

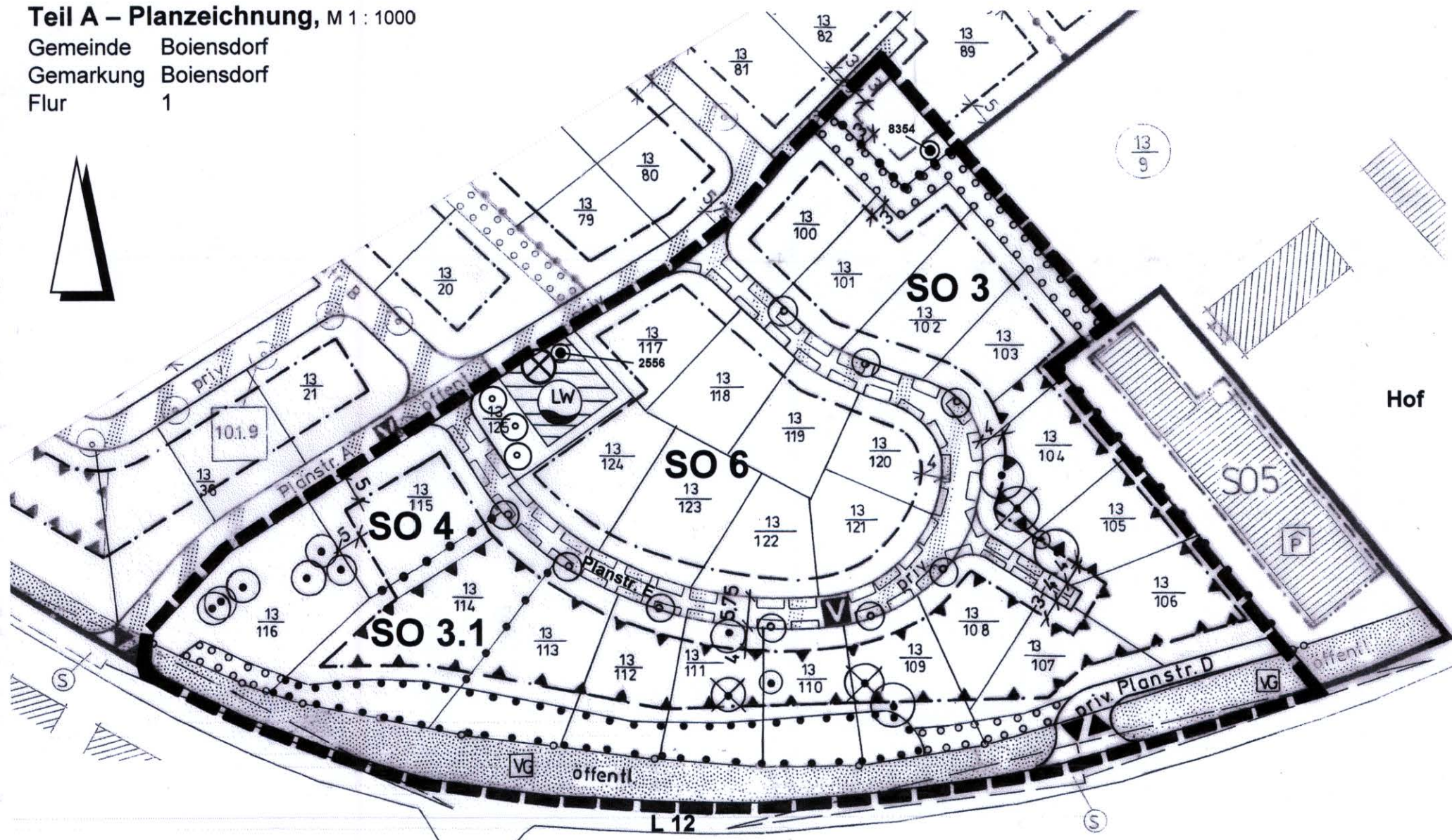
Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Boiensdorf

über den Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet Boiensdorf“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Teil A – Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Boiensdorf
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO	Sondergebiet - Ferienhaus	§ 10 BauNVO
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
z.B. 0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
I,II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH	z.B. = 3,50m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH	z.B. = 7,50m; Firsthöhe als Höchstmaß	
GH	= 4,50m; Gebäudehöhe als Höchstmaß	
SD, FD	Sattel-, Flachdach	
z.B. 25° - 45°	Dachneigung (DN)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 22 u. 23 BauNVO
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (nur mit Naturreef-Dach)	
	Baugrenze	

Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich -	
Ein- und Ausfahrt	
Verkehrsgrün (öffentlich)	
Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB
Löschwasserleitch	
Löschwasserentnahmestelle	
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Anpflanzen: Bäume	
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung	
Erhaltung: Bäume	
zu entfernender Baum	

Sonstige Planzeichen	§ 9 (7) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung	
Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung zum B-Plan Nr. 3 vom 26.11.1999	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Darstellung ohne Normcharakter	
Flurstücksgrenze	
Nr. des Flurstückes	
Sichtdreiecke	
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger	
Maßlinien mit Maßangabe	
Aufnahme- und Sicherungspunkt des Lagenetzes	

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	SO 3, 6	I	SO 4	I	SO 3.1	I
Grundflächenzahl		0,3		0,4		0,3	
Bauweise	Dachform Dachneigung Traufhöhe Firsthöhe	o SD DN 25° - 45° TH= 3,50m FH= 9,50m Nur für Häuser mit Naturreef-Dach gilt: DN 45° - 55° TH= 4,50m FH= 9,50m		o SD DN 25° - 45° TH= 4,50m FH= 9,50m FD GH= 4,50m Nur für Häuser mit Naturreef-Dach gilt: DN 45° - 55° TH= 4,50m FH= 9,50m		o SD DN 25° - 45° TH= 3,50m FH= 7,50m Nur für Häuser mit Naturreef-Dach gilt: DN 45° - 55° TH= 4,50m FH= 9,50m	

Teil B – Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO 3, 3.1, 4 und 6 § 10 (2) BauNVO

SO – Ferienhausgebiet

Zulässig sind im Einzelnen:

- die Errichtung von Ferienhäusern
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienwohnungen
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen

Ausnahme zulässig sind:

- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungswesen tätig sind

Darüber hinaus ist im SO 3.1 die Errichtung einer Fahrradpension zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachseiten definiert. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe als oberste Außenwandbegrenzung definiert.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist unzulässig.

III. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

IV. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedung und Nutzung freizuhalten. Die Bebauung ist bis max. 0,7 m Höhe zulässig. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken, zulässig.

V. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Landesstraße L 12 gerichteten Gebäudefronten innerhalb der als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Bereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß dem ermittelten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/11.89 -Schallschutz im Hochbau- erfüllt werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, wenn Fenster in den Bereichen der mit Lärmpegelbereichen oder mit Orientierungswertüberschreitungen gekennzeichneten Gebäudefronten angeordnet werden.

Werden Fenster bzw. zusätzliche Fenster an den seitlichen oder lärmabgewandten Gebäudefronten angeordnet, ist der Einbau einer schalldämmenden Lüftung nicht erforderlich.

VI. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Planstraße E sowie der Anliegerweg sind als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

VII. Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

VIII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB als Ausgleich im Sinne des § 1 a (3) BauGB sowie zur Gestaltung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffs innerhalb des B-Plangebietes

Als Ersatz für drei in der Planzeichnung gekennzeichnete zu fällende Bäume sind je drei heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Plan festgesetzten Hecken sind dreireihig zu pflanzen. Die Baum- und Heckenpflanzungen sind gemäß der Pflanzliste aus der Ursprungssatzung auszuführen. Die Pflanzliste ist der Begründung zur 3. Änderung beigelegt.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die Ersatzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1a (3) BauGB den Grundstücken in den SO 3, 3.1, 4 und 6 vollständig zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V

Es gelten die örtlichen Bauvorschriften aus der rechtskräftigen Ursprungssatzung vom 26.11.1999. Darüber hinaus werden auch Holzhäuser, Naturreef- und Kunststreedächer zugelassen.

Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) vom 27.8.1986 BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist 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 Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

- Erforderliche Gehölzrodungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Boiensdorf

über den Bebauungsplan Nr. 3

„Ferienhausgebiet Boiensdorf“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 02.04.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren folgende Satzung über die 3. Änderung der Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet Boiensdorf“ für das Gebiet der Gemarkung Boiensdorf, Flur 1, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.05.2012 bis zum 22.05.2012 erfolgt.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 16.10.2014 den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
3. Die von der 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
4. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 08.12.2014 bis zum 12.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.11.2014 bis zum 05.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
6. Die 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde am 02.04.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.04.2015 gebilligt.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit an 21. APR. 2015 ausgefertigt.
Boiensdorf, den 21. APR. 2015 Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.04.2015 bis zum 11.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 „Ferienhausgebiet Boiensdorf“ ist mit Ablauf des 11.05.2015 in Kraft getreten.
Boiensdorf, den 12. MAI 2015 Der Bürgermeister

Gemeinde Boiensdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über die 3. Änderung

der Satzung des B-Planes Nr. 3

„Ferienhausgebiet Boiensdorf“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB