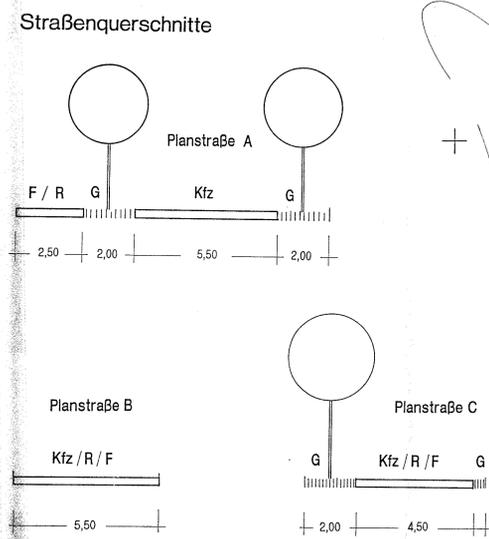
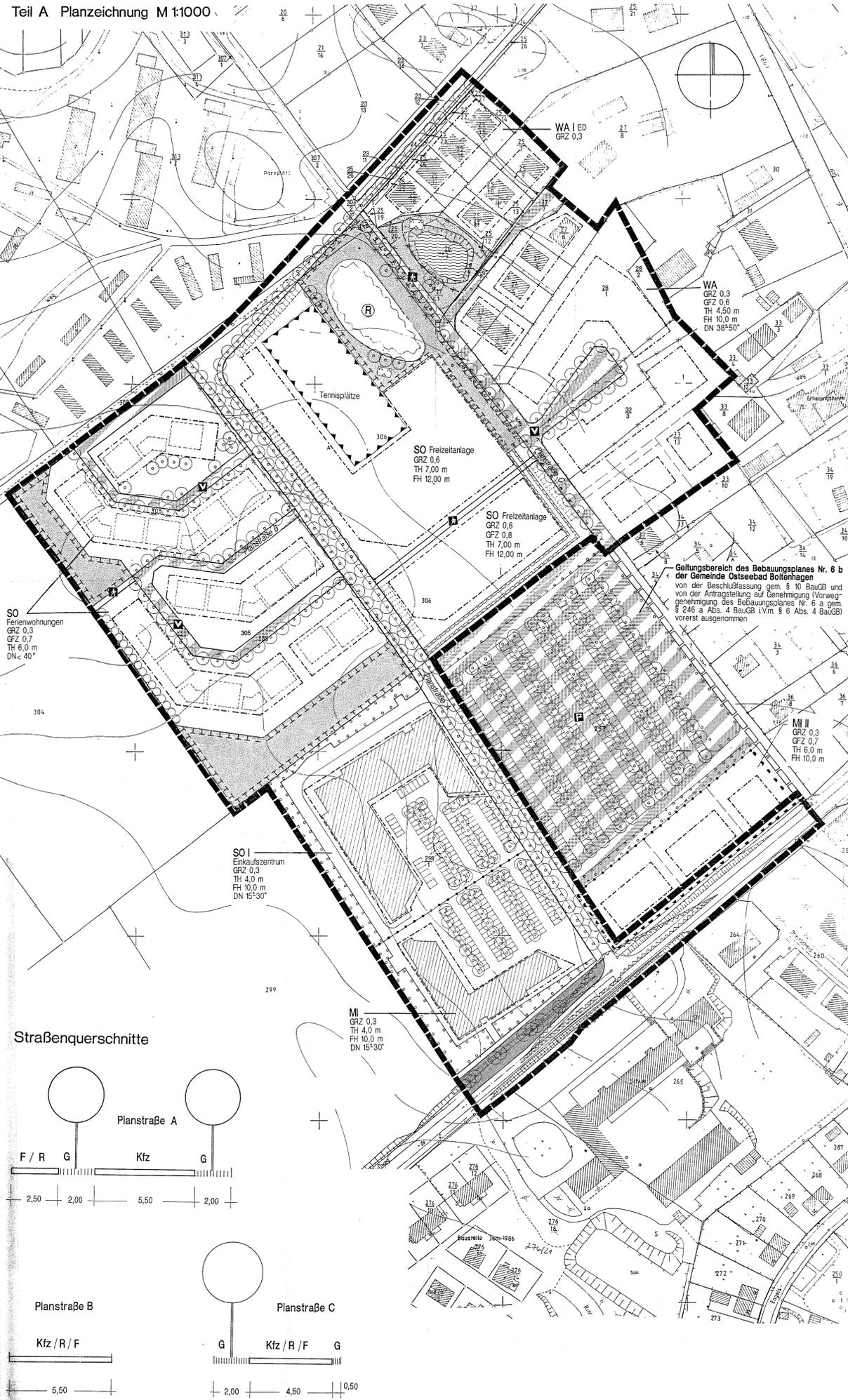


