

Zeichenerklärung

ichenerklärung			Teil B - Textl. Festsetzungen	Satzung der Gemeinde
en Erläuterungen	Rechtsgrundlagen		Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB 1.1. Ausschluß von Ausnahmen § 1 (6) BauNVO	Boiensdorff
Festsetzungen		II. Darstellung ohne Normcharakter	In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis einschließlich WA 6 sind. Tankstellen nach	
Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr.1 BauGB	vorh. Flurstücksgrenze	§4 (3) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.	überden
Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der zul. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (hier: 2 Wohnungen)	§ 4 BauNVO u. § 9(1) Nr.6 BauGB	∘	2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB 2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO	Bebauungsplan Nar. 1/92
Maß der baulichen Nutzung Geschoßflächenzahl als Höchstmaß	§ 9(1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO	———— in Aussicht genommene Grundstücksgrenze Nummer des Flurstücks	Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf bei Wohngebäuden höchstens 50 cm über der mittleren Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes liegen. Ausnahmen sind bei steigendem Gelände zulässig.	
(GFZ)			Dabei darf die Sockelhöhe nicht mehr als 1,00 m betragen.	"Wohngebiet Stove"
Grundflächenzahl (GRZ) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		23.90 Höhe in m über HN	2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO In den WA 1- 6 darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.	
(Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß)		Höhenschichtlinie		
= 4,00 m, Traufhöhe als Höchstmaß		vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB 3.1. Gemäß § 23 (3) BauNVO	Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekæ == ntmachung vom 8.Dezember
= 9,50 m, Firsthöhe als Höchstmaß		S Sichtfelder	ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. ä.) vor die straßenseitige	1986 (BGBI. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetschwebebah ▶ planungsgesetz vom 23.11.1994 (BGBI. I S.3486) [26.Auflage] sowie nach § 86 der Landesba ▶ Ordnung Mecklenburg-
Satteldach	örtt. Bauvorschriften	Lärmschutzwand, h= 4,00 m (Schalldämmaß mind.25 dB)	Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.	Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.April 1994 (GS MecklVorp. Gl.Nr.21 30-3) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.1995, und mit enehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.1/92 " ohngebiet Stove " für das
) Krüppelwalmdach			3.2. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren	Gebiet : Ortslage Stove (östliche Ortsrandlage), bestehend aus der Planze i Chnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
)° Dachneigung (DNG)		WH Wohnhaus	Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.	Verfahrensvermerke:
Hauptfirstrichtung	••	Gå Garage	3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO	THE BOILINGOS
Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr.2 BauGB §§ 22 u.23 BauNVO	Schp Schuppen	dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor den Garagen, um max. 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/ Carports.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aufgang der Gemeindevertretung Die ortsübliche Bekanntmachungstafeln vom
offene Bauweise			4. Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Boiensdorf, den 10,11,1938
nur Einzelhaus zulässig			Die Stellung der baulichen Anlagen ist entsprechend der festgesetzten Firstrichtung anzuordnen. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für:	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §24 Abs. 1 satz 1 g. 1 BauGB beteiligt worden.
nur Einzelhaus und Doppelhaus zulässig Baugrenze			 Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO Garagen gem. § 12 BauNVO untergeordnete Gebäudeteile an Hauptgebäuden (Frontgiebel, Dachgaupen u.a.) 	Boiensdorf, den 10, 11, 1998
Verkehrsflächen	§ 9(1) Nr.11 u.(6) BauGB			Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreit en 07.5kg/995. zur
- Straßenbegrenzungslinie	3 0 (1) / 111 / 11(0) 2 1 1 1 1		5. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB Die Planstraßen A, A 1, B, B 1 und B 2 sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Boiensdorf, den 10, 11, 1957
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehr)			- verkehrsberuhigter Bereich- gemäß § 42 (4a) Stvo festgesetzt.	
öffentl. Parkfläche			6. Grundstückszufahrten	Die Gemeindevertretung hat am 12.10.1995 den Entwurf des Bebauungs are in Regründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
verkehrsberuhigter Bereich			Die festgesetzten Steilplätze entlang der Planstraße A im Bereich des WA 4 dürfen jeweils nur durch eine Grundstückszufahrt je Grundstück in einer Breite von 3,00 m unterbrochen werden.	Boiensdorf, den 10, 11, 1953
Verkehrsgrün			7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 (1) Nr. 20 BauGB Die in der Planzeichnung, Teil A, gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfle e und	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom . 23.11 bis zum — 07.12,95 während der Dienststunden nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregun Segund Auslegungsfrist
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	§ 9(1) Nr.12,14 u. (6) BauGB	Ortliche Bauvorschriften gem.	zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind für folgende Zweckbestimmungen festgesetzt und dauerhaft zu erhalten :	von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden könne der Zeit vom Vo. 11 bis zum .08.12.95. : durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Grundstücksfläche		§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M/V	Bereich I : naturnah aufgebaute, mehrreihige Hecke mit Überhältern Bereich II : extensiv zu pflegendes Dauergrünland. 1-2 schürige Mahd/Jahr	Boiensdorf, den 10, 11, 1938
Abwasser		§ 1. Geltungsbereich	Bereich II : extensiv zu pflegendes Dauergrünland, 1-2 schürige Mahd/Jahr - Sukzessionsfläche -	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt be scheinigt. Hinsichtlich der
