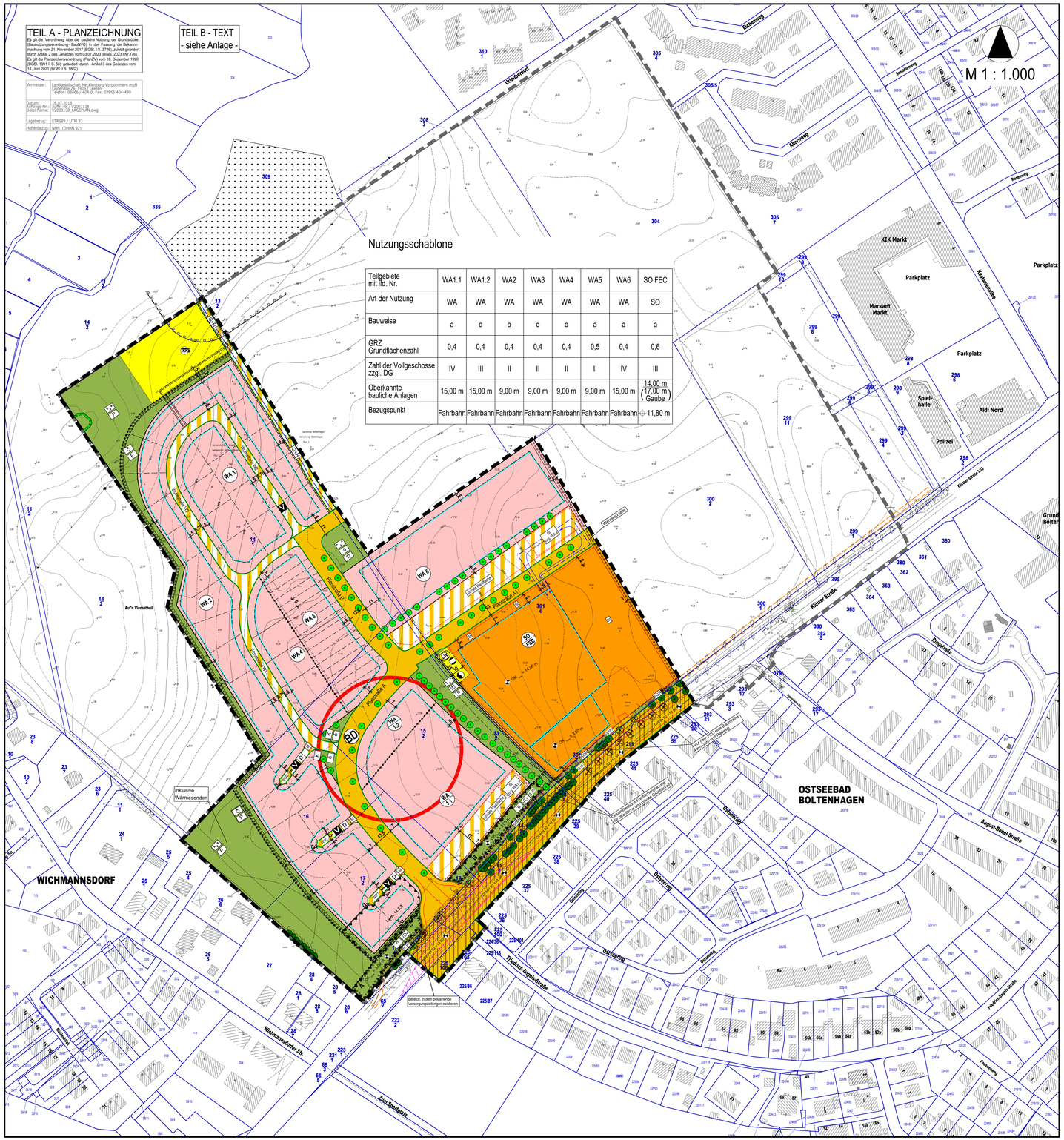
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN - TEIL 1

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

TEIL B - TEXT

- siehe Anlage -



Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1.1	WA1.2	WA2	WA3	WA4	WA5	WA6	SO FEC
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	SO
Bauweise	a	o	o	o	o	a	a	a
GRZ Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,6
Zahl der Vollgeschosse zzgl. DG	IV	III	II	II	II	II	IV	III
Oberkannte bauliche Anlagen	15,00 m	15,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	9,00 m	15,00 m	14,00 m (17,00 m Gaube)
Bezugspunkt	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	Fahrbahn	⊕ 11,80 m

