

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. 1902).

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)

GRZ Geschosflächenzahl 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

△ nur Einzelhäuser zulässig

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

→ zulässige Hauptflächrichtung

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

→ Straßenverkehrsflächen

→ Straßenbegrenzungslinie

→ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerung (§ 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

→ 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

→ vorhandene bauliche Anlagen

→ vorhandene Flurstücksgrenzen

→ Flurstücksnr.

→ Bemaßung in m

→ Straßenquerschnitt

→ Bezugspunkt

3. Nachrichtliche Übernahme

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

Straßenquerschnitt

Anlagen in m
Schnitt A - A

Kzt / R / F

Schnitt B - B

Kzt / R / F

P / G

Nutzungsstablonen

WA 1 Haus I / Haus II

GRZ 0,25 **II o**

DN 30° - 40° **FH 13,0**

SD, WD, KWD **TH 7,0**

△

WA 1 Haus III / Haus IV

GRZ 0,25 **III o**

DN 30° - 40° **FH 13,0**

SD, WD, KWD **TH 7,0**

△

WA 2 Haus I / Haus II

GRZ 0,4 **II o**

DN 35° - 45° **FH 10,0**

SD, KWD **TH 4,5**

△

WA 3 Haus I / Haus II

GRZ 0,4 **II o**

DN 35° - 45° **FH 10,0**

SD, KWD **TH 4,5**

△

WA 4 - 6 Haus I / Haus II

GRZ 0,4 **I o**

DN 35° - 45° **FH 8,0**

SD, KWD **TH 3,5**

△

Hinweise

Der Ausbau des Hochwasserschutzes ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des LwVG 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. NNH, höhere Wasserstände sind möglich. Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NNH ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse (Sturmfluten) oder Versagen der Küstenschutzanlagen und erhöhte Wasserstände 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 kampfmittelverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Notfalls 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 Kundeneinmale 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 § 1 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 genommene Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erzielenden 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 Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

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 gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind die Forderungen der DIN 19920 „Schutz von Bäumen, Planzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

Die Ermittlung der Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnitts zur Bestimmung der notwendigen Bezugshöhe für die höhenbezogenen Festsetzungen ist von der Grundstückseigentümer 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 - GarVVO M-V) grundsätzlich zu beachten ist.

Die aktuelle Waldgrenze sowie der Waldbatnd von 30 m wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Es wird daher auf das geltende Landeswaldgesetz M-V (LWaldG M-V) verwiesen. Bei der Änderung oder Neuerrichtung baulicher Anlagen innerhalb des Waldbandes von 30 m zur jeweils aktuellen Waldgrenze (§ 20 LWaldG M-V) ist das zuständige Forstamt zu beteiligen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden DIN-Normen, Regelwerke und Richtlinien sind im Baumst des Amtes Kültzer Winkel, Schloßstraße 1, 23948 Kütz, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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 rechtsverbindlichen 1. und 3. Änderung des Bebauungsplanes wurden übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung bereits vor der vorliegenden 2. Änderung rechtsverbindlich wurde. Mit der 2. Änderung getroffene Ergänzungen der Festsetzungen und Hinweise werden kursiv dargestellt.

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 16. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 17.10.2024 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).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO)**
 - 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.
 - 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).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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 Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zugunsten Haus III und Haus IV darf maximal 25 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.
Als oberer Bezugspunkt wird hier eine maximale Gebäuhöhe 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.
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche § 19 Abs. 4 BauNVO
In den WA 2 bis einschließlich WA 6 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze 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.
 - Nichtanrechnung von Garagengeschossen auf die Grundfläche
Garagengeschosse oder ihre Baumassee in Wohngebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumassee (Geschossflächenzahl) anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO). Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 BauNVO).
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z. B. durch Erker, Balkone, Windfänge, Terrassen o. a.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäuhöhe und in einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.
 - 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.
 - 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.
- Verkehrsrfläche mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Die Planstraße A ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsbenutzter Bereich“ gemäß Anlage 3 zu § 42 Abs. 2) Richtzeichen-SVO festgesetzt.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Die festgesetzte Fläche für den Spielplatz ist für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bestimmt.
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit der Zulässigkeit „1 Stellplatz“ ist maximal ein Stellplatz für das Be- und Entladen des Kraftfahrzeugs zulässig. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.
- Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Die Zahl der zulässigen Wohnungen innerhalb des Baubereiches 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 II / Haus IV
 - WA 2 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
 - WA 3 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
 - WA 4 bis WA 6 – max. zwei Wohneinheiten je Einzelhaus.

