SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/36" (EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG) INKLUSIVE VON FLÄCHEN DES PARKPLATZES AM REITSTALL IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die baulichen Nutzungen 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

M 1 : 500

Die Planzeichnung - Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B-.

Teilgebiet	WA2
Grundflächenzahl	GRZ 0,20
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,60
Bauweise	o
maximale Traufhöhe	TH max.12,00m
maximale First-höhe	FH max. 6,00m
Dachform	SD, KWD, und Zeltdach
Dachneigung	DN 35°- 50°

Teilgebiet	WA1
Grundflächenzahl	GRZ 0,40
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,75
Bauweise	o
Zahl der Vollgeschosse	II
maximale Gebäudehöhe	OKF max.12,00m (siehe Zeichnung)
Dachform	FD
Dachneigung	max. 10°

SO zug. WA1

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,20 GFZ 0,60	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß	§ 16 - 21a BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
TH$_{max}$ 6,00m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH$_{max}$ 12,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
GH$_{max}$ 12,00m üNHN	Gebäudehöhe, als Höchstmaß über NHN	
FD	Flachdach	
SD	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegrenzlinien	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	
	Tiefgaragenzufahrt	
	Parkplatz	
öffentlich	öffentlich Verkehrsfläche	
	privat Verkehrsfläche	
	Stellplatzfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrt	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Abschirm- und Gliederungsgrün	
öffentlich	öffentlich	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGSGRÜN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume, in Verbindung mit Teil B -Text unter Pkt. 1.2.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume, in Verbindung mit Teil B -Text unter Pkt. 1.2.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume nach lfd. Nr., hier: Nr. 28	
	Erhaltungsgebot für Bäume nach lfd. Nr. geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für komplett unterirdische Garagen (TGa)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers und des ZVG	
	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des ZVG	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, sowie Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: 1.- in Verbindung mit Text Teil-B I. / 7.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: 2.- in Verbindung mit Text Teil-B I. / 7.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: 3.- in Verbindung mit Text Teil-B I. / 7.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes, LSW = Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
LSW Mindestmaße H = 2,20m üNHN L = 1,00m breite	Mindesthöhe - H$_{min}$ 2,40m über NHN und Maximalhöhe - H$_{max}$ 2,60m über NHN für Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Bereich des Vorhabens	

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

DENKMAL NATUR	gesetzlich geschütztes Biotop "naturnahe Feldhecke" (mit lfd. Nr.im LK NWM 0667)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 NatSchAG M-V

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 35° - 50° Dachneigung (DN) zwischen 35°- 50°

SD, KWD, FD Satteldach, Kruppelwalmdach, Flachdach

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandene Böschung / Wall
	Höhenangaben in Meter über DHHN92
	Bemaßung in Metern
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Straßen, Gehweg, Böschung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum nach lfd. Nr. geschützt nach § 1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum nach lfd. Nr. geschützt nach § 18 NatSchAG M-V
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum nach lfd. Nr.
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitungen
	mögliche Bebauung / Planung
	Vermutlicher Verlauf von unterirdischen Leitungen, - HanseGas GmbH - Hochdruck-Leitung - Niederdruck-Leitung - Zweckverband Grevesmühlen (SW-Schmutzwasser, AWD-Abwasserdruckleitung, RW-Regenwasser, TW-Trinkwasser) und vorhandener Hydrant (außerhalb des Plangebietes) - E DIS Netz GmbH - Deutsche Telekom Technik GmbH
	Vermutlicher Verlauf von geplanter unterirdischen Leitung - Regenwasser
	In Aussicht genommene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, zugunsten - der E DIS Netz GmbH (3,00m) - der HanseGasGmbH

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 19 "BALTIC-QUARTIER OSTSEEALLEE 34/36" (EHEMALIGE KURVERWALTUNG UND EHEMALIGE GEMEINDEVERWALTUNG) INKLUSIVE VON FLÄCHEN DES PARKPLATZES AM REITSTALL IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

1.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der dort zulässigen Nutzung, hier: Ausgenommen Nutzung:
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.4 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen,

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.6 Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB für den Bereich des Vorhabenbebelges festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, die dem Durchführung solch der Vorhabenbezogen im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl
Die Festsetzung wurde während des Aufstellungsverfahrens gestrichen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen
2.3.1 Es gelten als obere Bezugspunkte der Gebäudehöhe bzw. der First- und Traufhöhe die Festsetzungen gemäß Planzeichnung – Teil A.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe, Firsthöhe und Traufhöhe wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die Dachaufbauhauptfläche des eingedeckten Daches.
- Die Gebäudehöhe ist die Strecke Senkrechte zur Dachfläche (Dachaufbauhauptfläche). Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
- Bei Gebäuden mit einem First ist als oberster Abschluss der Dachhaut der Schnittpunkt der Dachaufbauhauptflächen (First) maßgebend.
- Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der aufsteigenden Linie der Außenseite der Außenwand maßgebend.

