SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Tarnewitzer Huk"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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 1 — Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

- 0,5 — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- GRZ — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN — zulässige Dachneigung
- SD, WD, KWD — Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach
- zulässige Hauptfirstrichtung

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen - Abwasser

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

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

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Spielplatz
- St — Stellplätze
- 1 St — Stellplätze, z.B. 1 Stellplatz
- St / Abst — Stellplätze mit Abstellräumen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 22/31 — Flurstücksnummern
- 5,0 — Bemaßung in m
- Straßenquerschnitt
- Bezugspunkt

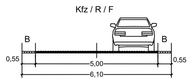
3. Nachrichtliche Übernahme

- BD — Bereich mit Bodendenkmalen, deren Beseitigung oder Veränderung genehmigt werden kann (§ 9 bs. 6 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 DSchG M-V)

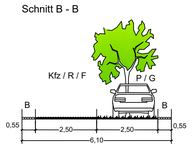
Straßenquerschnitt

Angaben in m

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Kfz= Kraftfahrzeuge
R= Radfahrer
F= Fußgänger
P= Parken
B= Bankett
G= Grün

Nutzungsschablonen

WA 1 Haus I/ Haus II	II o
GRZ 0,25	0,5
DN 30°- 40°	FH 13,0
ED	TH 7,0
SD, WD, KWD	

WA 1 Haus III/ Haus IV	III o
GRZ 0,25	0,5
DN 30°- 40°	FH 13,0
ED	TH 7,0
SD, WD, KWD	

WA 2	II o
GRZ 0,25	0,5
DN 35°- 45°	FH 10,0
E	TH 4,5
SD, KWD	

WA 3	II o
GRZ 0,25	0,5
DN 35°- 45°	FH 10,0
ED	TH 4,5
SD, KWD	

WA 4 - 6	I o
GRZ 0,4	FH 8,0
DN 35°- 45°	TH 3,5
SD, KWD	E

Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee für den Bereich Boltenhagen beträgt 3,20 m ü. NHN, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NHN ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten oder Versagen der Küstenschutzanlagen) und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch die Bauherren selbst zu tragen ist. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu beachten.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt.
Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt im Bereich des Bodendenkmals 9 Tarnewitzer Huk, welches durch die geplanten Maßnahmen berührt werden kann. Dieses Bodendenkmal ist gekennzeichnet als Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingung gebunden.

Werden unvermutet weitere Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 spätestens zwei 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 gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind die Forderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

Die Einmessung der Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts zur Bestimmung der notwendigen Bezugshöhe für die höhenbezogenen Festsetzungen ist von den Grundstückseigentümern vorzunehmen.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen weist darauf hin, dass die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Garagenverordnung - GarVO M-V) grundsätzlich zu beachten ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Planzeichnung der Waldabstand aus der Ursprungsplanung nachrichtlich übernommen wurde. Die aktuelle Waldgrenze stimmt jedoch nicht mehr mit jener zum Zeitpunkt der Aufstellung der Ursprungsplanung überein. Es wird daher auf das geltende Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) verwiesen. Bei der Änderung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldabstandes von 30 m zur jeweils aktuellen Waldgrenze (§ 20 LWaldG M-V) ist das zuständige Forstamt zu beteiligen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Klützer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Klütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Dieser erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses erneuten Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:

Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2020; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Tarnewitz; rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 mit der 1. und 3. Änderung; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk" ist die Änderung von städtebaulichen Festsetzungen insbesondere bzgl. Ferienwohnungen in Wohngebieten. Zudem sollen Bereiche des Ursprungsbebauungsplanes an die gegenwärtigen Entwicklungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sowie die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung bereits vor der vorliegenden 2. Änderung rechtskräftig wurde. Mit der 2. Änderung getroffene Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise werden *kursiv* dargestellt.

Änderungen vom Entwurf zum erneuten Entwurf werden rot umrandet oder rot beschriftet.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom …….. folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Gebietsbezeichnung „Tarnewitzer Huk", gelegen südlich der Straße „Tarnewitzer Huk", umfassend den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).

