

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf"

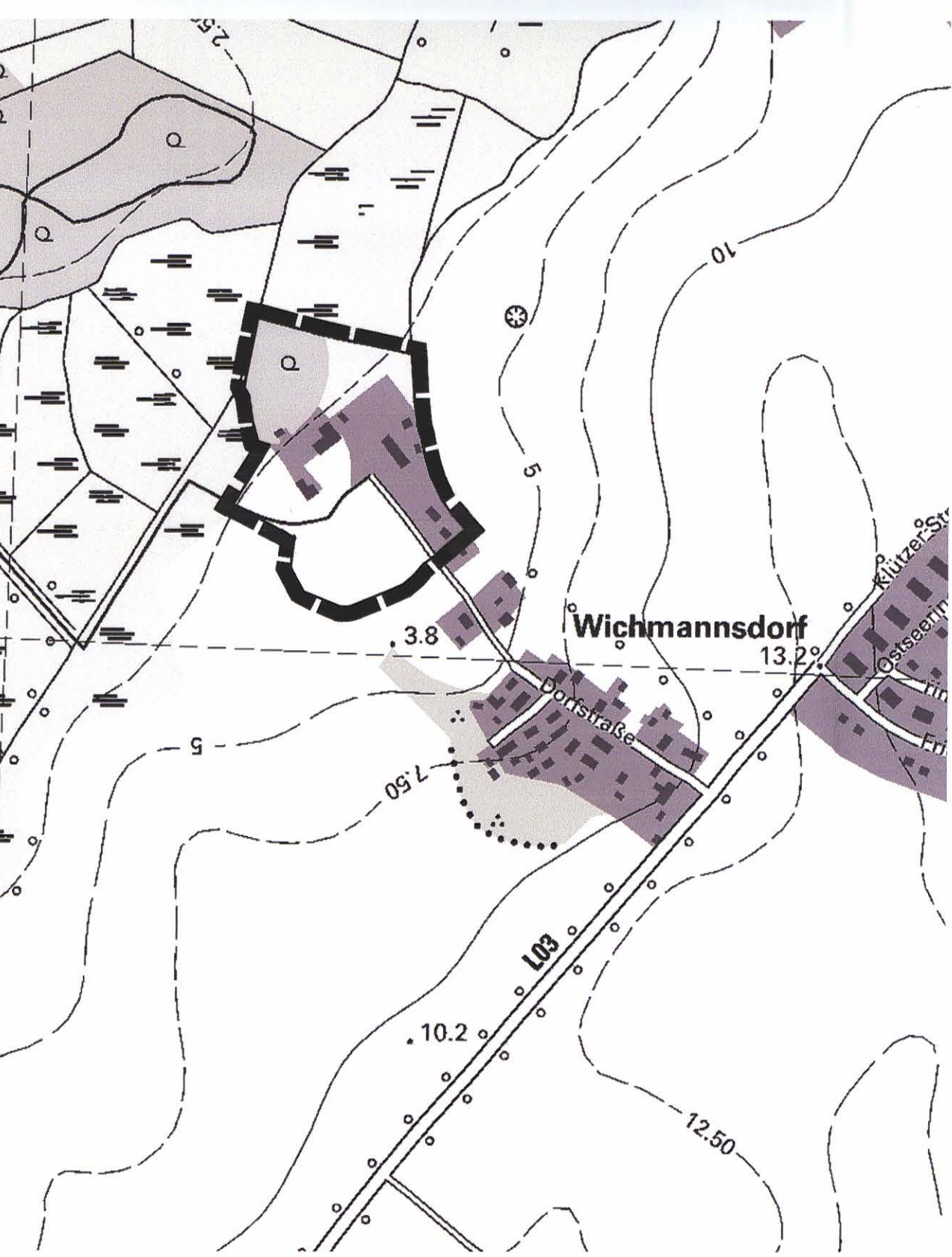
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 2. Juli 2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet zwischen dem Dorf Wichmannsdorf im Südosten, den Ackerflächen im Südwesten, dem Klützer Bach im Nordwesten, den Acker- und Wiesenflächen 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



Übersichtsplan M 1:5.000



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Festsetzungen

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

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- GR Grundfläche als Höchstmaß
- GF Geschossfläche als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfahrsrichtung
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- DN 45° Dachneigung als Höchstmaß
- DN 40° - 45° Dachneigung als Mindest- bis Höchstmaß
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- PV Private Verkehrsfläche "Gutshofvorfahrt"

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- Elektrizität
- Abwasser

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

- Oberirdisch (Elektro)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Abstands- und Gliederungsgrün

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Biotop
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Gerecht zugunsten der Öffentlichkeit

Nachrichtliche Übernahme

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

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 81 und § 1 Abs. 1 LWaG)

2. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- geplante bauliche Anlagen
- künftig fortfallend
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Elektrofreileitung mit Masten

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Geschäfts- und Bürogebäude und Tankstellen unzulässig.