2.3.2 Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 0,50 m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird.

2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Für das festgesetzte WA 2 gilt als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen die Oberkante der eugehörigen Erschließungsstraße. Der natürlichen Geländeoberfläche in der Mittelachse des Gebäudes ist dabei der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Erschließungsstraße und natürlicher Geländeoberfläche zu den Höhenlage der Erschließungsstraße zuzuschlagen bzw. abzuziehen.

2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen zu allen Seiten mindestens um 1,00 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückrücken. Die von den Außenwänden des Staffelgeschosses eingeschlossene Grundfläche darf maximal 2/3 der von den darunterliegenden Geschossen eingeschlossenen Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die Baugrenzen dürfen überschritten werden durch:
- Überdachungen von Eingangsbereichen bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 3,0 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet,
- Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 5,00 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet.

4. ENI- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die festgesetzte Ein/ Ausfahrt an der Ostseeallee darf mit einer Breite von maximal 3,50 m errichtet werden.

5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)
5.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind oberirdische Garagen und oberirdische Stellplätze unzulässig.

5.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 dürfen ausnahmsweise 2 oberirdische Stellplätze errichtet werden.

5.3 Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und sind gemäß textlicher Festsetzung II.2.1 zu begrünen. Ausgenommen davon ist der zur Tiefgarage gehörige Ein-/ Ausfahrtsbereich. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind zugänglich WA 1 herzustellen und entsprechend zu nutzen.

5.4 Standplätze für Abfallbehälter sowie Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefluchtl und der Ostseeallee unzulässig.

5.5 Kleinwindkraftanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind unzulässig.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "private Stellplatzfläche" ist die Fahrgasse in einer Breite von 6,0 m und über die gesamte Länge der Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.1 Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005? für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Ostseeallee bzw. des öffentlichen Parkplatzes tags und nachts um bis zu 10 dB gelten in den betroffenen Bereichen folgende Vorgaben:
In einem 10 m breiten Streifen am Rand des Plangebietes entlang der Ostseeallee (Fläche ① gemäß Planzeichnung – Teil A) sind Außenwohnbereiche an zur Ostseeallee sind ausgerichteten Fassaden nur dann zulässig, wenn ein von zwei Seiten wirksamer Schallschirm (eine Seite davon parallel zur Ostseeallee) mit einer Höhe von min. H = 2 m, einem flächenbezogenen Gewicht von 12 kg/m², lückenlosem Aufbau und Anschluss an das Gebäude errichtet wird. Ferner sind Außenwohnbereiche in diesem Streifen auf der jeweils lärmabgewandten Seite oder an einer der rechtwinklig zur Richtung der Ostseeallee verlaufenden Fassaden eines Gebäudes ohne zusätzliche Maßnahmen zulässig.

7.2 Ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB (Fläche ② gemäß Planzeichnung – Teil A) gelten im Plangebiet folgende Anforderungen:
An allen Fassadenseiten neu zu errichtender Gebäude sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01! (oder der zum Zeitpunkt des Bauantrages baurechtlich eingeführten DIN 4109 ?) umzusetzen.
In Räumen, die zum Schlafen dienen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen, z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen.
Ausgenommen sind Räume an von der Ostseeallee abgewandten Fassaden von Gebäuden. Für diese gelten die o.g. Anforderungen erst ab einem maßgeblichen Außengeräuschpegel von 63 dB(A) (Fläche ③ gemäß Planzeichnung – Teil A).

7.3 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassaden abschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.1 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" dient der Abschirmung des angrenzenden Parkplatzes von den Baugebietsflächen des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Strukturierung des Plangebietes. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zugunsten der Parkplatznutzung in Form eines WC in der maximalen Größe von 20 m² sowie eines Kassenautomaten in der maximalen Größe von 10 m² zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirm- und Gliederungsgrün" ist ein Wall mit einer maximalen Höhe von 1,30 m zulässig. Es gelten die Festsetzungen gesetzten gemäß Planzeichnung – Teil A.

2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.1 Tiefgaragendecke: außerhalb von oberirdischen Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aus gut durchwurzelbaren Substraten aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Das gilt nicht für Terrassen und Wege.

2.2 Als Ausgleich für die Rodung von 16 Einzelbäumen (gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt) sind 22 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden.

2.3 Als Ausgleich für die Rodung von 14 Einzelbäumen (ohne Schutzstatus) sind 2 von 11 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Eine 3-jährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind heimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm (gemessen in 1,0 m über dem Erdboden) gemäß Pflanzliste unter II.3.1 zu verwenden.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für Anpflanzungen gemäß II.2.2 und II.2.3 sind folgende Arten zu verwenden:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Dorn (*Crataegus laevigata* '*Paul's Scarlet*'), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*).

