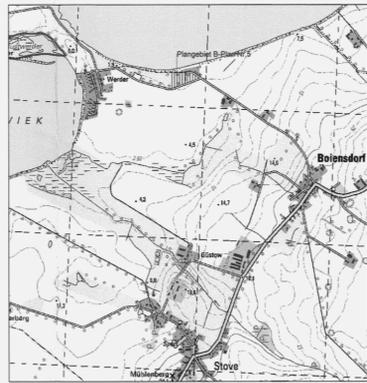


SATZUNG DER GEMEINDE BOIENSDORF

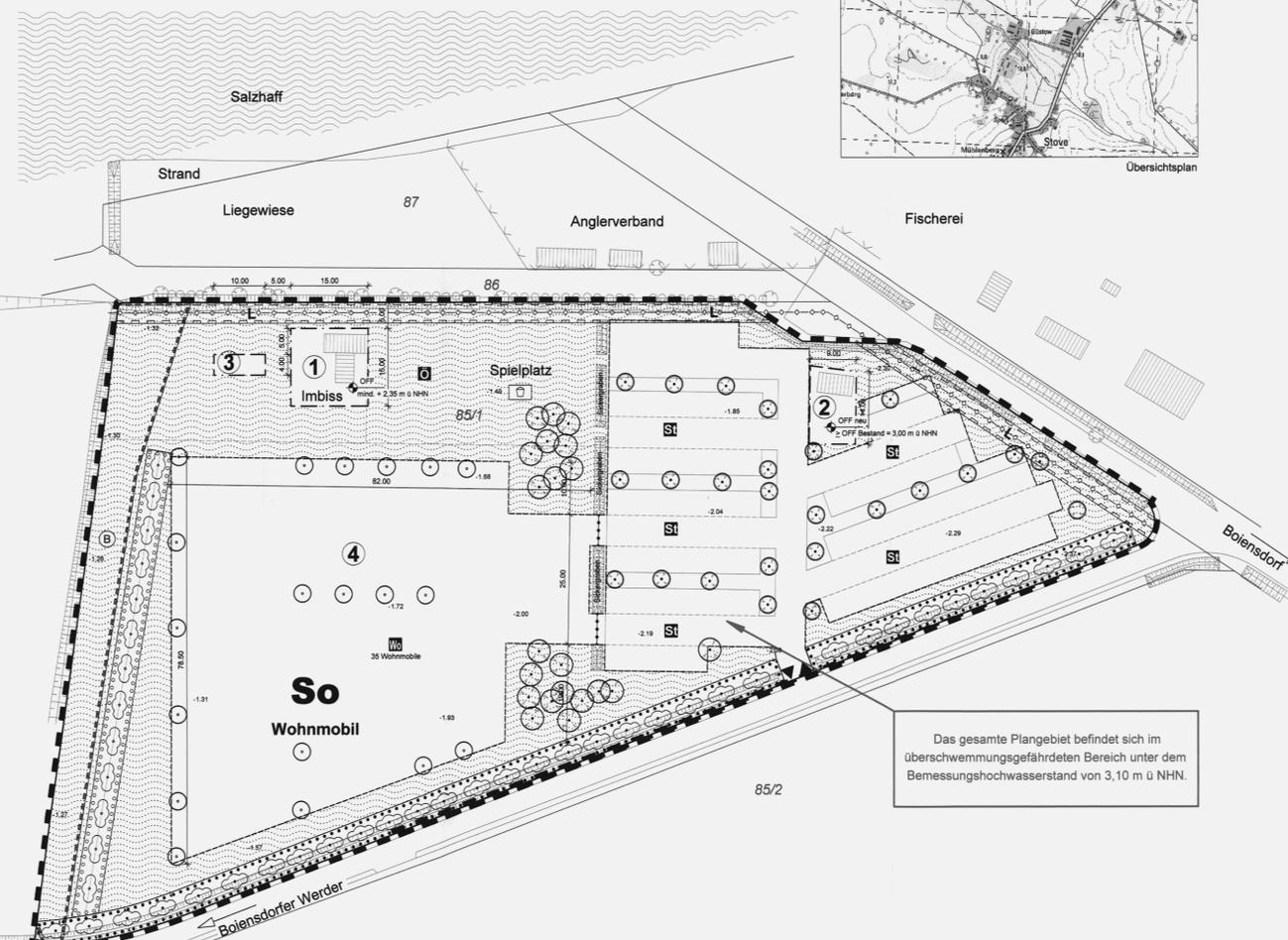
über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnmobilhafen - Strand Boiensdorf"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Boiensdorf
Flur 1