Regenwasserrückhaltebecken		Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes " Wohngebiet Stove " .	8. Flächen mit Festsetzungen oder Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB 8.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB	lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüf ng nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 3840 vorliegt. Regreßansprüch können nicht abgeleitet werden.
Abwasserpumpwerk	,	§ 2 Baugestalterische Festsetzungen	8.1.1. Bäume	Wismar, den Leiter des Katasteramtes
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	§ 9(1) Nr.13 u.(6) BauGB	1. Dächer	Auf den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorten auf öffentlichen. Flächen ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.	Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen Sowie die Stehungnahmen der
unterirdisch		Die Hauptdächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel von 35° - 50° zu errichten. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw steinen in den Farben rot - rotbraun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung	Abweichungen bis zu 4,00 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben. Als heimische Laubbäume gelten:	Träger öffentlicher Belange am .13.12.1995. geprüft. Das Ergebnis ist mitg. Boiensdorf, den 10, 11, 1958
Regenwasserleitung		zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebengebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.	- Stieleiche - Winterlinde - Rotdom und Robinien	ORDWEST!
- oberirdisch (20 KV- Freileitung)		2. Außenwände	8.1.2. Pflanzstreifen	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text am 13.12.1995, von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
Grünflächen	§ 9(1) Nr.15 u.(6) BauGB	zulässiges Material: - Sichtmauerwerk in den Farben weiß, rot bis rotbraun - verputzte bzw. geschlämmte Bauten in weißer bis gelblich beiger Farbgebung mit nicht	Die in der Planzeichnung (Teil A) für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten, im Bereich I (äußerer Grüngürtel) als 5 m breite, natumah aufgebaute Hecke. Als heimische Gehölze gelten:	Boiensdorf, den 10, 11, 1558
öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:		glänzender Oberfläche - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig	`	Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planschnung (Teiles) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 250 - 9 Az : TV / 61 / Bg / Bd t mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erfüßt.
natumahe Grünanlage		- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig nicht zulässig sind:		(Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom . 25/0 9 Az.: IX/.61 /.Ba./.Bd t mit Nebenbestimmungen und Hinweisen er pit -
Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur	•	- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)	* Heister : - Stieleiche - Hainbuche - Feldahorn	Boiensdorf, den 10.11.1358 Del Bürgermeister
Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr.20,25 u.(6) BauGB	 Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen für Doppelhäuser sind nur zulässig: 	8.1.3. Sonstige Bepflanzungen Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zum Wohngebiet hin mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen,	Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der emeindevergetung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfüg
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen		 einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwand- materialien einheitliche Farbgebung für Dächer, Außenwände und Fenster 	die Bepflanzung ist dauernd zu unterhalten.	E STATE OF THE STA
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		3. Nebenanlagen	8.2. Bindungen für Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Die Bepflanzung auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) zu dem Lext (Text)B), wird hiermit
mehrreihige Hecke mit Überhältern als äußerer Grüngürtel Sukzessionsfläche		Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).	8.3. Bindefristen für das Anpflanzen der nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB festgesetzten	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) in dem ext (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Boiensdorf, den 10,11,1538
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	€. • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen.	Bepflanzungen Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist mit dem Anpflanzen zu beginnen und muß spätestens	Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, be i der der Plan auf Dauer während
sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) Nr.25 u. (6) BauGB	4. Garagen/ Carports Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt:	2 Jahre nach Erschließungsbeginn abgeschlossen sein.	der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 12.11.98 bis zum . 27.11.98 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Anpflanzen:			Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB	und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1966) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Saw 1971 19 Back B) hingewiesen
Bäume		Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptgebäudes zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz zulässig.	Die Zahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt.	worden. Die Satzung ist am 28.11.98. in Kraft getreten. Boiensdorf, den 08. 12. 1998
) Sträucher		Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.	10. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen §9 (1) Nr.24 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) Nr.25a (6) BauGB	5. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge	10.1. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen	Saking über die
	The second secon	Defections Fläcken aind als Maintelline Defects de live (Detects de live de le live de live de le live de live de le live de le live de live de le live de live de le	- Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand. Die Lage der Wand ist in der Planzeichnung (Teil A)	1. Anderg dos orthidren Lawoor

Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in einem Mindestabstand

Sicht- und Windschutzwände sind nur zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin zulässig.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boiensdorf hat in ihrer Sitzung

Das Walmdach (WD) wird als zulässige Dachform ergänzt; somit ist de potenting von Sattel-,

am 21.10.02 folgende 1. Änderung als Satzung beschlossen:

Krüppelwalm- und Walmdächern zulässig. Der Neigungswinkel

Bolensdorf, den 03.12, 2002

Für die Höhe der Einfriedungen sind Höchstmaße festgesetzt :

von 0, 50 m (lichtes Maß) zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1,80 m entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen

- 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

7. Sicht- und Windschutzwände

8. Werbeanlagen und Warenautomaten

Grundstückseinfriedungen sind straßenseitig als lebende Hecke und Holzlattenzaun zulässig. Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind außerdem Maschendrahtzäune in Verbindung mit

lhre:Länge darf max. 3,00 m, ihre Höhe max. 2,00 m über Gelände betragen. Als Material darf nur Holz

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder -zeichens flach

auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Maximale Größe der Werbefläche beträgt 0,75 m².

6. Einfriedungen

§ 9(1) Nr.25b u.(6) BauGB

§ 9(7) BauGB

§ 22(2) BauNVO

§ 5(2) Nr.4 BauGB

§ 9(1) Nr.10 u. (6) BauGB

Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand. Die Lage der Wand ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt. An die Lärmschutzwand sind folgende Anforderungen zu stellen:
 der A- bewertete Schall, der durch die Lärmschutzwand geht, muß mindestens um 25 dB (A)

- die Seite der Lärmschutzwand, die der Tischlerei zugewendet ist, muß <u>hochabsorbierend</u>

- Ausrichtung des Firstes der Häuser am Südwestrand des Plangebietes in SO/NW- Richtung (innerhalb

- Auf der NO- Seite sind keine Gauben zulässig, auf dieser Seite sind nur untergeordnete Fenster, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, wie z.B. Bäder, Flure usw.

Straßeneinmündung sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als

gem.§ 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige

untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des

Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der

Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen

Aufgrund der Höhenverhältnisse im Plangebiet ist eine Druckentwässerung der Grundstücke im südlichen

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für

und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

Planbereich am Wendekreis einschließlich der Planstraße A1 erforderlich. Die Entwässerungskonzeption wird Bestandteil des Erschließungsprojektes.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige

11. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9(1) Nr.10 BauGB

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist

0,70 m über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten.

Hinweis zur Erschließung:

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtfelder an der

Landkreis Nordwestmec <a>lenburg

B - Plan Nr. 1/92

"Wohngebiet Sto ve"