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 3 BauGB als Ersatzmaßnahmen im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - 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 Planzliste 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.
- Auf den in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Standorten ist je ein heimischer großkröniger Laubbau zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (Stammumfang 14-16 cm in 1,30 m o. OFG). Geringfügige Abweichungen des Pflanzbestandes bis zu 1,50 m sind zulässig, soweit sie sich aus der Berücksichtigung der Lage von Grundstückszufahrten und anderer technischer Notwendigkeiten ergeben.

- Pflanzstellen**
 - 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 Pflanzenschema zu bepflanzen.
- 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. 0,5 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Bäume 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.
- Sonstige Bepflanzungen**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und fachgerecht zu begrünen.
- Als heimische Gehölze gelten:**
 - Sträucher (Pflanzgröße: 80 – 100 cm):
 - Waldron (Crataegus monogyna)
 - Schilke (Prunus spinosa)
 - Flähenförmigen Eucalyptus europaea)
 - Hunderose (Rosa canina)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Bäume (Pflanzgröße: 150 – 200 cm):
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Birke (Betula pendula)
 - Heimliche (Carpinus betulus)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- 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.

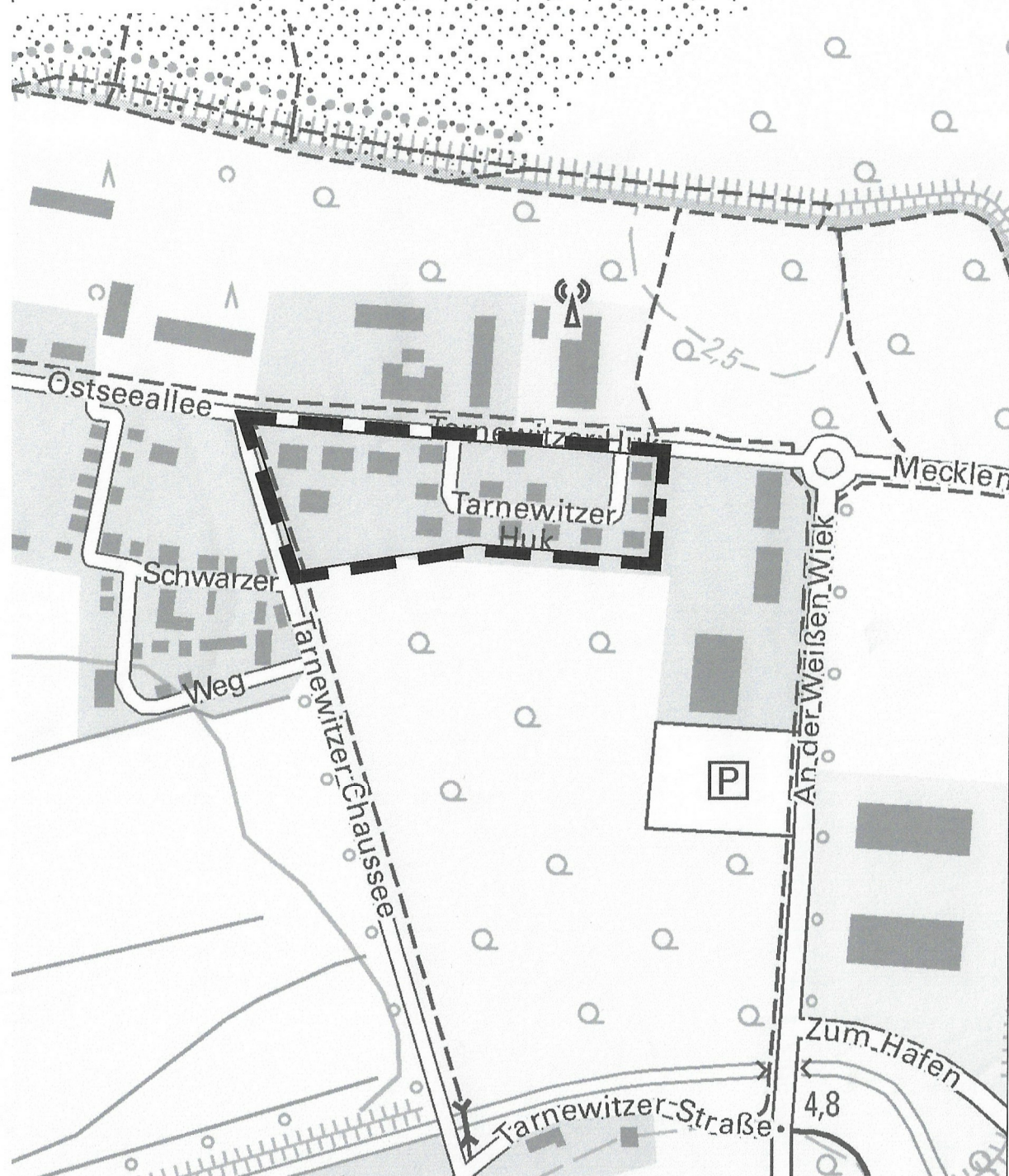
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)**
 - Dächer:
 - Für die Hauptdächer sind die festgesetzten Formen des Satteldaches mit einem Neigungswinkel der entsprechenden Nutzungsstablonen zulässig. Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachziegeln bzw. Dachsteinen in den Farben 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 Pfaltzdach auszuführen.
 - Abweichend muss das Dach für die Mittelrisalite der Häuser III und IV als Flachdach oder fachgeneigtes Dach ausgebildet werden und muss die festgesetzten Dachneigungen für die Hauptdächer unterschreiten. Die Ausführung der Dachdeckung darf von den o.g. Festsetzungen abweichen.
 - 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 vortauschen
 - 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 Holzrähmen zu umschließen.
 - Stellplätze, Garagen und Carports:
 - Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdachdächer zulässig. In diesem Falle darf auch ein von der Dachdeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden:
 - zulässiges Material bei Carports: Holz
 - Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze/-garagen zugunsten Haus III und Haus IV sind zulässig:
 - Gemeinschaftsstellplatzanlagen 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 Dachdeckungen zulässig:
 - Gründach

