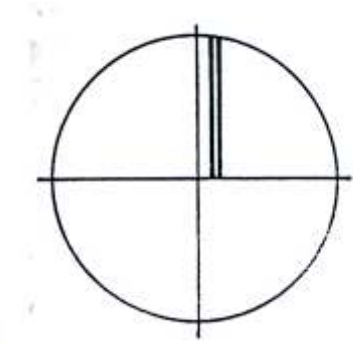


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 15

Teil A - Planzeichnung M 1: 1 000



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 4, 11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- SO** Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)
- SO_H** Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschosflächenzahl

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

- Baugrenze**
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- DN** Dachneigung
- Firstrichtung

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Müllsammelstelle
- Löschwasserentnahmestelle

Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Freileitung 20 kV

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (privat)
- Streubewiese
- Frischwiese
- Parkanlage
- Dauergrünland

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserfläche / offener Vorflur
- Regenrückhaltebecken

Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalten von Bäumen

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

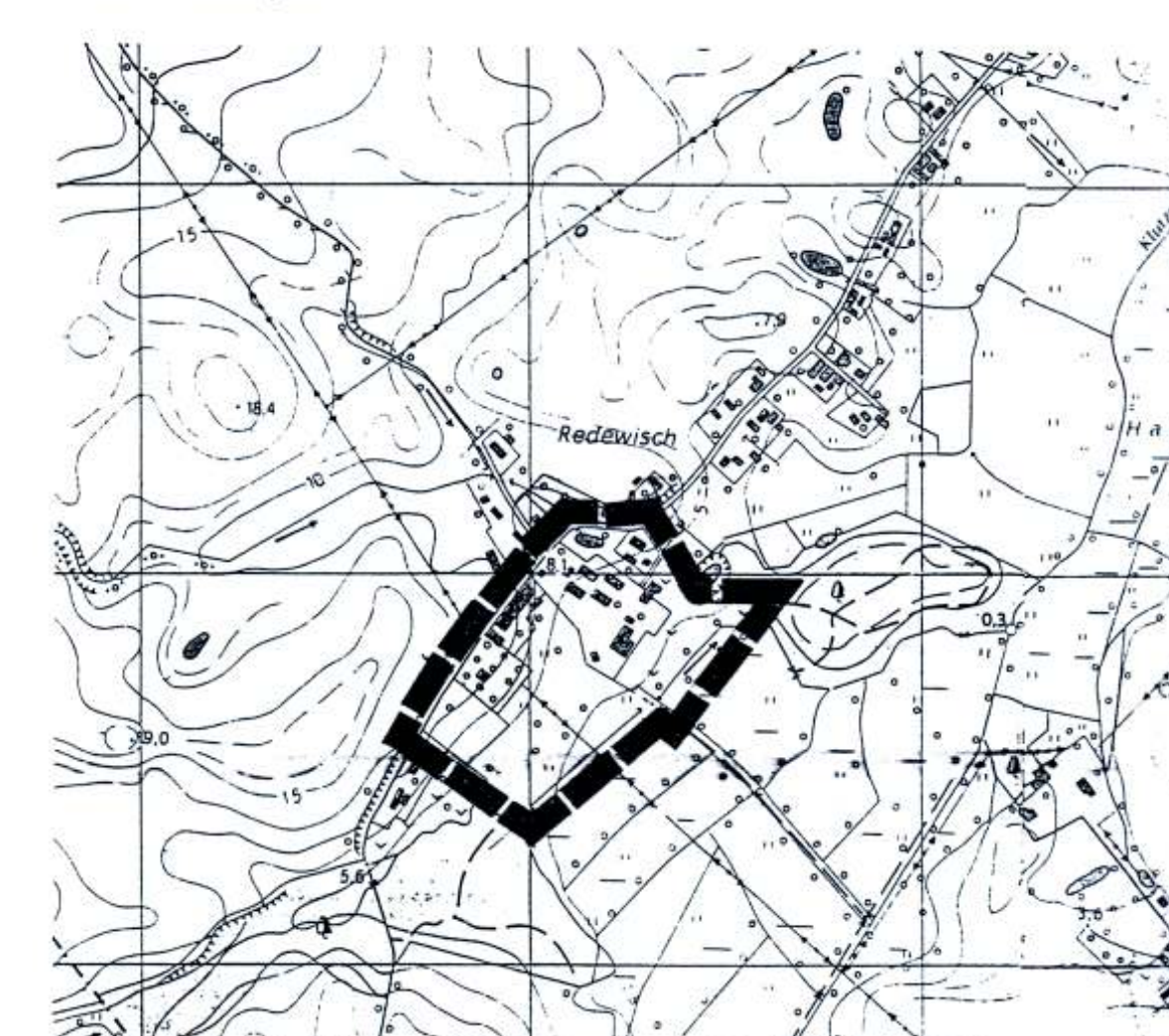
Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgung
- Garagen
- Stellplätze
- geplante Wegführung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- ×** künftig fortfallend
- Flurstücksnummer
- Höhenpunkte
- Graben
- verrohrter Wasserlauf
- Kennzeichnung von Baugebieten (grünordnerische Zuordnung)