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

1.1 Ausschluss von Ausnahmen § 1 Abs. 6 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen *nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.*
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis einschließlich WA 6 sind *Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO; siehe 1.2)*, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 – 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 *Zulässigkeit von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO*
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 6 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Hauptnutzung im Gebäude baulich untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO
Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.
Davon abweichend gilt innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen zugunsten Haus III und Haus IV (WA 1) der in der Planzeichnung – Teil A festgesetzte untere Bezugspunkt.
Die Oberkante der Fahrgasse (Fläche zwischen den gegenüberliegenden Gemeinschaftsstellplätze/ -garagen) innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätzen/-garagen zugunsten Haus III und Haus IV darf maximal 25 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
Als oberer Bezugspunkt wird hier eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt festgelegt.
Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.
Abweichend darf die Traufhöhe für je einen Mittelrisalit auf der Südseite der Häuser III und IV maximal 9,3 m betragen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO
In den WA 2 bis einschließlich WA 6 darf die zulässige Grundfläche durch
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.

2.3 Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Grundfläche
Garagengeschosse oder ihre Baumasse in Wohngebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse (Geschossflächenzahl) anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. durch Erker, Balkone, Windfänge, *Terrassen)o. ä.)* vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudebreite und in einer Tiefe von maximal *1,50 m* zulässig.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Fluchten ausgeschlossen.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen Garagen die straßenseitige Baugrenze bzw. deren Flucht, unter Beachtung des erforderlichen Stauraumes vor Garagen, um maximal 1,50 m überschreiten. Diese Beschränkung gilt nicht für die Errichtung überdachter Stellplätze/Carports.

4. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die Planstraße A ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" gemäß Anlage 3 (zu § 42 Abs. 2) Richtzeichen StVO festgesetzt.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bestimmt.

5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit der Zulässigkeit „1 Stellplatz" ist maximal ein Stellplatz für das Be- und Entladen des Kraftfahrzeuges zulässig. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

6. Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Baugebietes ist wie folgt beschränkt:
- WA 1 – acht Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus I / Haus II
  WA 1 – zwölf Wohnungen pro Wohngebäude in den Häusern: Haus III / Haus IV
- *WA 2 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus*
- *WA 3 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.*
- *WA 4 bis WA 6 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus.*

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB als Ersatzmaßnahmen im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB)

7.1 Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für den Bebauungsplan festgesetzt, dass für die gemäß Pflanzgebot anzupflanzenden Bäume und Sträucher nur die Arten laut Pflanzliste in den ausgewiesenen Pflanzgrößen zu pflanzen sind. Die Gehölze sind entsprechend der geltenden DIN-Normen zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

7.2 Bäume
Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm in 1,30 m ü. OFG). Geringfügige Abweichungen des Pflanzabstandes bis zu 1,50 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.

7.3 Pflanzstreifen
Die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als ein- bzw. dreireihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend Pflanzliste und Pflanzschema zu bepflanzen.

7.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die in der Planzeichnung, Teil A, für den Erhalt gekennzeichneten Bäume sind dauernd zu erhalten.

7.5 Als Ersatz für jeden zu fällenden Baum sind zwei neue Bäume zu pflanzen.
Im Bereich der 1. Änderung sind 22 Baumpflanzungen vorzunehmen. Weitere 40 Bäume sind als Ersatzpflanzung außerhalb des Plangebietes zu pflanzen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.
Für 3 fortgefallene Bäume auf dem Flurstück 22/35, Flur 2, Gemarkung Tarnewitz, sind 6 Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

7.6 Sonstige Bepflanzungen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.

7.7 Als heimische Gehölze gelten:
Sträucher (Pflanzgröße: 60 – 100 cm):
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Holunder (Sambucus nigra)

Bäume (Pflanzgröße: 150 – 200 cm):
- Feldahorn (Acer campestre)
- Birke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf zwischen nördlicher Teilfläche mit Häusern I, II und III und südlicher Teilfläche mit Haus IV und Gemeinschaftsstellplätzen für eine Durchwegung in einer Breite von maximal 2,00 m unterbrochen werden.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

