

Übersichtsplan M 1: 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6a

für das Gebiet

nördlich der Klützer Straße (L03),
westlich der Kastanienallee,
sowie südlich der Bebauung des Ahornwegs
und östlich des Flurstücks 299/11.

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: Vorentwurf, 16. August 2023
Planungsbüro: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

FESTSETZUNGEN:

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



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

z.B. **GH 18,00**
üNHN Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

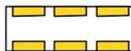


Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St

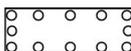
Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. $\frac{27}{1}$	Flurstücksbezeichnung
	Vermaßung, Angaben in Meter
	Vorhandene Geländehöhe üNHN

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO		
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	a	Bauweise
	GH 18,00 üNHN		Gebäudehöhe als Höchstmaß

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1. Die Sonstigen Sondergebiete SO1 A und SO1 B mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, die im Kernsortiment nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Boltenhagener Sortimentsliste führen.

1.2. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,498 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche zulässig*.

*Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 A somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.800 qm realisierbar.

1.3. Zusätzlich sind im SO1 A auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

1.4. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 B gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) als Kernsortiment nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 0,342 Quadratmeter je Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche zulässig*.

*Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 B somit eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 qm realisierbar.

- 1.5. Zusätzlich sind im SO1 B auf 5% der überbaubaren Fläche auch Schank- und Speisewirtschaften (Gastronomie) zulässig. Zusätzlich sind auf max. 5% der überbaubaren Fläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.
- 1.6. Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient der Unterbringung von Fachmärkten. Zulässig sind nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Boltenhagener Sortimentsliste.

Boltenhagener Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente:

Bekleidung, Wäsche; Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Schuhe, Lederwaren; Elektrogeräte, (ohne Elektrogroßgeräte, Lampen / Leuchten) Geräte der Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto und optische Erzeugnisse; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Uhren, Schmuck; Parfümeriewaren; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)

- 1.7. Im Gewerbegebiet (GE) sind selbstständige Lagerplätze, Schrott- und Abbruchbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sowie Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
 - 1.8. Im Gewerbegebiet (GE) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
 - 1.9. Im Gewerbegebiet (GE) sind Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.1. Im Gewerbegebiet (GE) darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
 - 1.2. Im Sonstigen Sondergebiet SO1 A darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
 - 1.3. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und deren Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

- 1.4. In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) ist als Ausnahme eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten um bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
2. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
 - 2.1. In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise, nach der Gebäudelängen von über 50 m bei offener Bauweise zulässig sind. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten weiterhin.
3. **Flächen für Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - 3.1. In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 A/B und SO2) sowie im Gewerbegebiet (GE) können Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.
4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 4.1. Das Gehrecht, das über das Sonstige Sondergebiet SO1 A mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" sowie über das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" verläuft, ist zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Es umfasst die Befugnis, diese Flächen zu begehen. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1. Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteten bernsteinfarbenen LEDs mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin vorzunehmen. Die Beleuchtungsstärke ist auf 10 Lux zu begrenzen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.
6. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - 6.1. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 108 Quadratmeter Fläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit "(A)" gekennzeichneten Flächen ist eine dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzarten gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 10 v. H. (von Hundert) der mit "(A)" gekennzeichneten Flächen sind mit Bäumen zu bepflanzen.
 - 6.2. Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Anpflanzungen dürfen auf einer

maximalen Breite von drei (3) Metern für das Anlegen einer Fußgängerzuwegung unterbrochen werden.

- 6.3. Je zehn (10) angefangene neu herzustellende Stellplätze ist ein standortgerechter, kleinkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, auf dem Grundstück zu pflanzen. Zusätzlich sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sechs (6) weitere Bäume mit gleicher Pflanzqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

- 1.1. Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gilt für den Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6a.

2. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 LBauO M-V)

- 2.1. Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck der Fremdwerbung ist unzulässig.
- 2.2. Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
- 2.3. Das Errichten von Werbeanlagen auf Dachflächen ist nicht zulässig.
- 2.4. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.5. Freistehende Werbeanlagen (wie bspw. Werbestelen, Werbepylone usw.) sind bis zu einer Höhe von maximal 11 Metern über der natürlichen Geländeoberkante (GOK) zulässig.

