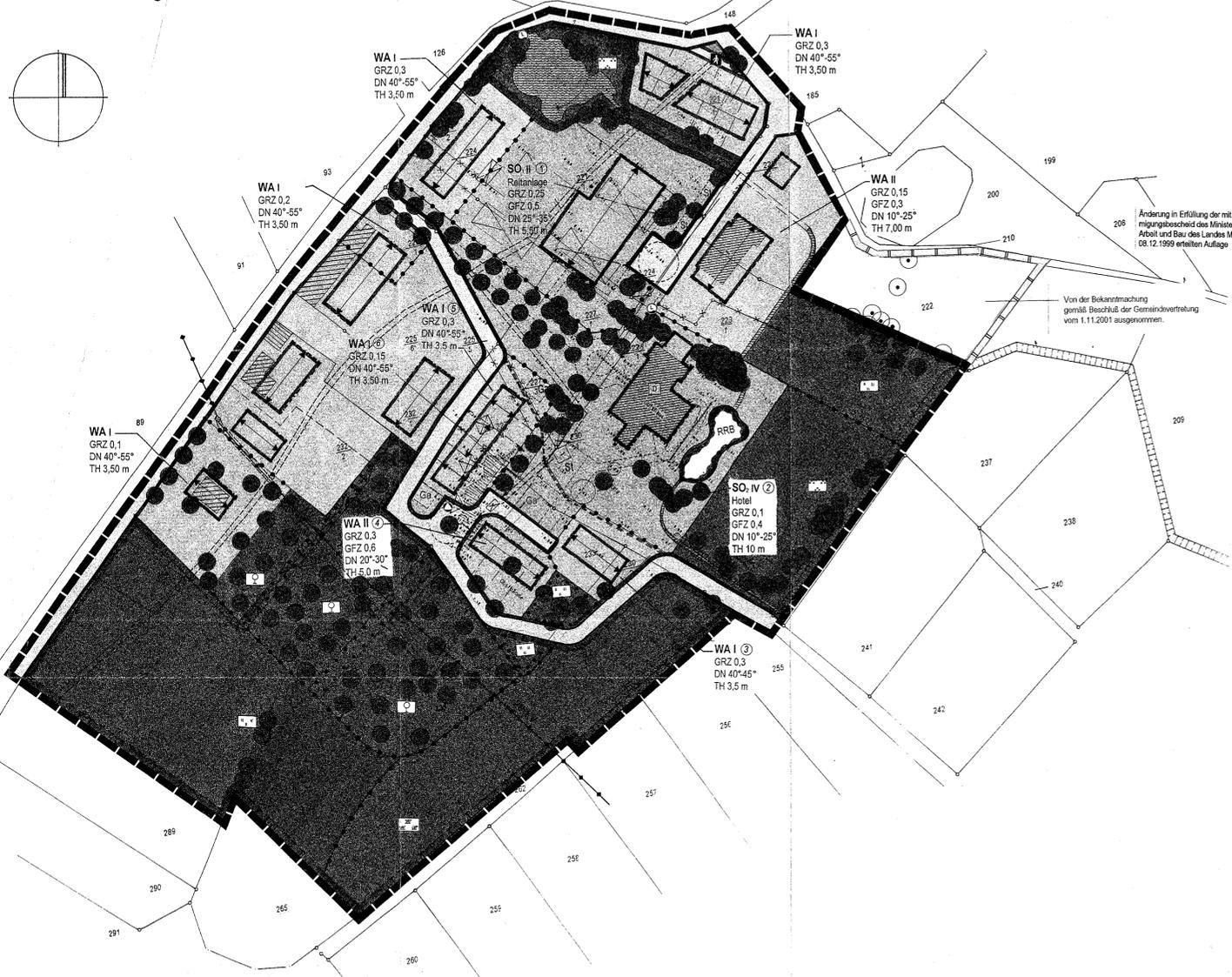


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 15

Teil A - Planzeichnung M 1:1 000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 4, 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)
- SO Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl

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

- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- DN Dachneigung
- Firstrichtung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- A Gehweg
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Müllsammelstelle
- Löschwasserentnahmestelle

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Freileitung 20 KV

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (privat)
- Streuobstwiese
- Frischwiese
- Parkanlage
- Dauergrünland

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche / offener Vorfluter
- RRB Regenrückhaltebecken

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

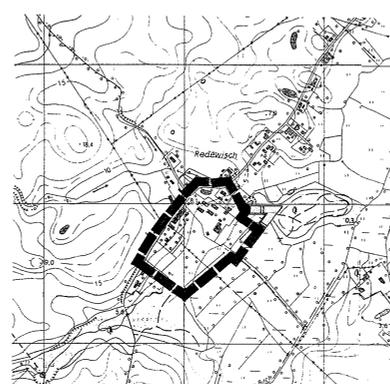
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorger
- Garagen
- Stellplätze
- geplante Wegeführung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- künftig fortfallend
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkte
- Graben
- verrohrter Wasserlauf
- Kennzeichnung von Baugebieten (grünordnerische Zuordnung)

Übersichtsplan M 1:10 000



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

Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 11 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Sondergebiet Reitanlage ist eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie Reithalle, gedeckte oder offene Reitbahn, Stallanlage, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals, Schank- und Speisewirtschaft sowie notwendige Sanitär- und Lagerräume zulässig.
- (3) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel ist ein Hotel einschließlich zugehöriger Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaft, Konferenzräumen, Finess- und Saunabereitungen und Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals zulässig.

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

- (1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe (Sockelhöhe definiert als der Schnittpunkt zwischen der Oberkante des Erdgeschosßbodens (Rohbau) und dem aufstrebenden Mauerwerk) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

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

- (1) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, wassergelagerte Decke oder Rasengittersteine) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 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), Rokokkastanie (Aesculus hippocastanum).
- (2) Auf den in der Planzeichnung Teil-A dargestellten Flächen für Streuobstwiese (Flurstück 235 und 236) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist ein Hochstammobst im Pflanzverband 15 x 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise alte Obstsorten vorzuziehen. Zur Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation ist die vorhandene Grünfläche unter den Bäumen einer extensiven Beweidung bzw. einer einmaligen Mahd im Jahr zuzuführen. Bei einer Beweidung sind die gepflanzten Bäume dauerhaft vor Verbiß und Trittschäden zu schützen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 235 ist den zu erwartenden Eingriffen in dem Baugebiet 6 zuzuordnen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 236 ist den zu erwartenden Eingriffen in dem Baugebiet 1-5 zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.
- (3) Auf den Flurstücken 264/1, 264/2 und 263 ist eine extensive Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzgerechte Grünlandnutzung sind bei Beweidung höchstens 2 GVha zulässig, sind Schleppen, Walzen, Pestizideinsatz und Düngung unzulässig. Ein vorheriger Umbruch der Flächen ist nicht zulässig.
- (4) Der durch das Plangebiet führende Ziegengraben ist umfassend zu sanieren und zu renaturieren. Das vorhandene, defekte Stauwehr mit natürlichem Uferlauf ist instandzusetzen und somit in der Geländesenke wieder eine größere Stillwasserzone zu entwickeln. Am Bauwerk ist eine flache Schlichte vorzusehen. Außer der Verrohrung unter der Zufahrt zum Gutshof sind die verrohrten Abschnitte freizulegen. Entlang der offengelegten Abschnitte sind Initialpflanzungen mittels Ufergehölzen (Schwarzerle, Esche, Weidenröschen) durchzuführen. Diese Maßnahme ist den zu erwartenden Eingriffen in den Baugebieten 1-5 zuzuordnen sowie den eingriffsrelevanten Verkehrsflächen zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.