Übersichtsplan M 1: 10 000



planung: blank,
architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen
regionalenwicklung umweltschutz
Großschmiedestraße 23 23965 Wismar Tel. (03841) 20 00 46 Fax. (03841) 21 18 53

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 11 BauNVO)

- (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In dem festgesetzten Sondergebiet Reitanlage ist eine Reitanlage einschließlich zugehöriger Anlagen wie Reithalle, gedeckte oder offene Reitbahn, Stallanlage, Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals, Schank- und Speisewirtschaft sowie notwendige Sanitär- und Lageräume zulässig.
- (3) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel ist ein Hotel einschließlich zugehöriger Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaften, Konferenzräumen, FINE- und Saunabereitungen und Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- (1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe (Sockelhöhe definiert als der Schnittpunkt zwischen der Oberkante des Erdgeschloßbodens (Rohbau) und dem aufstrebenden Mauerwerk) gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet in wasser-durchlässiger Bauweise (Schottermaien, wassergebundene Decke oder Rasengittersteine) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

- (1) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind hochstämmige Gehölze, Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Rostkastanie (Aesculus hippocastanum).
- (2) Auf den in der Planzeichnung Teil-A dargestellten Flächen für Streubewiese (Flurstück 235 und 236) ist eine Streubewiese anzulegen. Dazu ist ein Hochstammobst im Pflanzverband 15 x 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise alte Obstsorten vorzuziehen. Zur Entwicklung einer artenreichen Bodenvegetation ist die vorhandene Grünfläche unter den Bäumen einer extensiven Beweidung bzw. einer einmaligen Mahd im Jahr zuzuführen. Bei einer Beweidung sind die gepflanzten Bäume dauerhaft vor Verbiss und Trittschäden zu schützen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 235 ist dem zu erwartenden Eingriff in dem Baugebiet 1-5 zuzuordnen. Die Maßnahme auf dem Flurstück 236 ist dem zu erwartenden Eingriff in dem Baugebiet 1-5 zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.
- (3) Auf den Flurstücken 264/1, 264/2 und 263 ist eine extensive Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzrechtliche Grünlandnutzung sind bei Beweidung höchstens 2 GV/ha zulässig, sind Schleppen, Walzen, Pestizideinsatz und Düngung unzulässig. Ein vorheriger Umbau der Flächen ist nicht zulässig.

- (4) Der durch das Plangebiet führende Ziegengraben ist umfassend zu sanieren und zu renaturieren. Das vorhandene, defekte Stauwehr mit natürlichem Überlauf ist instandzusetzen und somit in der Geländesenke wieder eine größere Stillwasserzone zu entwickeln. Am Bauwerk ist eine flache Schlichte vorzusehen. Außer der Verrohrung unter der Zufahrt zum Gutshof sind die verrohrten Abschnitte freizulegen. Entlang der offengelegten Abschnitte sind Infiltrationsanlagen mittels Ufergehölzen (Schwarz-erle, Esche, Weidenarten) durchzuführen. Diese Maßnahme ist den zu erwartenden Eingriffen in den Baugebieten 1-5 zuzuordnen sowie den eingriffsrelevanten Verkehrsflächen zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.

5. Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden (z.B. Verdichten des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Die DIN 18 920, die dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Sämtliche zur Erhaltung festgesetzten Parkbäume sind auf ihren Gesundheitszustand zu überprüfen. Nicht vital erscheinende Parkbäume sind fachgerecht zu sanieren. Sämtliche Kopfweiden sind fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu köpfen.

6. Örtliche Vorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- (1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Zeltdächer, die der Nebengebäude auch als begrünte Flachdächer zulässig.
- (2) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m nicht überschreiten.
- (3) Im Bereich des Gutshofes sind nur sandfarbene Außenwände als Sichtmauerwerk oder glattverputztes Mauerwerk zulässig. Außenwände außerhalb der Gutsanlage sind nur als rotes/rotes Mauerwerk oder sandfarbenes Sichtmauerwerk oder glattverputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß oder beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Für Teilflächen der Fassade sind auch Holzverkleidungen zulässig.
- (4) Bei Hauptgebäuden mit Putzfassade sind nur rote bis rotbraune Dächer oder Reetdächer zulässig.
- (5) Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen. Im Bereich des Sondergebiets Hotel darf die Sockelhöhe max. 2,00 m nicht überschreiten.
- (6) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- (7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
- (8) Einfriedungen sind nur als gegliederte Steinmauern, senkrechte Lattenzäune oder Laubholzhecken zulässig. Dabei ist die Mauer derart auszuführen, daß sie sich in Pfeiler und Zwischenfelder gliedert. Die Mauerpfeiler sind nur in Sichtmauerwerk oder geschlämmtem Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,50 m, die Zwischenfelder in Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassade bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Breite bis zu 3,00 m mit einem oberen Abschluss aus Sichtmauerwerk zulässig. Bei Laubholzhecken sind hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

Als Plangrundlage dienen der Lage- und Höhenplan des Vermessungs- und Ingenieurbüro Dipl.-Ing. A. Gohl, Bismarck-Damm 10a, 18059 Rostock und die Flurkarten der Flur 4 der Gemarkung Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Grevesmühlen.

Hinweise

Auf dem Flurstück 200, Flur 4, Gemarkung Redewisch ist ein Bodendenkmal bekannt, bei dem angesichts seiner archaischen Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baugebietung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Im Geltungsbereich ist ein untertägiges Bodendenkmal bekannt, das den Gutskomplex umfaßt, und es sind weitere archaische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -untere Denkmalschutzbehörde-, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baugebietung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) i.V.m. § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 14.04.99 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet um den alten Gutshof in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, dem Fußweg im Osten, dem Graben im Süden sowie der Grünfläche (westliche Grenze des Flurstücks 264/2 und 263) im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 7. November 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" am 30.12.96 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vom 31. März 1992 beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.06.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.05.99 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.06.99 bis zum 14.07.99 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.5.99 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 20.03.98 bis zum 20.04.98 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.08.97, 17.10.1998 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.02.98 und am 14.04.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 22.07.99 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 22.07.99 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.04.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.04.99 beschlossen.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.08.99 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.12.1993 AZ: 1426-912/1993 (19) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.07.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die nach Satzungsbeschluß eingegangenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der TOB am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat mit Beschluß vom 14.11.2001 die nordöstliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 222 der Flur 4 der Gemarkung Redewisch von der Bekanntmachung ausgenommen.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.11.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.11.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 08.11.2001 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekanntgemacht 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, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 09.11.2001 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.11.01 (Siegel) Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 15

für das Gebiet in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, dem Fußweg im Osten, dem Graben im Süden sowie der Grünfläche (westliche Grenze des Flurstücks 264/2 und 263) im Westen.