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6 a

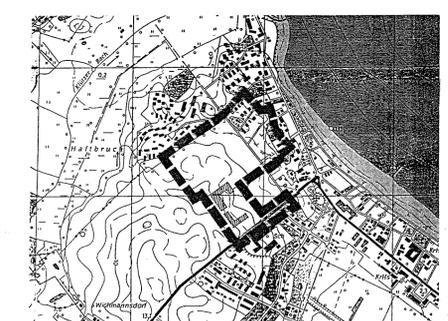
Teil A Planzeichnung M 1:1000



Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3, 4 BauNVO)**
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Ferienwohnungen
 - SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO) Freizeitanlage
 - SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einkaufszentrum
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- I Zahl der vollgeschosse als Höchstgrenze
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschosflächenzahl
 - TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- DN Dachneigung
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Sichtdreiecke
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Parkfläche öffentlich
 - Verkehrsgrün
 - Gehweg — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Parkanlage (öffentlich)
 - Parkanlage (privat)
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- R Regenrückhaltebecken
 - Soll
- Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Tennisplätze)
 - Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten Zweckverband
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - künftig fortfallend
 - Flurstücksnummern
 - Böschung
 - Höhenlinien

Übersichtsplan M 1:10000



Teil B-Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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. 456)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 6, 10, 11 BauNVO)**
- (1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (3) In dem festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnungen sind nur Ferienwohnungen einschließlich zugehöriger Nebenanlagen zulässig.
- (4) In dem festgesetzten Sondergebiet Freizeitanlage sind nur zulässig: Einrichtungen und Anlagen für den Freizeitsport einschließlich Schwimmbad sowie zugehöriger Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten, Unterkunftsleistungen für Freizeitsportler sowie max. 2 Wohnungen für Betreiber.
- (5) In dem festgesetzten Sondergebiet Einkaufszentrum sind nur zulässig: ein Lebensmittel-supermarkt für Artikel des periodischen Bedarfs mit max. 850 qm Verkaufsfläche, ein Lebensmitteldiscountmarkt für Artikel des periodischen Bedarfs mit max. 700 qm Verkaufsfläche, ein Süßwarenmarkt mit max. 300 qm Verkaufsfläche sowie weitere kleinere Dienstleistungsbetriebe, Büros oder Läden für Artikel des periodischen Bedarfs sowie Wohnungen bzw. Räume für Betriebspersonal und -inhaber. Dabei darf die maximale Verkaufsraumfläche 1850 qm nicht überschreiten. Zentrumsprägende Sortimente (Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Foto und optische Geräte, Schreibwaren und Bücher, Textilien und Lederwaren, Unterhaltungselektronik, Radio- und TV-Geräte, Musikalien und Schallplatten, Glaswaren und Porzellan, Elektartikel (braune Ware) sind ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
- (1) In dem festgesetzten Sondergebiet Einkaufszentrum darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zur Obergrenze von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 86 LBAuO M-V)**
- (1) Als Ausgleich für die geplante Bebauung im Sondergebiet Ferienwohnungen gemäß BNAuSchG sind die festgesetzten Flächen zusammen mit den Freiflächen als naturnahe Parkanlagen zu gestalten. Dazu sind im Verhältnis 1 : 3 Gehölzgruppen (Straucharten gem. 6.3) und Landschaftsrassen mit 15 % Wildkräuteranteil anzulegen. Die Gehölzgruppen sind der natürlichen Entwicklung überlassen, die Grassflächen sind zweimal jährlich (Mai/Juni und Aug./Sept.) zu mähen, die Mahd ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist untersagt. Im Bereich bis zu 10 m um die Gebäude herum ist auch kurzgeschnitte-rter und gedüngter Rasen zulässig.
- (2) Als Ausgleich für die geplante Bebauung im Sondergebiet Freizeitanlage sind die Flächen um das Rückhaltebecken und das vorhandene Soll als naturnahe Parkanlagen zu gestalten.
- (3) Als Ausgleich für die neue Wohnbebauung am Neuen Weg sind auf den betreffenden Baugrundstücken je angefangene 100 qm Versiegelung 1 einheimischer, hochstämmiger Laubbau (Obstbaum oder gemäß 6.1), dreimal verschult und zwei Sträucher gemäß 6.3 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Zur Befestigung der Stellplätze und Fußwege in den Baugebieten sind nur wasser-durchlässige oder Pflasterbeläge zulässig.
- 5. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- (1) Die Außenanlagen des SO-Freizeitanlage sind nur zulässig, wenn die sie umgebende Gebäude mit einer Mindesthöhe von 3,50 m entsprechend der überbaubaren Fläche existieren, bzw. eine entsprechende Schallschutzwand an deren Stelle errichtet wird. An den freien Seiten (ohne Gebäudeflankierung) ist in jedem Fall eine Schallschutzwand in Höhe von 3,50 m vorzusehen.
- (2) Aktive Schallschutzmaßnahmen dürfen nur in Form der Absenkung der Außenanlagen auf max. 1,0 m unter die natürliche Geländeoberfläche, durch eine max. 1,5 m hohe, mit Kletterpflanzen vollflächig begrünzte Schallschutzwand oder durch reflexionsmindernde Oberflächengestaltung der Gebäude getroffen werden.
- 6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) In den öffentlichen Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Stellen Sileichen (quercus robur), Feldahorn (acer campestre) oder Rokitania (aesculus hippocastanum) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Auf den privaten Stellplätzen sind an den festgesetzten Stellen Ebereschen (sorbus aucuparia) mit einem Stammumfang von 18-20 cm, dreimal verschult, oder Schwedische Mehlbeeren (sorbus intermedia) mit einem Stammumfang von 16-18 cm, dreimal verschult, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) An den festgesetzten Stellen für das Anpflanzen von Sträuchern an der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist eine landschaftstypische Feldecke aus folgenden heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Feldahorn (acer campestre), Vogelkirsche (prunus avium), Haselnuß (corylus avellana), Holunder (sambucus racemosa), Pfaffenhütchen (leucomyx alatus oder eunonymus europaeus), Schlehe (prunus spinosa), Weißdorn (crataegus monogyna), Schneeball (viburnum opulus), Heckenkirsche (lonicera xylosteum), Rosenegewächse (rosa canina und rosa multiflora), Brombeere (rubus fruticosus), Himbeere (rubus idaeus), Hartriegel (cornus alba oder cornus sanguinea), Faulbaum (hamnus frangula), Ginster (cytiscus scoparius), Berberitze (berberis thunbergii).
- (4) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zwischen den Stellplätzen sind folgende Sträucher von 40-60 cm, zweimal verschult, zwei Pflanzen je qm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hundsrösche (rosa canina), Wieserose (rosa carolina), Glanzrose (rosa nitida), Wildrose (rosa pendula), Dornrose (rosa pimpinellifolia), Schottische Zaunrose (rosa rugosa), Nordische Apfelrose (rosa rugosa). Im Bereich unter den festgesetzten Bäumen kann zusätzlich auch Efeu (hedera helix) vorgesehen werden.
- (5) Für notwendige Zugänge und Zufahrten dürfen die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unterbrochen werden.
- 7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBAuO M-V)**
- (1) Außenwände sind in dem Gebiet nur zulässig aus rotem/rotbraunem Sichtmauerwerk, Teilflächen auch als Putzfasaden in den Farbönen weiß bis beige (außer bei der Fassadenseite zur Klützer Straße).
- (2) Als Dacheindeckung sind nur naturrote, unglasierte Tonziegel oder rote, braune oder anthrazitfarbene Betonplatten zulässig. Sporthallen sind auch mit roter, brauner oder anthrazitfarbener Wellserzementendeckung zulässig. Vordächer sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis 3 m Tiefe und auch in Glas zulässig.
- (3) In den festgesetzten Sondergebieten hat die Oberflächenbefestigung der Zufahrten, Stellplätze und sonstigen befahrbaren Freiflächen abgestuft nach der Intensität der Nutzung mit Asphalt (Hauptfahrbereiche), Betonrechteckpflaster (Nebenbereiche) bzw. wasser-durchlässigen Betonrechteckpflaster mit Abstandskästern (Stellplätze) zu erfolgen.
- (4) Außenstehende Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverschalung versehen ist.

