

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DAS GEBIET ORTSZENTRUM-OST IN BOLTENHAGEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- 1.1.1 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des 13a Satz 2 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.2 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) allgemein zulässig.
- 1.1.4 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind Gebäude als Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauVNO) unzulässig.
- 1.1.5 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind in den gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweitwohnungen, zulässig.
- 1.1.6 In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnnutzungen (allgemeines Wohnen oder Ferienwohnen) unzulässig. Im Erdgeschoss sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

- 2.1 Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Es gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
- 2.2 In den Urbanen Gebieten wird die max. zulässige Traufhöhe mit 3,50 m über dem Bezugspunkt und die max. zulässige Firsthöhe mit 9,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Überschreitungen der Firsthöhe bis zu 80 cm sind nur unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes zulässig.

3. HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Ostseeallee, Mittelpromenade, zum Kurpark) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

4. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise ist bei den festgesetzten Baulinien die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht einzuhalten bzw. muss die Abstandsfläche gemäß § 6 LBauO M-V zu den Grundstücksgrenzen nicht gehalten werden.
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils insgesamt 25% der Fassadenseitenlängen um max. 2,00 m überschritten werden. Der Abstand zwischen den jeweiligen Einzelsprünge muss mind. 5,00 m betragen.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 5.1 Stellplätze und Garagen sind nur in Kellergeschossen oder als vollständig unterirdisch angeordneten Tiefgaragen zulässig. Überirdisch angeordnete Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

6. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF „KURPARK MIT BÜHNE“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kurpark mit Bühne" dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb des Kurparks und der Kurparkbühne.
- 6.2 Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind zulässig:
- Kurparkbühne inklusive zugehöriger Nebenräume und Anlagen im Baufeld 1,
 - mobile Kurparkbühne im Baufeld 2.
- 6.3 Auf der Freifläche sind im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig:
- Wege, Elemente der Parkgestaltung und Ausstattung,
 - Möblierung.

**7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT SOWIE ANPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

- 7.1 Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.

**8. ÖRTLICHE VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)**

- 8.1 Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- 8.2 Oberirdische Öl- oder Gasbehälter sind nicht zulässig.
- 8.3 Außenwände sind nur als rotes, rotbraunes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als weiße, beige oder hellgraue Putzfassaden oder Natursteinfassaden zulässig. Für Teilflächen der Fassaden und Nebengebäude sind auch Holzverschalungen zulässig. Für Verbindungsgänge zwischen Hauptgebäuden sind auch Glasfassaden zulässig.
- 8.4 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer mit einer Dachneigung von 15° - 60° zulässig.
- 8.5 Als Dacheindeckung sind nur dunkelrote bis rotbraune Ziegel-, oder Pfannendeckungen oder Metalleindeckungen in der Farbe kupfer-natur zulässig. Als Deckung für Tiefgaragen oder Tiefgaragenflächen, die nicht durch weitere Geschosse überdeckt werden, ist ein begrüntes Dach vorzusehen.
- 8.6 Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauen oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
- 8.7 In dem Urbanen Gebiet sind Fenster über 0,8 qm Fläche (Schaufenster im Erdgeschoß über 2,50 qm) durch deutliche, konstruktive Pfosten oder Sprossen in mehrere, stehende Formate zu unterteilen. Fenstersprossen in den Scheibenzwischenräumen, Glasbausteine, sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Kunststoffmarkisen sind nicht zulässig.
- 8.8 Einfriedungen des Vorgartenbereiches sind als Heckenpflanzung (auch mit integriertem Zaun), als Lattenzaun (ohne Farbvorgabe) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m im Vorgartenbereich zulässig. Für Anpflanzung sind Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.
- 8.9 Für rückwärtige oder seitliche Einfriedungen wird die maximale Höhe mit 1,20 m festgesetzt.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. HOCHWASSERRISIKOGEBIET GEMÄß § 9 Abs. 6a BauGB

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB). Das Bemessungshochwasser (BHW) beträgt 3,20 m über NHN.

2. KÜSTEN- UND GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Ostsee.

Der Küsten- und Gewässerschutzstreifen gemäß § 29 NatSchAG M-V (150 m) wurde nachrichtlich übernommen.

Der Küstengewässerschutzstreifen gemäß § 89 Abs. 1 LWaG M-V (200 m) wurde nachrichtlich übernommen.

III. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Baudenkmale im Plangebiet vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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 bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

2. HOCHWASSERGE SCHÜTZTER BEREICH

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des hochwassergeschützten Bereiches. Für den Bereich Boltenhagen beträgt das Bemessungshochwasser (BHW) der Ostsee 3,20 m ü. NHN; höhere Wasserstände sind möglich. Das Risiko für Hochwasserschäden an den Anlagen und die Haftung für Schäden an der Hochwasserschutzdüne des Landes durch nicht rechtzeitigen Rückbau der Anlagen bei Hochwasserereignissen ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger zu tragen. Das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden.

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Vom Auskunftersuchen einer Kampfmittelbelastungsauskunft für die in Rede stehende Fläche beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V vor Bauausführung kann abgesehen werden, da die Fläche als öffentlicher Badestrand genutzt wird.

4. VERANSTALTUNGEN IM RAHMEN SOGENANTER "SELTENER EREIGNISSE"

Gemäß TA Lärm können Veranstaltungen im Rahmen sogenannter "seltener Ereignisse" (Nr. 7.2 Abs. 1 Satz 1 der TA-Lärm) zugelassen werden. Diese sind auf 10 Kalendertage eines Kalenderjahres begrenzt, an denen in der Tages- und/ oder Nachtzeit die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA-Lärm überschritten werden dürfen. Dabei ist das jeweilige zur Genehmigung gestellte Ereignis zugrunde zu legen, das die Dauer eines Kalendertages nicht überschreiten darf.

Hinweise zum Schallschutz

Für die Anforderungen an den Schallschutz für die Gemeinbedarfsfläche „Kurpark mit Bühne“ gelten die Vorgaben der Untersuchung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 17.05.2017, erstellt durch SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Meditation, Babelsberger Straße 40-41, 10715 Berlin.

5. BUNDESWEHR

Die Belange der Bundeswehr sind durch die vorliegende Planung berührt, aber nicht beeinträchtigt.

6. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES

Ob sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird im Planaufstellungsverfahren ermittelt.

7. ANFORDERUNGEN DER WASSER- UND SCHIFFFAHRTSVERWALTUNG

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.11.2018 (BGBl. I. S. 2237) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
Einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) bedarf es nicht.