8.1 Dächer
Für die Hauptdächer sind die festgesetzten Formen des Satteldaches mit einem Neigungswinkel der entsprechenden Nutzungsschablone zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben rot bis rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachgauben sind mindestens 0,5 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.
Abweichend muss das Dach für die Mittelrisaliten der Häuser III und IV als Flachdach oder flachgeneigtes Dach ausgebildet werden und muss die festgesetzten Dachneigungen für die Hauptdächer unterschreiten. Die Ausführung der Dacheindeckung darf von den o.g. Festsetzungen abweichen.

8.2 Außenwände
zulässiges Material:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- für Doppelhäuser ist nur eine einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien, auch hinsichtlich der Farbgebung, zulässig.

nicht zulässig sind:
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen

8.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

8.4 Stellplätze, Garagen und Carports
Abweichend von der Dachneigung des Hauptdaches sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Falle darf auch ein von der Dacheindeckung des Hauptdaches abweichendes Material verwendet werden.
- zulässiges Material bei Garagen: wie Hauptgebäude, verputzte Fertigteilgaragen
- zulässiges Material bei Carports: Holz

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zugunsten Haus III und Haus IV sind zulässig:
- Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Abstellräumen
- Oder Gemeinschaftsgarage mit Abstellräumen.

Die jeweils einzelnen Segmente (Stellplatz – Abstellraum bzw. Garage + Abstellraum) sind als der Bestandteil der Gesamtanlage einheitlich zu gestalten und auszuführen.
Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen mit Abstellräumen zugunsten Haus III und Haus IV sind nur Pult- und Flachdächer mit folgenden Dacheindeckungen zulässig:
- Grundach.

Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zugunsten Haus III und Haus IV sind die Fassaden zulässig:
- Nur als Holzkonstruktion mit Holzausfachung/-verkleidung.

Die an der Fahrgasse befindlichen inneren Fassaden der Garagen sind nur mit ins Freie führenden unverschließbaren Öffnungen zulässig; Abstellräume dürfen auch hier geschlossen werden.
Die äußeren Fassaden sind in einem Anteil vom mindestens 30 % mit Selbstklimmern oder Rankgewächsen zu begrünen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

8.5 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge
Befestigte Flächen sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decken auszubilden.

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

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

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2013. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2021 von der Gemeindevertretung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes am 18.09.2021 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 02.05.2022 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(3) Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(4) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 14.06.2022 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Klützer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am …….. durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung 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

(6) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am …….. den geänderten Entwurf zur erneuten Veröffentlichung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der Begründung dazu, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom …….. eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können am …….. durch Veröffentlichung in der „Ostseezeitung" sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel erfolgt. Der erneute Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom …….. bis zum …….. erneut veröffentlicht.

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

(7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am …….. wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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
(Siegel)
Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am …….. von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

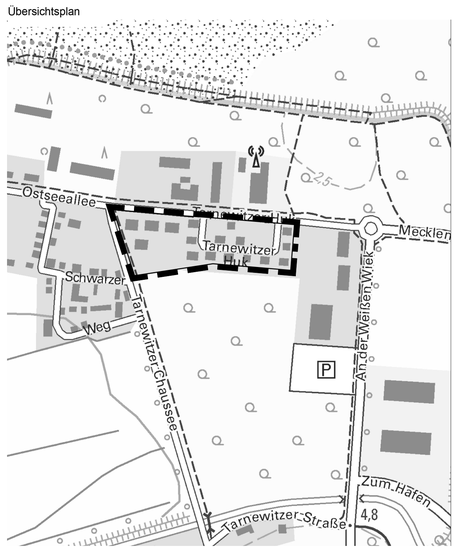
(9) Die am …….. beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

(10) 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 Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Klützer Winkel 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Ebenfalls hingewiesen wurde auf den Ort, wo die der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen eingesehen werden können. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN

über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16 „Tarnewitzer Huk"

gelegen südlich der Straße „Tarnewitzer Huk",
umfassend den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 19.03.2024