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planung: blank
architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen
Dr.-Leber-Str. 77 23866 Wismar Tel. (03841) 21837 Fax (03841) 21863

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1966 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetischweicheinrichtungen vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 14.5.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Boltenhagen/Neuer Weg zwischen dem Uhlauerdorf im Nordwesten, dem Neuen Weg einschließlich der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Fritz-Feuer-Weges und den Flurstücken 291 (teilw.), 292 (teilw.), 32/3 (teilw.) und 33/13 (teilw.) im Nordosten, der Grenze des Flurstücks 297 bis heran an die vorhandene Erschließungsstraße des Einkaufszentrums (Grenze zum Bebauungsplan Nr. 6 b) und der Klützer Straße im Südosten sowie den Ackerflächen (Flurstücke 299 und 304) im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Verfahrensvermerk:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8.3.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten am 25.3.1994 erfolgt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 28.3.1994 Hilischer, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 18.3.1994 Hilischer, Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.7.1994 bzw. vom 7.1.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 25.1.1995 Hilischer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.12.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 21.12.1994 Hilischer, Bürgermeister
- (1) Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 6.2.1995 bis zum 6.2.1995 während der Dienststunden nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.12.1994 durch Veröffentlichung im Anzeiger- und Informationsblatt für Grevesmühlen, Gadebusch und Umgebung "Markt" sowie am 29.12.1994 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" örtlich bekanntgemacht worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 7.2.1995 Hilischer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.2.1995 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 11.7.1995 Hilischer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 19.12.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 20.12.1995 Hilischer, Bürgermeister
- (2) Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.1.1996 bis zum 26.1.1996 während der Dienststunden nach § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen des Entwurfes während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 17.1.1996 durch Veröffentlichung im Anzeiger- und Informationsblatt für Grevesmühlen, Gadebusch und Umgebung "Markt" sowie am 16.1.1996 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" örtlich bekanntgemacht worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 27.1.1996 Hilischer, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.5.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Ostseebad Boltenhagen, den 31.5.1996 Hilischer, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 31.5.96 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzlinie gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Funktion im Maßstab 1 : 4000 vorliegt. Regelansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Grevesmühlen, den 31.5.96 Hilischer, Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.5.1996 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.5.1996 gebilligt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 14.5.1996 Hilischer, Bürgermeister
- Die Genehmigung dieses Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.5.1996, Az. 14.5.1996/20-512-143 mit Nebenbestimmungen und Hinweis (§ 246 a Abs. 1 BauGB) bestätigt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 14.5.1996 Hilischer, Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den stellvertretenden Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.12.96 erteilt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Beschluß des Ministers für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 5.11.96, Az. 14.5.1996/20-512-143 bestätigt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 15.11.96 Hilischer, Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
- Ostseebad Boltenhagen, den 15.11.96 Hilischer, Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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, ist am 11.12.96 durch Veröffentlichung im Anzeiger- und Informationsblatt für Grevesmühlen, Gadebusch und Umgebung "Markt" sowie am 11.12.96 durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Art. 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Grundgesetz durch Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere Möglichkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.12.96 in Kraft getreten.
- Ostseebad Boltenhagen, den 15.12.96 Hilischer, Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6 a

für das Gebiet Boltenhagen/Neuer Weg zwischen dem Uhlauerdorf im Nordwesten, dem Neuen Weg einschließlich der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Fritz-Feuer-Weges und den Flurstücken 291 (teilw.), 32 (teilw.) und 33/13 (teilw.) im Nordosten, der Grenze des Flurstücks 297 bis heran an die vorhandene Erschließungsstraße des Einkaufszentrums (Grenze zum Bebauungsplan Nr. 6 b) und der Klützer Straße im Südosten sowie den Ackerflächen (Flurstücke 299 und 304) im Südwesten.