HINWEISE

Artenschutzrechtliche Hinweise

Vor Durchführung von Abrisstätigkeiten an Hochbauten ist durch einen Sachverständigen/Biologen festzustellen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen zerstört werden. Andernfalls sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Während der Bauzeit ist durch einen Amphibienzaun zu gewährleisten, dass keine Tiere in den westlichen Baubereich (Landwirtschaftsfläche und Baumhecke) einwandern können. Des Weiteren sind aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen für die im Plangebiet vorhandenen Mehlschwalbennester, die

durch Abriss oder Umbau beseitigt werden müssen, bis spätestens zum 31.03. des jeweiligen Jahres eine mindestens gleich hohe Anzahl künstlicher Nisthilfen an den Gebäuden anzubringen. Die bereits vorhandenen künstlichen Nisthilfen sind vor Abriss oder Umbau ebenfalls bis spätestens 31.03. des jeweiligen Jahres zu bergen und an Standorten anzubringen, die mindestens bis zum 01.10. nicht beeinträchtigt werden. Für erneute Hangplatzwechsel gilt die genannte Zeiteinschränkung.

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Davon unabhängig wird auf § 11 DSchG M-V verwiesen: Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdeckerin oder den Entdecker, die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die Grundeigentümerin oder den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen, welche die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiterleitet. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert. Die Denkmalfachbehörde, die unteren Denkmalschutzbehörden mit Genehmigung der Denkmalfachbehörde sowie deren Beauftragte sind berechtigt, das Denkmal zu bergen und für die Auswertung und die wissenschaftliche Erforschung bis zu einem Jahr in Besitz zu nehmen. Dabei sind alle zur Erhaltung des Denkmals notwendigen Maßnahmen zu treffen. Die Denkmalfachbehörde kann die Frist um ein Jahr verlängern, wenn dies zur Erhaltung des Denkmals oder zu seiner wissenschaftlichen Erforschung erforderlich ist.

Einsicht von DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 wird beim Amt Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme vorgehalten.

Pflanzliste

Bäume:

Sorbus aucuparia – Eberesche
Alnus glutinosa – Erle
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche

Salix caprea – Salweide
Betula Pendula – Sandbirke
Quercus robur – Stieleiche
Malus sylvestris – Wildapfel
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Sträucher/ Hecken:

Mindestpflanzqualität: Die Sträucher sind in der Qualität 80/100 cm, in einem Pflanzabstand von 1,0 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen.

Rhamnus frangula – Faulbaum
Corylus avellana – Haselnuss
Sambucus nigra – Holunder
Rosa canina – Hundsrose
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Salix aurita – Ohrweide

Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Prunus sapinosa – Schlehdorn
Viburnum opulus – Schneeball
Crataegus momogyna – Weißdorn

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3), sowie nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom _____._____._____. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a "Neuer Weg" für das Gebiet nördlich der Klützer Straße (L03), westlich der Kastanienallee, südlich der Bebauung des Ahornwegs sowie östlich des Flurstücks 299/11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am _____._____._____.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel am _____._____._____. erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom _____._____._____. - _____._____._____. durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____._____._____. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____._____._____. den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Schreiben vom _____._____._____. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____._____._____. bis zum _____._____._____. während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist am _____._____._____. im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützer Winkel ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am _____._____._____. im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Klützes Winkel hingewiesen.

Ostseebad Boltenhagen, den _____._____._____.

(Siegelabdruck)

.....
(Bürgermeister Wardecki)

7. Der katastermässige Bestand am __.__.____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Wismar, den __.__.____

(Siegelabdruck)

.....

(öfftl. best. Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am __.__.____ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Ostseebad Boltenhagen, den __.__.____

(Siegelabdruck)

.....

(Bürgermeister Wardecki)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 5 Abs. 5 KV M-V wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am __.__.____ in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den __.__.____

(Siegelabdruck)

.....

(Bürgermeister Wardecki)