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

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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 dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Parkbäume sind auf ihren Gesundheitszustand zu überprüfen. Nicht vital erscheinende Parkbäume sind fachgerecht zu sanieren. Sämtliche Kopfweiden sind fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu kopfen.

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

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer, die der Nebengebäude auch als begründete Flachdächer zulässig.
- (2) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m nicht überschreiten.
- (3) Im Bereich des Gutshofes sind nur sandfarbene Außenwände als Sichtmauerwerk oder glattrputztes Mauerwerk zulässig. Außenwände außerhalb der Gutsanlage sind nur als rotes/rotbraunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk oder glattrputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß oder beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Für Teillflächen der Fassade sind auch Holzverkleidungen zulässig.
- (4) Bei Hauptgebäuden mit Putzfassade sind nur rote bis rotbraune Dächer oder Reetdächer zulässig.
- (5) Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen. Im Bereich des Sondergebiets Hotel darf die Sockelhöhe max. 2,00 m nicht überschreiten.
- (6) Oberirdische Gas- oder Ölbahälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- (7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
- (8) Einfriedungen sind nur als gegliederte Steinmauern, senkrechte Lattenzäune oder Laubholzhecken zulässig. Dabei ist die Mauer dort auszuführen, daß sie sich in Pfeiler und Zwischenfelder gliedert. Die Mauerpfeiler sind nur in Sichtmauerwerk oder geschlämmtem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,50 m, die Zwischenfelder in Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassade bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Breite bis zu 3,00 m mit einem oberen Abschluss aus Sichtmauerwerk zulässig. Bei Laubholzhecken sind hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Als Plangrundlage dienten der Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Golnik, Biesower Damm 10a, 18059 Rostock und die Flurkarten der Flur 4 der Gemarkung Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

Hinweise

Auf dem Flurstück 200, Flur 4, Gemarkung Redewisch ist ein Bodendenkmal bekannt, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann. Beim Betreten mit schwerer Technik im Zusammenhang mit o.g. Vorhaben ist daher ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Grabenaußenkante einzuhalten und das Zwischenlager von Bauschutt oder -materialien ist untersagt.

Im Geltungsbereich ist ein unterirdisches Bodendenkmal bekannt, das den Gutskomplex umfaßt, und es sind weitere 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 Mutterbodenabtrags 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 anzugeben. 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) i.V.m. § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 14.04.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet um den alten Gutshof in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, dem Fußweg im Osten, dem Graben im Süden sowie der Grünfläche (westliche Grenze des Flurstücks 264/2 und 263) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7. November 1996. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" am 30.11.96 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 18.08.99

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und nach § 17 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 31. März 1992 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Die Gemeindevertretung hat am 13.08.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.06.97 bis zum 14.07.97 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.05.1997 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.03.98 bis zum 20.04.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 25.02.1998 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" öffentlich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.98 und am 14.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

Der katastermäßige Bestand am 22.07.99 wird als Grundlage für die Erstellung der Planzeichnung und der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorzustand, daß eine Prüfung nur dort erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:4000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.07.99

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.04.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.04.99 bekanntgemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99

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 08.12.1999 Az.: VIII 230 a - 512.113.58.014(15) mit Nebenbestimmungen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.07.99

Die Nebenbestimmungen wurden durch den sachdienlichen Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.07.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.07.99

Die Gemeindevertretung hat die nach Satzungsbeschluß eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TOB am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.07.99

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 14.11.2001 die nordöstliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 222 der Flur 4 der Gemarkung Redewisch von der Bekanntmachung ausgenommen.

Ostseebad Boltenhagen, den 14.11.01

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

Ostseebad Boltenhagen, den 14.11.01

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 08.11.2001 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" öffentlich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.11.2001 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 08.11.01

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, dem Fußweg im Osten, dem Graben im Süden sowie der Grünfläche (westliche Grenze des Flurstücks 264/2 und 263) im Westen.