

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Villa Seefrieden"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablonen

WA	II o
GRZ 0,4	E
Villa	
DN 50° - 55°	FHmax 9,5 m
SD	
Neubau	
DN 0° - 15°	FHmax 7,0 m
WD, FD	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
----	-------------------------------------

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	maximal zulässige Firsthöhe in m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
△	nur Einzelhäuser zulässig
—	Baulinie
—	Baugrenze
DN	zulässige Dachneigung
WD, SD, FD	Walm-, Sattel- und Flachdach

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

□	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

☀	Flächen für Versorgungsanlagen - Trafostation
---	---

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

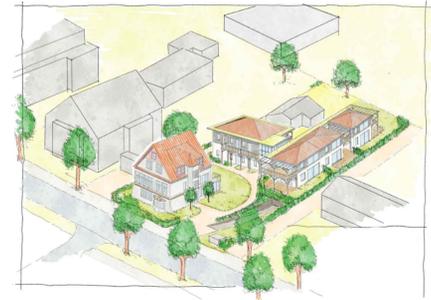
●	Erhaltung von Bäumen
●	Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
□	vorhandene bauliche Anlagen aus Flurkarte, ungenaue Darstellung
□	vorhandene Flurstücksgrenzen aus Flurkarte, ungenaue Darstellung
138	Flurstücknummern
→ 5,0	Baumung in m
⊗	Baum, künftig fortfallend
⊗	künftig fortfallend
⊗	Bezugspunkt NHN
○	Wurzelschutzbereich, Kronendurchmesser +1,50 m
—	Abgrenzung maßgeblicher Außenlärmpegel



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, © Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.



Beispielhafte Ausgestaltung der geplanten Wohnbebauung (Straßenansicht), © Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.



Beispielhafte Ausgestaltung der geplanten Wohnbebauung, © Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen.

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Villa Seefrieden“, gelegen im Zentrum von Boltenhagen, südlich der Ostseallee, umfassend die Flurstücke 138/5, 138/9 und 409 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen:

Teil B – Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB und §§ 1, 11, 16, 18, 20, 22 u. 23 BauNVO)
 - Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der festgesetzte Bezugspunkt im Bereich der vorhandenen zugehörigen Erschließungsstraße „Ostseallee“ mit einer Höhe 2,09 m ü. NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen geregelt. Es wird festgesetzt, dass an das Hauptgebäude angebundene Terrassen Baugrenzen um maximal 1,5 m überschreiten dürfen.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 u. 14 BauNVO)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche „Tiefgaragenzufahrt“ ist die Errichtung einer Tiefgaragein- bzw. -ausfahrt zulässig.
 - Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen unzulässig, Ausnahmsweise darf ein Stellplatz zum kurzzeitigen Be- und Entladen von Pkw südlich der Tiefgaragenzufahrt errichtet werden.
 - Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 unzulässig, Anlagen für die Nutzung der Solarenergie sind, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Innerhalb der Baulinie mit der Bezeichnung „Villa“ sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
 - Innerhalb der Baulinie mit der Bezeichnung „Neubau“ sind maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal entlang der Ostseallee zuzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Plangebiet gleichwertig zu ersetzen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß den entsprechenden Vorschriften und Normen fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
 - Südlich der festgesetzten Stellplätze für Versorgungsanlagen -Trafostation- ist ein heimischer und standortgerechter Laubbäum, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der in der Planzeichnung beispielhaft dargestellte Baumstandort kann entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden.
 - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind drei weitere heimische und standortgerechte Laubbäume, Stammumfang (STU) 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, sind in wasserdringlicher Bauweise (Stammungsfuge, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Die Freiflächen mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sind unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten).
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist der Vorgartenbereich mit Ausnahme der Grundstückszufahrt unverriegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von Kiesgärten (Schottergärten). Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Ostseallee und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Aufgrund der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der „Ostseallee“ tags und nachts um bis zu 10 dB sind Außenwohnbereiche innerhalb des Vorgartenbereiches unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der „Ostseallee“ und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels von mind. 58 dB(A) an allen Fassaden neu zu errichtender Gebäude die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 umzusetzen. In Räumen, die zum Schlafen dienen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen. Ausgenommen sind Räume an von der „Ostseallee“ abgewandten Fassaden von Gebäuden. Für diese gelten die o.g. Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A).
 - Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außenlärmpegel als festgesetzt erreicht werden können.
- Zulässigkeit von Vorhaben im Vorhabenbereich** (§12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen** (§ 22 BauGB)

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)

Die folgenden Regelungen orientieren sich am Gestaltungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes (erarbeitet durch das Architekturbüro Nagtegaal, Boltenhagen, mit Stand von August 2021).

 - Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Villa“ ist die vorhandene Villa Seefrieden entsprechend ihrer jetzigen Gestaltung und den Inhalten des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand August 2021) fachgerecht zu sanieren. Zulässig ist ausschließlich die Ausbildung eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 50° bis 55°. Die Dachformen sowie -neigungen von untergeordneten Dachflächen (z.B. Gauben) können abweichen. Die Dachdeckung hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonplatten zu erfolgen.
 - Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ ist eine Dachneigung zwischen 0° bis 15° zulässig. Diese sind als Walm- sowie Flachdach auszubilden. Die Dachdeckung der Walmdachflächen hat mit nicht glänzenden, roten bis rotbraunen Ziegeln oder Betonplatten zu erfolgen. Die Dachdeckung der Flachdächer muss als Gründach ausgebildet werden. Eine Kombination der Dachformen und -gestaltungen ist zulässig.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind im Allgemeinen Wohngebiet generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Diese sind symmetrisch auf den Dachflächen anzuordnen. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind nicht zulässig.
 - Bei der Gestaltung der Außenwände sind für die Villa Seefrieden ausschließlich Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig.
 - Innerhalb des Baufeldes mit der Bezeichnung „Neubau“ sind die Fassaden des Erdgeschosses ausschließlich als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen zulässig. Die Fassaden des Obergeschosses sind als Putzfassaden in gebrochenen Weißtönen, als Holzfassaden in gebrochenen Weiß- oder Grautönen sowie als Kombination der beiden Gestaltungsformen zulässig. Balkone der Neubauten sind als Holz- oder Stahlkonstruktion in den Farben weiß, grau oder naturbelassen zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Einfriedungen der privaten Grundstücke entlang der „Ostseallee“ sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten zulässig. Zulässig ist auch die Kombination mit einem Holzzaun mit senkrechter Lattung. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig.
 - Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 02.07.2022 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der igerichtlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbriefliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am in der Ostsee-Zeitung sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltung der Vorschriften der Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister



Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Villa Seefrieden"

gelegen im Zentrum von Boltenhagen, südlich der Ostseallee, umfassend die Flurstücke 138/5, 138/9 und 409 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Boltenhagen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 28.02.2023

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhaften 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de