

Satzung der Gemeinde Boiensdorf

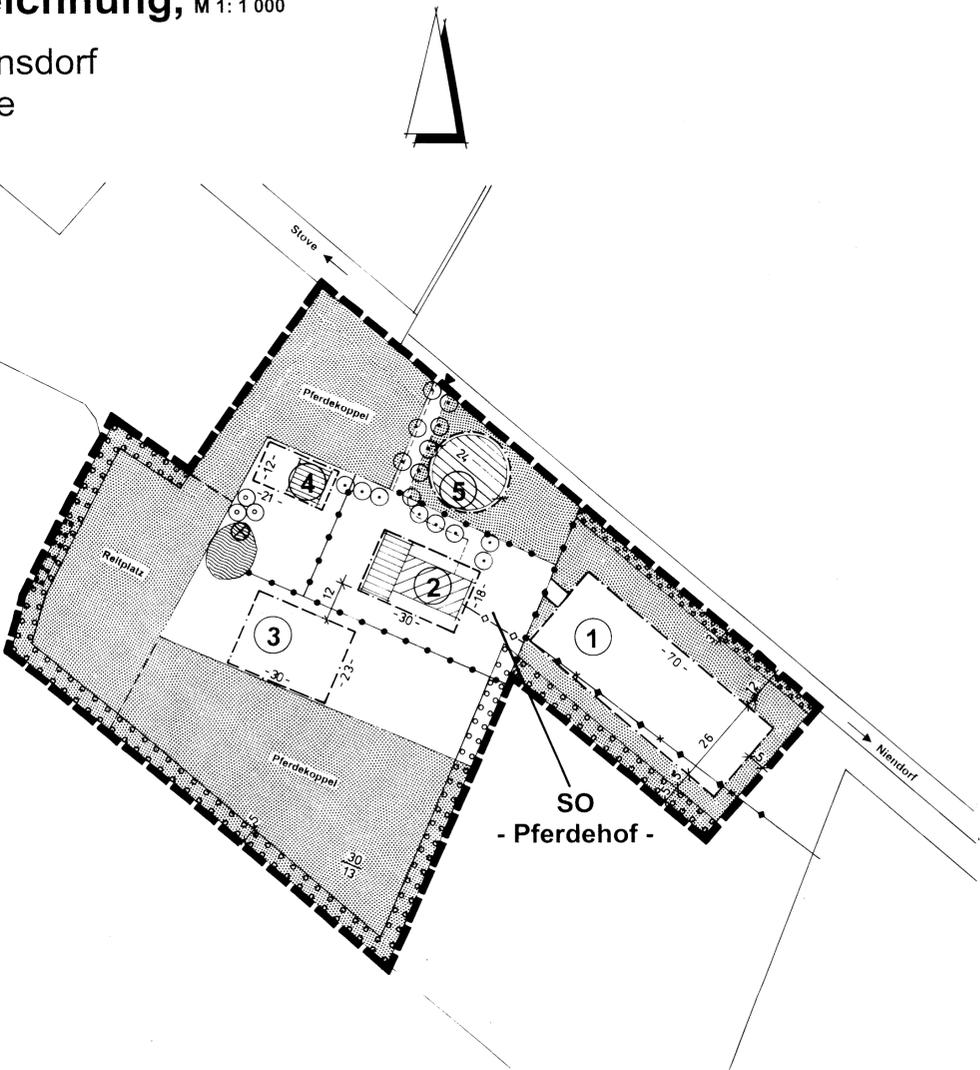
über den Bebauungsplan Nr. 7 „Pferdehof Porath“

Teil A - Planzeichnung, M 1: 1 000

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Stove
Flur 2

Nutzungsschablone

Bereich mit Zweckbestimmung	Zahl der Vollgeschosse
Reithalle	I
GR 1 600 m ²	SD, KWD, WD
a	DNG 22°- 30° TH max. 4,50 m FH max. 11,00 m
Wohnhaus mit Stallteil	I
GR 600 m ²	SD
o	DNG 12°- 30° TH max. 4,50 m FH max. 8,00 m
Pferdestall	I
GR 600 m ²	SD, KWD, WD
o	DNG 48°- 55° TH max. 4,50 m FH max. 12,00 m
Pferdestall	I
GR 200 m ²	SD, PD, WD
o	DNG 15°- 55° TH max. 3,50 m FH max. 6,00 m
Pferdebewegungsanlage	
GR 380 m ²	
o	



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 unbekannt 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 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der 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.

Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde 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.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet (Zweckbestimmung Pferdehof)	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. GR 200 m ²	Grundfläche (GR) mit Flächenangaben	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	z.B. = 4,50 m; Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	z.B. = 11,00 m; Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	
KWD	Krüppelwalmdach	
WD	Walmdach	
PD	Pultdach	
z.B. 22°- 30°	Dachneigung (DNG)	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9(1) Nr. 2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
- - -	Baugrenze	
▼	Einfahrt	
▨	Grünflächen (privat)	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
- - -	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung hier: Reitplatz, Pferdekoppel	
▨	Wasserflächen (Feuerlöschteich)	§ 9(1) Nr. 16 u. (6) BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20, 25 u. (6) BauGB
□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9(1) Nr. 25 b BauGB
○	Erhaltung: Bäume	
○	Anpflanzen: Bäume	
□	Sonstige Planzeichen	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
- - -	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
II.	Darstellung ohne Normcharakter	
- - -	vorhandene Flurstücksgrenze	
13	Nummer des Flurstückes	
▨	vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen	
5	Maßlinien mit Maßangaben	
⊗	Löschwasserentnahmestelle	
— + —	0,4 KV Freileitung (umzuverlegen)	
— ○ —	0,4 KV Kabel	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

SO - Sonstiges Sondergebiet – gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdehof“

1.2. Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das ausgewiesene Sondergebiet dient zu Zwecken der Errichtung eines Pferdehofes mit Wohnhaus, Pferdeställen, einer Reithalle, einer Pferdebewegungsanlage sowie dazugehörige Pferdekoppeln und ein offener Reitplatz.

Zulässig sind im Einzelnen:

im Bereich 1.

Errichtung einer Reithalle

im Bereich 2.

Nutzung des vorhandenen Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten und Stallbau

im Bereich 3.

Errichtung eines Pferdestalles für 10 Pferde einschließlich Nebenräumen

Dachgeschoss-Ausbau zur Errichtung von 2 Ferienwohnungen

im Bereich 4.

Nutzung und Erweiterung des vorhandenen Pferdestalles

im Bereich 5.

Nutzung der vorhandenen Pferdebewegungsanlage

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachscheitel, definiert.

Bei Pultdächern ist die untere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Traufhöhe und die obere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut der Firsthöhe gleichzusetzen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage der dazugehörigen Zufahrtsstraße von Stove nach Niendorf.

2.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 (4) BauNVO

Im Sondergebiet „Pferdehof“ – dürfen die zulässigen Grundflächen nicht überschritten werden.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1. Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

In dem Gebiet mit der Festsetzung a (abweichende Bauweise) sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 23 (3) BauNVO

Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. durch Erker, Balkone, Windfänge o. a.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m wird zugelassen.

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

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

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und 15 BauGB und zur Gestaltung des Baugebietes

Die naturschutzrechtlichen Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Grundstück des Bebauungsplanes, auf dem der Eingriff zu erwarten ist, zugeordnet und wie folgt festgesetzt:

6.1.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 1 a BauGB ist für die Eingriffe innerhalb des Plangebietes eine 3- mige Feuchtwiesendeckung mit Überhaltern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Bestandes ist die Pflanzung mit einem Wildschutzzzaun abzugrenzen sowie eine 3- jährige Pflege durch einen Fachbetrieb zu veranlassen.

Lage der Fläche: Südliche, östliche und westliche Grundstücksgrenze
Flächengröße: 387 flm. x 5 m Breite = 1935 m²
Nutzart: Strauchart: Hundsrose, Hartnegel, Pfaffenhütchen, Schlehe, Weißdorn, Wildbirne, Wildapfel; Bäume: Rosa canina, Cornus sanguinea, Euponymus europaea, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Pyrus communis, Malus silvestris

Pflanzgrößen: Straucher: 80 – 100 cm; Bäume: 150 – 175 cm, 1,0 x 1,5 m

Pflanzabstände: 1,0 x 1,5 m

6.2.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich 1 ist innerhalb des Plangebietes eine Siedlungshecke aus einheimischen und nicht einheimischen Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Lage der Fläche: nördliche Grundstücksgrenze
Flächengröße: 265 m², 3 m breit

6.3.

Die neu entstandenen Grünflächen in den Bereichen 1 und 5 sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen auszubilden. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern anzusäen.

Pflanzregime: 2 x jährliche Mahd
1. Mahd = Ende Juni
2. Mahd = Ende September

Das Schnittgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu kompostieren. Jeglicher Einsatz von chemischen Stoffen und Düngemitteln hat zu unterbleiben.

6.4.

Die zur Erhaltung gem. der Baumschutzsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg festgesetzten geschützten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN – Vorschriften zu schützen.

6.5.

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Planzeichnung auf den privaten Grünflächen Gruppen mit Obstbäumen zu pflanzen. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN- Normen 18915- 18916 zu pflanzen.

Anzahl: 3 Stück Hochstämme
Gehölzart: Obstbaum
Pflanzgröße: 10 – 12 cm Stammumfang ohne Ballen

Örtliche Bauvorschriften

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

§ 1 Baugestalterische Festsetzungen

1. Außenwände

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk

- verputzte bzw. geschlämte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche

- Fachwerk

- Holzbaweise

- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig

- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)

- Verkledungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

2. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge

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

3. 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 Bußgeld geahndet werden.

Satzung der Gemeinde Boiensdorf

über den Bebauungsplan Nr. 7 „Pferdehof Porath“

Preamble

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) sowie aufgrund des § 86 des Landesbaugesetzbuch Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 31.01.08 folgende Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 7 „Pferdehof Porath“ für das Gebiet der Ortsteile „Gemarkung Stove, Flur 2, Teilfläche aus Flurstück Nr. 30/13, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie über die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.07:
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 14.06.07 beteiligt worden.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 05.07.07 bis zum 06.08.07 im Amt Neuburg zur öffentlichen Einsichtnahme ausliegen.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.06.07 zur Ausfertigung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Die Gemeindevertretung hat am 18.10.07 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 08.11.07 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 27.11.07 bis zum 28.12.07 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09.11.07 bis zum 29.11.07 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Der katastermäßige Bestand am 03.03.2008 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der tatsächlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:3840 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 03.03.2008
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.08 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.01.08 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 31.01.08 gebilligt.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
Boiensdorf, den 07. MRZ. 2008
- Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 02.03.2008 bis zum 28.03.2008 durch Aushang ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.03.2008 in Kraft getreten.
Boiensdorf, den 02. APR. 2008

Gemeinde Boiensdorf Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 7

„Pferdehof Porath“