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

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

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

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten die folgenden oberen Bezugspunkte: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der Wandfläche (Traufhöhe). Maßgebend ist die Oberkante des eingedeckten Daches.

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

(1) Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude mit einer oder zwei Seiten an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

(2) Ein Vortreten von Treppen über die Baugrenzen und über die Baulinien hinaus ist zulässig. Weiterhin gilt § 23 BauNVO.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a i.V.m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie §§ 135 a bis c BauGB)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im Mischgebiet 1 entlang des Weges nach Redewisch eine mindestens 6m breite Hecke aus heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Heckenanpflanzung ist in der südlich angrenzenden Grünfläche in gleicher Art und Weise bis zum Kleingewässer fortzuführen. Diese Anpflanzungen stellen einen Teil der naturschutzrechtlich zu fordernden Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Mischgebietes und des Wohngebietes westlich der Dorfstraße dar und werden diesen zugeordnet.

(2) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet nur in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen.

(3) Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen nur in wassergebundener Form befestigt werden.

(4) Vor Sanierung des leerstehenden Scheunengebäudes ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen, dass das Gebäude nicht von Fledermäusen, Eulen oder anderen Tierarten, die den besonderen Schutzbestimmungen des § 42 BNatSchG unterliegen, besiedelt wird. Anderenfalls sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz dieser Tiere einzuleiten.

(5) Zum Schutz des nach § 20 LNatG M-V geschützten Kleingewässers ist zwischen umgebender Grünfläche und angrenzendem Wohngebiet ein Zaun zu ziehen. Die Auszäunung des Kleingewässers hat außerhalb der Ufervegetation zu erfolgen. Als Auszäunung sind ortsübliche Weidezäune o. ä., jedoch kein Maschendrahtzaun, zu verwenden.

(6) Das Umverlegen der Hochspannungsleitung hat so zu erfolgen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des geschützten Kleingewässers ausgeschlossen werden können.

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

(1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume 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 zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

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

Dächer

- (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und im festgesetzten Mischgebiet 1, Baubereich 1, sind als Dachendeckung nur rote bis rotbraune Ziegel- oder Plattendeckungen zulässig.
- (2) Im festgesetzten Mischgebiet 1, Baubereich 2 und Mischgebiet 2, Baubereiche 1 und 2, sind als Dachendeckung nur Bitumendachbahnen oder Metaldeckungen zulässig.
- (3) Dachgauben dürfen maximal eine Länge von 50 Prozent der gesamten Traufhöhe besitzen und müssen mindestens einen Abstand von 1,0m zum Ortsgang einhalten.
- (4) Dachschneitten sind unzulässig.

Fassaden

- (1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbunte Sichtmauerwerksfassaden oder als Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Eine Holzverkleidung der Fassaden darf teilweise bis zu 50% der Fassadenfläche erfolgen.
- (3) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion herzustellen.

Sonstige bauliche Anlagen

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

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

HINWEISE

Der externe Kompensationsbedarf in einer Größe von 0,25 ha ist außerhalb des Plangebietes im Ausgleichsbebauungsplan A 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen in Tarnowitz zu erbringen. Die Maßnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen des Ausgleichsbebauungsplanes A2. Der externe Kompensationsbedarf wird dem Mischgebiet und dem Wohngebiet westlich der Dorfstraße zugeordnet.

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige. Die auf dem Gutsgelände noch befindlichen historischen Gebäude sowie der Park sind unter Nr. 120 in die Kreisdenkmalliste eingetragen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 18 vom 20. November 1997. Die ortsüblich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Markt" und in der "Ostseezeitung" am 17. Dezember 1997 sowie in den "Lübecker Nachrichten" am 18. Dezember 1997.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungs-gesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.5.1998 beteiligt (Schreiben vom 22. August 2007).

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 31. Juli 2007 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom 22. August bis zum 26. September 2007 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 23.07.2007 bzw. "Ostseezeitung" am 13. August 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20. August 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erboten.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 17. Januar 2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18b und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.02.08 bis zum 07.03.08 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 29.01.08 2008 bzw. "Ostseezeitung" am 23.01.08 2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2. Juli 2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 18b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 2. Juli 2008 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2. Juli 2008 gebiligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand am 03.03.2007 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 1:2500 (aus dem ursprünglichen Maßstab 1:4000 abgeleitet) vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 03.07.2009 (Siegel)

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, ist hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 15. 07. 09 (Siegel)

Der Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18b und die örtlichen Bauvorschriften 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" am 23.07.09 sowie der "Ostseezeitung" am 23.07.09 ortsüblich bekannt gemacht. 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 Erschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 23.07.2009 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 23.07.2009 (Siegel)

Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf"

für das Gebiet zwischen dem Dorf Wichmannsdorf im Südosten, den Ackerflächen im Südwesten, dem Klützer Bach im Nordwesten, den Acker- und Wiesenflächen im Nordosten.