Übersichtsplan



Nutzungsschablone

Bereich mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse	1 Imbiss		2 Sanitäranlagen stationär		3 Sanitäranlagen mobil	
		GR	SD, PD, WD, FD	GR	SD, PD, WD, FD	GR	SD, PD, WD, FD
Grundfläche mit Flächenangaben	Dachform	GR 150 m²	SD, PD, WD, FD	GR 100 m²	SD, PD, WD, FD	GR 20 m²	SD, PD, WD, FD
Bauweise	Traufhöhe TH Firsthöhe FH Dachneigung DN	0	FH = 6,50 m TH = 3,50 m GH = 5,00 m DN 3°-22°	0	FH = 6,50 m TH = 3,50 m GH = 5,00 m DN 3°-22°	0	FH = 5,00 m TH = 3,50 m GH = 5,00 m DN 3°-22°

4 Wohnmobilstellfläche für max. 35 Wohnmobile

Plangrundlage: Luftbild aus GIS
Flurkarte aus GIS
Kopie Straßenplanung von 1993

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) (BGBl. I Nr.3 S. 58) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
SO	Art der baulichen Nutzung Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz im Bereich 1: Imbiss/Cafe im Bereich 2: stationäre Sanitäranlagen / Anmeldung im Bereich 3: mobile Sanitäranlagen im Bereich 4: Wohnmobilstellfläche	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
GR	Maß der baulichen Nutzung Grundfläche als Höchstmaß I Zahl der Vollgeschosse	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
FH = ± 6,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß	
TH = ± 3,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß	
GH = ± 5,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß	
SD, PD, WD, FD	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Flachdach	
DN	Dachneigung	
O	Bauweise, Baugrenzen offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
▼▲	Verkehrflächen Ein- bzw. Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—○—	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch hier: Wasserzuleitung PE 90	§ 5 (2) Nr.4 und (4) § 9 (1) Nr.13 und (6) BauGB
□	Grünflächen öffentlich	§ 9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB
□	Spielplatz	§ 9 (1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
---	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
○	Erhalten von Bäumen, geschützt gem. Baumschutzgesetz des LK NVM	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
○	Erhalten von Sträuchern	
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
○	Anpflanzen von Bäumen	
○	Anpflanzen von Sträuchern	
□	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	§ 9 (6) BauGB
□	Biotope, geschützt gem. LNatSchG M-V	
□	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen	§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
□	Wohnmobilstellplatz PKW-Stellplatz Bestand	
□	Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Art der Nutzung von Nebenanlagen	
---	mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Zweckverbandes	§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
□	vorhandene Gebäude und baul. Anlagen	
---	Flurstücksgrenzen	
518	Nummer des Flurstückes	
□	Böschung	

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Baugbiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**
SO - Sonstige Sondergebiete - gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz
- Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)**
Im Sondergebiet werden für im Plan ausgewiesene Bereiche folgende Nutzungen festgesetzt:
Bereich 1: Imbiss/Cafe
Bereich 2: Sanitäranlagen stationär / Anmeldung
Bereich 3: Sanitäranlagen mobil
Bereich 4: Stellplätze für ca. 35 Wohnmobile
Stellplatzfläche je Wohnmobil mind. 80 m²
Zulässig sind nur mobile Unterkünfte. Diese sind so aufzustellen, dass sie jederzeit ortswanderfähig sind. Bauliche Veränderungen, die dem mobilen Charakter widersprechen sind unzulässig.
- Gemäß § 12 BauNVO**
ist die Errichtung von Garagen im Plangebiet unzulässig.
- Gemäß § 14 BauNVO**
ist die Errichtung von Nebengebäuden im Plangebiet unzulässig.

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

- Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußeren Schnittkante der beiden Dachschnecken definiert.
Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe als Höhe der obersten Außenwandkante (Attika) bzw. der obersten Dachkante definiert.
Für neu zu errichtende Gebäude wird als unterer Bezugspunkt die Höhe des an das jeweilige Gebäude angrenzenden Geländes festgelegt.
Im Bereich 1 (Imbiss/Cafe) wird die Oberfläche Fertigfußboden mit mind. 2,35 m über NNH festgesetzt.
Im Bereich 2 (Stationäre Sanitäranlagen) ist die Oberfläche des Fertigfußbodens des Neubau- bzw. Erweiterungsbau mindestens mit gleicher Fußbodenhöhe wie der Bestand auszuführen. OFF Bestand entspricht 3,00 über NNH.
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Gemäß § 23 (3) BauNVO ist bis zu einem Drittel der Gebäudebreite ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie zum Beispiel durch Erker, Balkone, Windfänge o.ä.) vor die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.

