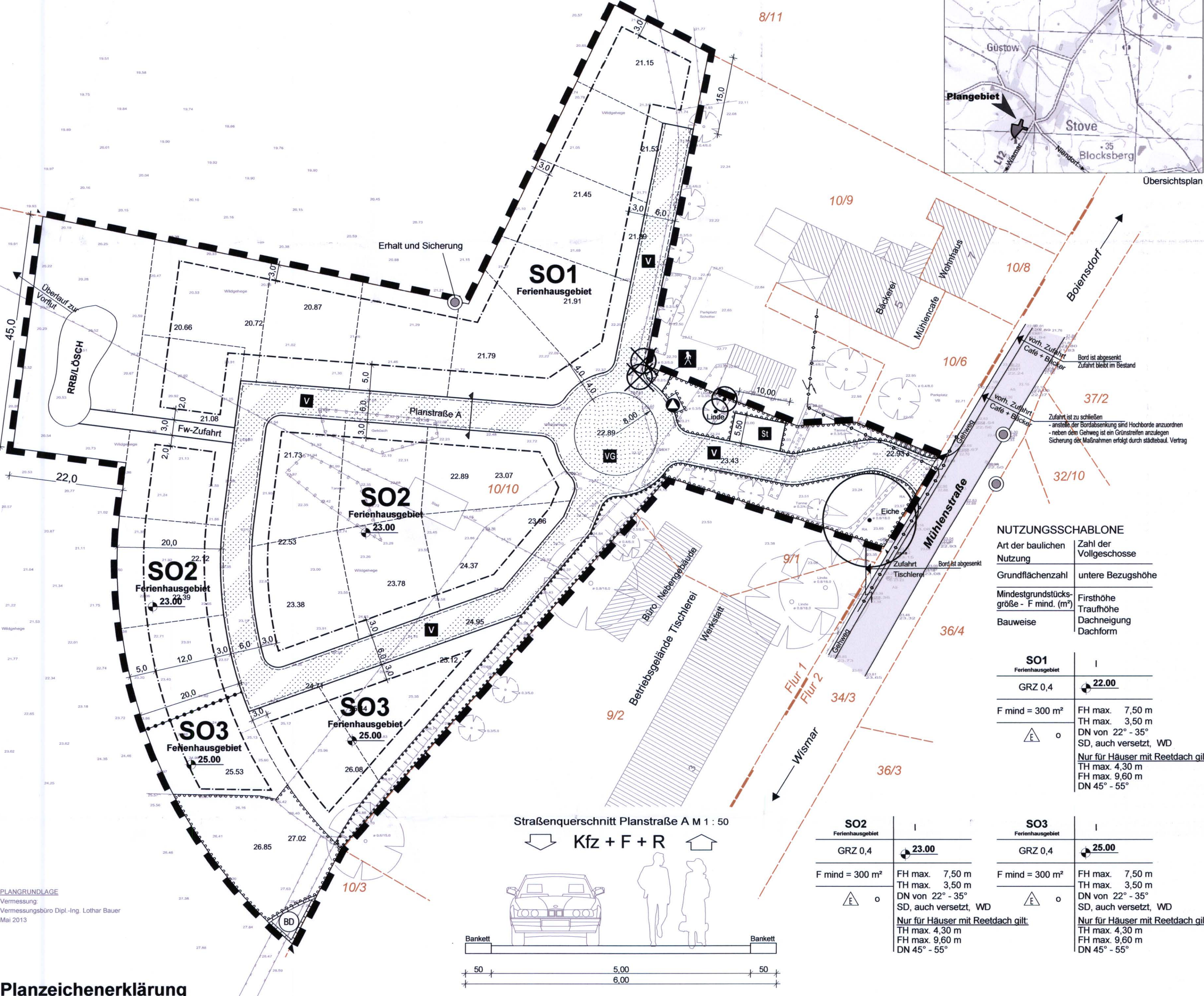


SATZUNG DER GEMEINDE BOIENSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 10 "Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove" in Stove

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Stove
Flur 1



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen	Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I.	Festsetzungen		II.	Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	
SO	Art der baulichen Nutzung Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausgebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 10 (4) BauNVO	---+---	Unterirdische Leitungen hier: E-DIS AG - Niederspannung	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB
GRZ	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO	VG	Grünflächen, öffentlich Verkehrsgrün	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO		Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß			Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß			Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach			Erhalten von Bäumen, geschützter Baum gemäß § 18 NatSchNG M-V	§ 22 (1) BauNVO
DN	Dachneigung			Roden von Bäumen	§ 22 (2) BauNVO
z.B. 23.00	untere Bezugshöhe in m über HN 76				§ 23 (1) BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen			Stadterhaltung und Denkmalschutz	§ 9 (6) BauGB
o	offene Bauweise			Umgrenzung von Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
△	nur Einzelhäuser zulässig				
---	Baugrenze			Bodendenkmal	
	Verkehrsflächen, öffentlich				
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 hier:			Sonstige Planzeichen:	
St	verkehrsberuhigter Bereich			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
V	4 Stellplätze			Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des § 16 (5) BauNVO hier: untere Bezugshöhe	
A	Fuß- und Radweg				
△	Flächen für Ver- und Entsorgung				
	Stellplatz für Abfallbehälter- / Containerstellplatz	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB			
RB/LÖSCH	Regenwasserrückhalte- und Löschwasserbecken				

Teil B - Textl. Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

SO - Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausgebiet - gemäß § 10 (4) BauNVO

Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung bestimmter, der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.

Zulässig sind im Einzelnen:

 - die Errichtung von Ferienhäusern, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Je Einzelhaus sind max. zwei Ferienwohnungen zulässig.
 - Eine Unternutzung der Ferienhäuser zu Dauernutzungszwecken ist nicht gestattet.

Ausnahme: Zulässig ist die Errichtung folgender der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und soziale Zwecke wie:

 - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind
 - sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Spielplätze
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen
 - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser
 - Stellplätze und Nebenanlagen

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind genehmigungspflichtig.
 - 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 definiert. Die Firsthöhe ist als Höhe der oberen Dachbegrenzungsfläche, also bei Satteldächern die äußere Schnittkante der beiden Dachflächen, bei versetzten Satteldächern die obere Dachbegrenzungsfläche und bei Walmdächern als die äußere Schnittkante der Dachschindel definiert.

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen. Dem Hauptdachkörper hinzugefügte Bauteile wie giebelständige Vorbauten bis zu 1,50 m Tiefe gemessen zum Hauptbaukörper und Zwerchgiebel sind nicht zu berücksichtigen, sofern diese nicht mehr als 1/3 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche belegen.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie die Firsthöhe gilt die für diesen Baubereich festgesetzte absolute Höhe über HN 76.
 - Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken § 9 (1) Nr. 3 BauGB**

Als Mindestgröße der Baugrundstücke gilt eine Fläche von 300 m².
 - Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im Ferienhausgebiet Garagen nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports).
 - Genehmigungspflichtige Bauvorhaben § 9 (6) BauGB**

Die Bauvorhaben in den Baugebieten SO2 und SO3 sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Pkt. 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V.
 - Regenwasserabfuhr § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist zu sammeln und in das neu zu errichtende Regenwasserrückhaltebecken abzuführen. Der Überlauf des Beckens ist in die nördlich befindliche Vorflut (Graben 14/1) zu führen. Die Nutzung der Flächen außerhalb des Planungsbereiches (z.B. Rohrleitungstresse) ist durch Dienstbarkeiten zu regeln. Die Einleitung in den Graben 14/1 bedarf gemäß § 8 WHG einer Erlaubnis.
 - NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes auf der dafür festgesetzten Fläche Anpflanzungen vorzunehmen. Diese Fläche ist als Gehölz aus heimischen Arten folgende Gehölzarten, -qualitäten und -anteile sind zu verwenden:
 - Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware
 - Schlehe (Prunus spinosa) 20 %
 - Ein-Zweigfrüchtiger Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
 - Strauchhassel (Corylus avellana) 15 %
 - Hundrose (Rosa canina) 10 %
 - Brombeere (Rubus fruticosus) 5 %
 - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 5 %
 - Feldahorn (Acer campestre) 10 %
 - Weißdorn (Crataegus spec.) 10 %
 - Wildpfel (Malus sylvestris) 5 %
 - Vogelbeere (Sorbus aucuparia) 5 %
 - Stieleiche (Quercus robur) 5 %
 - Zusätzlich zu gewählten sind:
 - die Durchführung bodenverbessernder Maßnahmen
 - Vermeidung von Pflanzungen im Frühjahr und Sommer, d.h. die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Anwachsens und zur Vermeidung von Trockenheitsschäden und -ausfällen unbedingt als Herbstpflanzung durchzuführen
 - 3-jährige Gewährleistungsfrist
 - Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
 - Dächer**

Die zulässigen Dachformen und deren Neigungswinkel sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind mit Dachziegel bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit bzw. als Reetdach auszuführen. Dachaufbauten sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Die Summe der Längen von Dachaufbauten darf 1/2 der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach, Pultdach und Flachdach auszubilden.
 - Außenwände**

zulässiges Material:

 - Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/ Holz bzw. Glas/Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig.

nicht zulässig sind:

 - hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstein, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
 - Nebenanlagen**

Gas- oder Ölheizkörper außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).

Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.
 - Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**

Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.
 - Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Einfriedungen durch Maschendraht- und Stabgitterzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.
 - Sicht- und Windschutzwände**

Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
 - 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.

Allgemein / Abfall / Bodenschutz
MITTELPFLICHT NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Unbelastete Bauabfälle (Bauschutt, Baustelleneinbauten, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und ordnungsgemäß i.d.R. durch einen Fachbetrieb entsorgen zu lassen.

TEXTLICHE HINWEISE
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
Für die vollständige Kompensation der durch die Realisierung der Planinhalte hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb des Flurstückes 10/10, Flur 1, Gemarkung Stove südwestlich des B-Planes-Geltungsbereiches eine Streuobstwiese anzulegen. Für die Anlage und Pflege der Streuobstwiese gelten die Festlegungen des Umweltberichtes vom 30.03.2015 unter Punkt 3.5.

Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen ist durch städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Bodendenkmale
Bauarbeiten im südwestlichen Planbereich bedürfen zwingend einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenerfahrungen 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 der Landesämter für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zugehörige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Satzung der Gemeinde Boiensdorf

über den Bebauungsplan Nr. 10

"Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove"

in Stove

Präambel:
Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung
vom ...**02.04.2015**... folgende Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 10 "Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove" in Stove für das Gebiet Gemarkung Stove, Flur 1, Flurstück 10/10 (Teil I) bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom: 07.02.2013 ...	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
2.	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom: 08.11.2013 ... beteiligt worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
3.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung am ... 10.10.2013 ... gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom: 22.11.2013 ... bis zum: 23.12.2013 ... im Amt Neuburg zur öffentlichen Auslegung...	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 08.11.2013 ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am: 22.05.2014 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
6.	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom: 12.06.2014 ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
7.	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: 07.07.2014 ... bis zum: 08.08.2014 ... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baumt, 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 - 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 in der Zeit vom: 18.06.2014 ... bis zum: 04.07.2014 ... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
8.	Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagentrichtigen 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
9.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am: 02.04.2015 ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
10.	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am: 02.04.2015 ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom: 02.04.2015 ... gebilligt.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
11.	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am: 28. JUNI 2016 ... durch Aushang in der Zeit vom: 01. JULI 2016 ... bis zum: 11. JULI 2016 ... öffentlich bekannt gemacht worden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister
12.	Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung 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 am: 01. JULI 2016 ... durch Aushang in der Zeit vom: 01. JULI 2016 ... bis zum: 11. JULI 2016 ... 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 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 der Bekanntmachungsfrist am: 11. JULI 2016 ... rechtskräftig geworden.	Boiensdorf, den	28. JUNI 2016	Der Bürgermeister

Gemeinde Boiensdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10

"Ferienhausbebauung an der Windmühle Stove"

in Stove