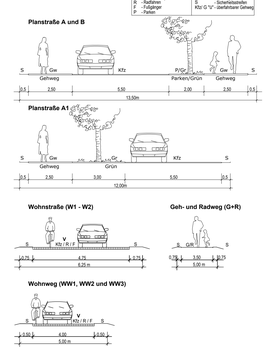
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
WA	**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
SO FEC	Sonstige Sondergebiete hier: Family Entertainment Center (FEC)	§ 11 Abs. 2 BauNVO
0,40	**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** Grundflächenzahl, als Höchstmaß, GRZ z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 bis 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. 2-geschossig	
OK max. 3,50m	Oberkante baulicher Anlagen, hier 3,50m, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
o	**BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN** offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und Par. 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Abs. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
Ö	öffentlich	
P	privat	
G+R	Geh- und Radweg	
private Parkfläche	private Parkfläche zug. WA1.1 bzw. WA6	
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG Flächen für Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB
	Grüngas	
RW	Regenrückhaltebecken	
T	Trafo	
LW	Löschwasser	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Ö	öffentliche Grünfläche	
P	private Grünfläche	
	Schutzgrün auf Lärmschutzwall	
	Spielplatz	
	Wiese	
	Parkanlage	
K	Kommunikationsbereich	
	Gartenland	
FEC	FEC - Garten	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume (Baumreihe), geschützt nach § 19 NatSchAG M-V, sofern nicht auch nach § 18 NatSchAG M-V geschützt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltungsgebot für sonstige Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Stellplätze zug. WA1.1 oder WA6	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, M = Mülltonnenstandplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
GFL-R zug.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
LSW	- Lärmschutzmaßnahme (LSW) i.V.m. Teil B - Text z.B. **A**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Teil 1	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen -mögliche Erweiterung-	§ 9 Abs. 7 BauGB
DHHN 92 +13.00	Höhenbezugspunkt, hier: 13,00 m über NHN im DHHN 92 (entspricht der Gradiente gemäß Erschließungsplanung)	§ 9 Abs. 3 BauGB

Planzeichen	Erläuterung
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V
BD	Bodendenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt; § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 7 DSchG M-V
	vorhandene Straßenverkehrsfläche und Nebenflächen (Klützer Straße)
30	Waldabstand
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Sichtdreieck
	künftig entfallende Darstellung z.B. Baum / geschützt nach § 18 NatSchAG M-V / geschützt nach § 19 NatSchAG M-V
1	Kennzeichnung des Baugebietes nach lfd. Nr.
5	Bemaßung in Metern
	Gehweg innerhalb Grünflächen
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	Mistweg
	künftig entfallende Darstellung hier: Strom Freileitung
	Straßenbegleitender Geh- und Radweg (SGR)
	Wendeschleife mit Führungsverlauf
	entfallende Flurstücksgrenze
	Straßenführung geplant im Bestand
	Wald außerhalb des Plangebietes
IV. DARSTELLUNGEN DER PLANGRUNDLAGE	
14	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz / Zaun
	vorhandene Böschung
11,60	Höhenangabe in Meter über NHN im DHHN 92

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENQUERSCHNITTE

Geplante Regelquerschnitte



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Vorentwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 38 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung im Amt Klützer Winkel durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliertungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit Schreiben vom ..... aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist und der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz öffentlich ausgelegen bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischen Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und dass die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 wurde nach der Veröffentlichung geändert; Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B – Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist und der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz öffentlich ausgelegen bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausgelegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischen Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und dass die Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.kluetzer-winkel.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse https://www.bauportal-mv.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....
(Siegel) Bürgermeister

11. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit E-Mail vom.....erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

12. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zum erneuten Entwurf am .....geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 amt ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

, den .....
(Stempel) Unterschrift

14. Der Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Teil B-Text mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am ..... von der Gemeindevertretung Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....
(Siegel) Bürgermeister

15. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen im Text Teil B wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den .....
(Siegel) Bürgermeister

16. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Teil 1 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des §5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

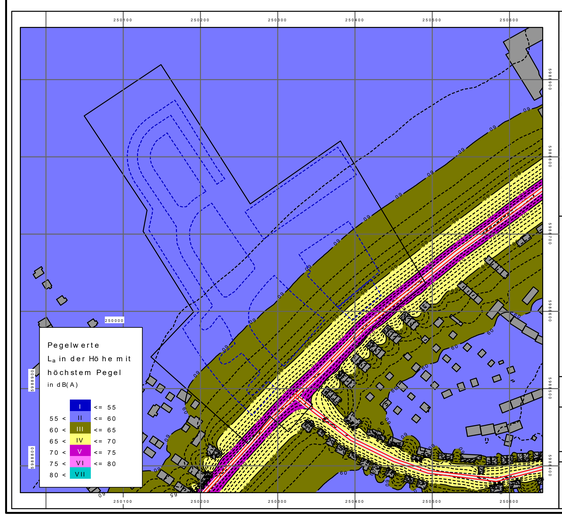
Ostseebad Boltenhagen, den .....
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN – TEIL 1
GEMäß § 10 BauGB I. VERB. MIT § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 – Teil 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Nebenzeichnung maßgeblicher Außenlärmpegel (La)

M 1 : 2.500



Auftraggeber:
Planungsbüro Mahnel

Projekt:
B-Plan Nr. 38 Boltenhagen

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
Maximum aus
$L_a = IRW_T + L_{rT} - 3$
und
$L_a = IRW_N + L_{rN} + 13$

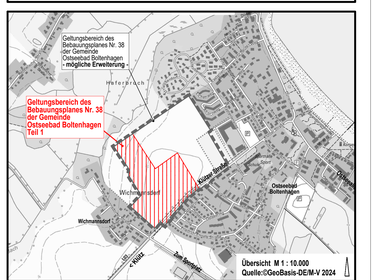
Legende:
Gebäude (Bestand)
Baugrenze
Straße
Geltungsbereich

GENEST UND PARTNER

Anlage 14 zum Gutachten Nr. 0430201

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET NORDWESTLICH AN DER KLÜTZER STRAßE ZWISCHEN DEN ORTSLAGEN WICHMANNSDORF UND BOLTENHAGEN - TEIL 1



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03885/7005-0
23966 Grevesmühlen Fax: 03885/7005-90

Planungsstand: 27. Oktober 2025

ERNEUTER ENTWURF