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

Unbelastetes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Hierzu ist das vorhandene System der Stellplatzanlage zu nutzen und bedarfsgerecht zu erweitern.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft, zum Ausschluß der Eingriffe und zur Gestaltung des Baugbietes § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB / § 9 (6) BauGB / § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden zum Teil auf dem Grundstück des Bebauungsplanes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:
 - Die gem. § 20 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern geschützte Feldhecke und die Einzelbäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
 - Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB, ist innerhalb des Plangebietes eine 3-reihige freiwachsende Feldhecke mit Überhältern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzfläche vor Wildschäden zu schützen und eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Lage der Fläche: siehe Planzeichnung
Flächengröße: 100 ldm x 5 m Breite = 500 m²
Gehölzarten: Sträucher: Pfaffenhütchen, Hartriegel, Hundrose, Schliehe, Holunder, Weißdorn
Bäume: Bergahorn, Stieleiche
Pflanzgrößen: Sträucher: 60-100 cm
Bäume: 150-175 cm
Pflanzabstände: 1,50 x 1,50 m
- Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme, entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB, sind innerhalb des Plangebietes Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zur Sicherung des Bestandes sind die Bäume vor Wildschäden zu schützen und eine 3-jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.
Lage der Fläche: siehe Planzeichnung
Gehölzarten: Hainbuche (Carpinus betulus)
Pflanzgrößen: 16-18 cm Stammumfang
- Der geplante Stellplatz für Wohnmobile ist zur Minimierung der Eingriffe mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen.

6. Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich

HINWEIS: Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über NNH. Damit ist das Plangebiet überschwemmungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Örtliche Bauvorschriften

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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dächer

- Für die Dachform und Dachneigung sind die Festsetzungen der einzelnen Baugebiete maßgebend.
Zulässiges Material:
- Dachziegel und Dachsteine mit nicht glänzenden Oberflächen
- Bituminöse Abdeckung für flachgeneigte Dächer
- Reetdächer (weiche Bedachung)

2. Außenwände

- zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Holzbauweise
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
- nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emailierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

3. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

Der neu anzulegende Wohnmobilstellplatz ist naturnah, gut wasserdurchlässig und entsprechend den Belastungen zu befestigen.

4. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

5. Sicht- und Windschutzwände

Sicht- und Windschutzwände, die der Freiflächengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind zulässig. Ihre Höhe darf max. 2,00 m über Terrasse betragen.
Als Material darf nur Holz und Glas verwendet werden.

6. Ordnungswidrigkeit

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

TEXTLICHE HINWEISE

Altlastenproblematik

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.)
angefahren, ist der Grundstückseigentümer als AIA-Besitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1998 (BGBl. I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 486)) verpflichtet.

Bodendenkmale

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbündlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DöSchG 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 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.

Verordnung über Camping- und Wochenendplätze

Bei allen weiterführenden Planungen und für den Betrieb der Anlage sind die Forderungen aus der "Verordnung über Camping- und Wochenendplätze" vom 09.01.1998 (GVBl. M-V S. 48) geändert durch die Verordnung vom 20.02.2008 (GVBl. M-V S. 98) zu beachten.

Gewässerschutzstellen

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß § 19 NatG M-V im Gewässerschutzstreifen der Ostsee (Salzhaff). Das Schutzgebiet erstreckt sich über einen 200 m breiten Geländestreifen des Uferbereiches gemessen ab der Mittelwasserlinie.
Eine Ausnahme vom Bauverbot im Gewässerschutzstreifen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauGB vorgesehen.
1. Der Wohnmobilhafen ist im Zeitraum vom 16.10. bis 15.04. geschlossen. Die Zufahrt ist in dieser Zeit zu verschließen.
2. Der Wohnmobilhafen ist in der Zeit vom 16.09. bis zum 15.10. für Wassersportler gesperrt.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Darüber hinaus werden naturschutzrechtliche Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) vorgesehen. Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Betreiber der Anlage.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme ist außerhalb des Plangebietes eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu extensivieren und zu renaturieren.

Entwicklungsziel: langfristige Entwicklung eines Gehölzbiotops durch Sukzession
Flächengröße: 4.600 m²
Lage der Fläche: vorhandene Sammelausgleichsfläche
Gemeinde: Blowatz
Gemarkung: Farpan
Flur: 2
Flurstück: 13/5

Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 5

"Wohnmobilhafen - Strand Boiensdorf"

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) in Verb. mit § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neufassung vom 18. April 2005 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2009... und mit Genehmigung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.12.2009... folgende Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 5 "Wohnmobilhafen - Strand Boiensdorf" ein Teilbereich des Flurstückes 85/1 am Badestrand von Boiensdorf bestehend aus der Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.05.2008.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14.03.2008... bis zum 15.04.2008 im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2008.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2008... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.05.2008... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.06.2008... bis zum 07.07.2008... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:
- welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und
- dass 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, in der Zeit vom 21.05.2008... bis zum 05.06.2008... durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen öffentlich bekannt gemacht worden.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Der katastermäßige Bestand am... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den ... Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.08.2008... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.03.2009... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2009... gebilligt.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die Genehmigung der Satzung bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.12.2009... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.02.2010... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 08.03.2010... bestätigt.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, werden hiermit am... ausgefertigt.
Boiensdorf, den 17. MRZ 2010
- Die Erstellung der Genehmigung der Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit 17. MRZ 2010... vom 08. MRZ 2010... öffentlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 08. APR 2010 rechtsverbindlich geworden.
Boiensdorf, den 28. APR 2010

Gemeinde Boiensdorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 5 "Wohnmobilhafen - Strand Boiensdorf"