4. BINDUNGEN FÜR die ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die in südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M -V)

1. DÄCHER
1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.

1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metallblech, Zinkblech oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahn mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.
Die Gebäude in der sogenannten 2. Reihe sind nur mit Gründächern zulässig.

2. FASSADEN
2.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind die Fassaden nur als geputzte Außenwände in der Farbe weiß bis hellgrau zulässig:
abgestimmte Weiß:
- Cremeweiß (gelesch RAL 9001),
- Grauweiß (gelesch RAL 9002),
- Reinweiß (gelesch RAL 9010)

Hellé Grautöne:
- Steingrau (gelesch RAL 7030),
- Kieselgrau (gelesch RAL 7032),
- Lichtgrau (gelesch RAL 7035),
- Achatgrau (gelesch RAL 7038),
- Seidengrau (gelesch RAL 7044),
- Telegrau (gelesch RAL 7047),
- Platgrauweiß (gelesch RAL 9018),

Beigetöne:
- Beigeweiß (gelesch RAL 1015),
- Hellelfenbein (gelesch RAL 1015).

2.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind zur Akzentsetzung weitere Materialien und Farben als in der Festsetzung 2.1 aufgeführt, bis zu einem Anteil von maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Klinker sowie Holz (naturfarben, weiß, beige, hellgrau) sind nur zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von maximal 30 % der jeweiligen Fassadenfläche zulässig.
Fassaden mit metallisch glänzenden, spiegelnden oder signalfarbenen Oberflächen sind ausgeschlossen.

2.3 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Anbauten, Wintergärten sowie der Ausgang der Tiefgarage neben den zulässigen Fassaden gemäß auch als Holzfassade/ -konstruktion oder als Metallkonstruktion zulässig.

2.4 Rollladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. WERBEANLAGEN UND WARENAUTOMATEN
3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Größe von 1,00 m² zulässig. Werbeanlagen mit flimmerndem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

3.2 Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.

4. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Abfallbehälter und Müllcontainer auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Standplätze für Abfallbehälter und Müllcontainer, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, durch intensive Begrünung durch eine mindestens 1,20 m hohe Hecke oder durch Holzeinfriedungen, die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht zu entziehen.

5. ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)
5.1 Einfriedungen sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche (Ostseeallee) nur als Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen, auch in Verbindung mit Drahtzäunen, mit einer maximalen Höhe von 1,20 m über der zugehörigen Verkehrsfläche zulässig.

5.2 Einfriedungen aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 LBauO)
Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V wird, wer sich nach § 5 Abs. 3 Kommunal-verfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahme-genehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

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

1. HOCHWASSERRISIKOGEBIET - EXTREM
Der Geltungsbereich des Plangebietes 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.
Baulliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Abb. 1: Hochwasserrisikogebiet – extrem – im Bereich der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/, Stand: 09.02.2017) mit Ergänzung des Bereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 19 (Planungsbüro Mahnel)

2. BAUMSCHUTZSATZUNG DER GEMEINDE OTSSEEBAD BOLTENHAGEN
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen.

3. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN - GAS
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Gasdruckstation sowie eine Gas-Niederdruckleitung und Gas-Hochdruckleitungen HanseGas GmbH. Es erfolgte die Übernahme der Leitungsbestandes in die Planzeichnung – Teil A. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine aktuelle Leitungsauskunft bei der HanseGas GmbH einzuholen. Die Anforderungen an Mindestabstände Schutzstreifen nach dem jeweils gültigen Regelwerk sind einzuhalten. Keine Überbauung der Gasleitungen mit Bitumen/ Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen). Die Überdeckung der Gasleitungen darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern. Ober- und unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B. Installationsarbeiten, Einbringen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen und Gasdruckregelstationen muss gewährleistet sein. Eine Zufahrt für Transporte zu den Gasdruckregelstationen ist während der Bauphase und nach Fertigstellung ständig zu gewährleisten. Die Gasleitungen und die Gasdruckregelstationen müssen bei Aushub der Baugrube ausreichend vor Abrutschen und Gasdruckregelstationen gesichert werden.

4. VERSORGUNGSLEITUNG - STROM
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich eine Leitung der e.dis. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung – Teil A als "vermutlicher Leitungsverlauf" übernommen. Vor Beginn der Bauarbeiten muss eine Einweisung durch den Meisterbereich der e.dis erfolgen. Die Anforderungen an Mindestabstände zu den vorhandenen Kabeln sind nach dem jeweils gültigen Regelwerk einzuhalten. Die Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig.

V. HINWEISE

**1. Bau