- 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 freie führenden unverschiebbaren Öffnungen zulässig; Abstellräume dürfen auch hier geschlossen werden.
 - Die äußeren Fassaden sind in einem Anteil von mindestens 30 % mit Selbstklimmern oder Rankgewächsen zu begrünen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
 - Befestigte Flächen sind als vierteilte Pflasterbeläge (Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decken auszubilden.
- Festsetzung zu Fußgänger**
 - Wer vorabsticht oder fahrtauglich gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Dies kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10.2013. Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2021 von der Gemeindevertretung gefasst. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und der Internetseite des Amtes am 19.09.2021 erfolgt.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 02.05.2022 informiert.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2024 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 berichtigten Bauvorschriften und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.05.2022 über die öffentliche Auslegung informiert und nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- 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 05.05.2022 bis zum 14.06.2022 während der Dienststunden im Baumst des Amtes Kültzer Winkel sowie auf der Internetseite des Amtes Kültzer Winkel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.04.2022 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung und auf der Internetseite des Amtes bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2024 während der Dienststunden im Baumst des Amtes Kültzer Winkel die Begründung dazu, worden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.08.2024 eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen der Planzeichnung und der Begründung abzugeben sind, am 08.08.2024 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Kültzer Winkel erfolgt. Der erneute Entwurf wurde gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2024 bis zum 27.07.2024 erneut veröffentlicht.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 17.09.2024 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:10 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
Ostseebad Boltenhagen, den 30.10.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 17.10.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Die am 17.10.2024 beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Ostseebad Boltenhagen, den 05.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Bereitstellung des Bebauungsplans und der Begründung für jede Person zur Einsicht im Amt Kültzer Winkel, auf der Internetseite des Amtes Kültzer Winkel und im Bau- und Planungsportal M-V, ist am 17.10.2024 in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Kültzer 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.10.2024 durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Ostseebad Boltenhagen, den 18.11.2024 (Siegel) Weideki, Bürgermeister

Übersichtsplan



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

<