der öffentlichen Ver-und Entsorger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellung ohne Normcharakter

o——o	vorhandene Grundstücksgrenzen
5/33	Flurstücksnummer
– – – –	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Hinweise

(1) Zur rechtlichen Sicherung der notwendigen Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den von der Planung Begünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu schließen.

(2) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. 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 betreuen. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 2 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.

(3) Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. a. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

(4) Für die Entnahme und das Verpflanzen der mit "x" gekennzeichneten Bäume (Winterlinden) entlang des Neuen Weges wird ein gesonderter Antrag nach § 27 LNatSchG gestellt.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO 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 BauNVO)

(1) In den 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, 19, 20 BauNVO)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße. Der natürlichen Geländeoberfläche in der Mittelachse des Gebäudes ist dabei der Höhenunterschied zwischen Oberkante Erschließungsstraße und natürlicher Geländeoberfläche je nach Höhenlage der Erschließungsstraße zuzuschlagen bzw. abzuziehen.

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte: geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der höheren Außenwand (Pultdach). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

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

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2", "WA 3" und "WA 4" sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der Maßnahmenfläche sind drei jeweils 250 m² große Anpflanzungsflächen aus heimischen Gehölzarten anzulegen. Die Restfläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Nähere Ausführungen sind dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Entlang der Kastanienallee sind an den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Rosskastanien (*aesculus hippocastanum*) in der Mindestqualität 18-20 cm Stammumfang anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Innerhalb der Baugebiete ist je angefangene 100 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl:
in der Mindestqualität H. 3xv, mindestens 12-14 cm StU:
- Säulenweißdorn *(crataegus monogyna "stricta")*
- Gefüllter Rotdorn *(crataegus laevigata "Paul´s Scarlett)*
- Kugelahorn *(acer platanoides "globosum")*
- Kugelakazie *(robinia pseudo acacia "umbraculifera")*
- Pflaumenblättriger Dorn *(crataegus x prunifolia).*

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

(1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune und weiße bis beige Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 4" sind die Doppelhaushälften bzw. die einzelnen Reihenhausscheiben um mindestens 1 m versetzt gegeneinander zu errichten.

(4) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(5) Außentreppen zum Erreichen der Dachgeschosswohnungen sind unzulässig.

(6) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene unglasierte Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.

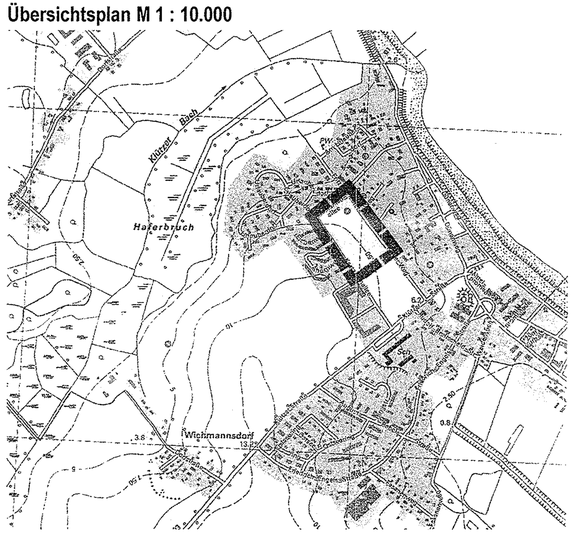
(7) Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion in natürlichen Farben herzustellen. Ihre maximale Fassadenlänge darf 6 m betragen. Die Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 40° in gleicher Deckung wie die Hauptgebäude oder als begrüntes Dach herzustellen. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.

(8) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht. Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.

(9) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

Als Plangrundlage diente der Vermessungsplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jörg Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow, vom 8. November 2004.

Übersichtsplan M 1 : 10.000



planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46 Fax 03841-21 18 63
wismar@planung-blanck.de

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a vom 14. Dezember 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am 30. Mai 2005 und den "Lübecker Nachrichten" am 31. Mai 2005 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPIG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 beteiligt worden, zuletzt mit Schreiben vom 7. Juni 2005 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat am 13. Januar 2005 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a mit Begründung beschlossen.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31. Januar 2005 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26. Mai 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10. Juni bis zum 11. Juli 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 31. Mai 2005 sowie der "Ostseezeitung" am 30. Mai 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 7. Juni 2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. August 2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wurde am 18. August 2005 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18. August 2005 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.6.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Der katastermäßige Bestand am 21.4.2006 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 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 21.4.2006 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 1.4.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Der Beschluss über die Satzung und die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a 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 6.4.06 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 6.4.06 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 7.4.06 (Siegel) i.V. Die Bürgermeisterin

Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a

für das Gebiet in Boltenhagen zwischen einer ca. 180m parallel zur Klützer Straße verlaufenden Linie im Südosten, der Kastanienallee im Südwesten und Nordwesten sowie dem Neuen Weg im Nordosten.