

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen **über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"**



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

1. Festsetzung



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

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

GR maximale Grundfläche

FH maximale Firsthöhe über Bezugspunkt

TH maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

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



Baugrenze

DN Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

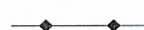


Straßenverkehrsfläche

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



unterirdisch "Freileitung 20 KV"



oberirdisch "Freileitung 20 KV"

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Grünflächen (privat)



Parkanlage



Dauergrünland



Frischwiese



Streuobstwiese

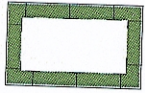
Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

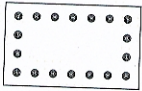


Wasserfläche (privater Teich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzung von Bäumen



Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorger

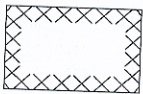
2. Darstellung ohne Normcharakter

236/1 Flurstücksnummer

— 4 — topografische Höhen

9.00 Bemaßung

3. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



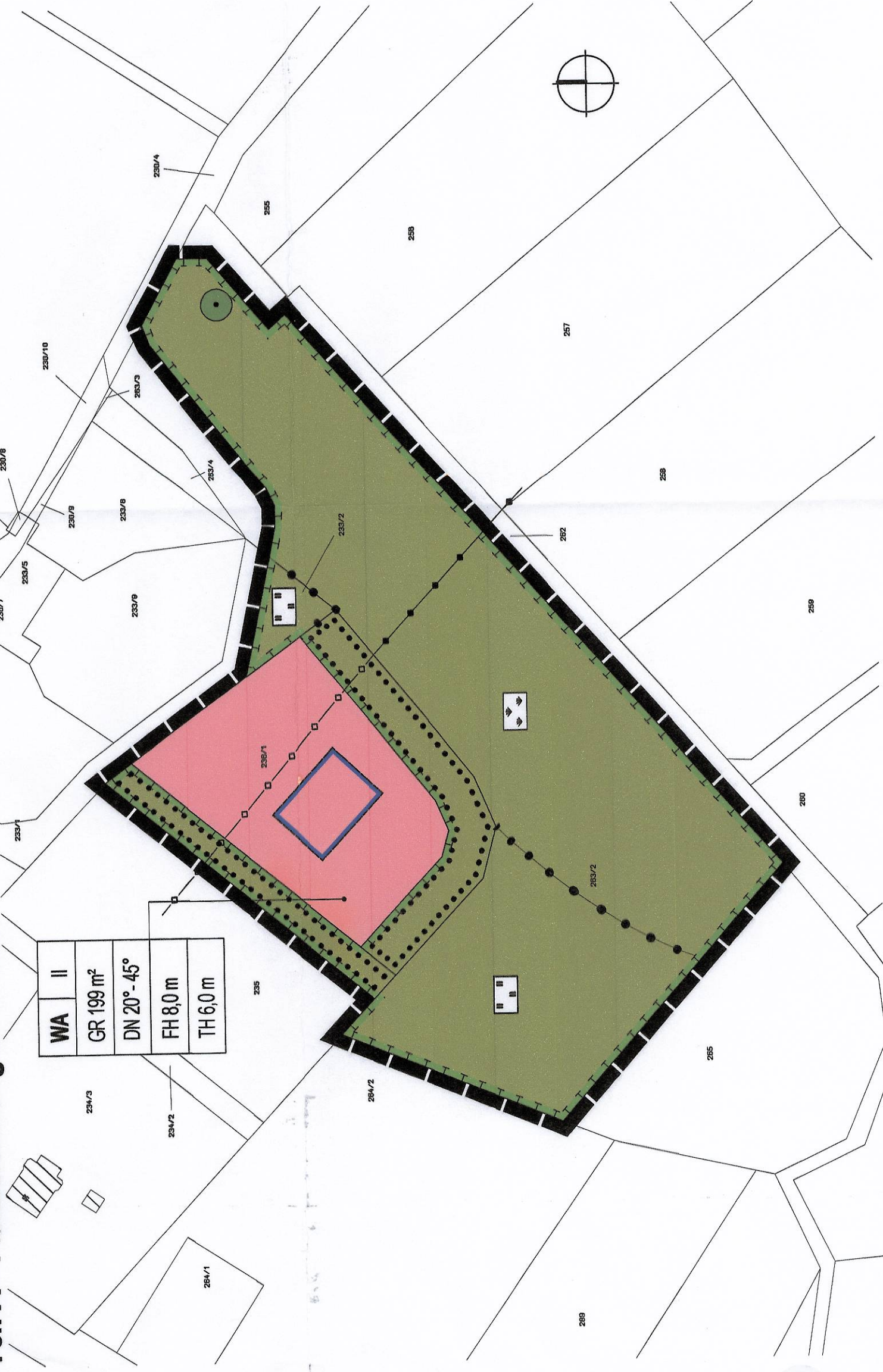
Hochwassergefährdeter Bereich, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen von Naturgewalten erforderlich sind

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie aufgrund des § 86 der Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet um den alten Gutshof in Redewisch zwischen der Dorfstraße im Norden, den südöstlichen Grenzen der Flurstücke 235 und 264/2 im Nordwesten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie den nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 260, 259, 258, 257, 256, 255 im Südosten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A - Planzeichnung M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)**
- II**
- GR** Grundfläche als Höchstmaß
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
- DN** Dachneigung
- Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- Freileitung 20 KV unterirdisch**
- Freileitung 20 KV oberirdisch**
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen (privat)**
- Dauergrünland**

Text – Teil B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (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 und 5 BauGB)**
- (1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 BauNVO)**
- (1) Die zulässige Grundfläche darf im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
- (2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermögend bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante des Erdgeschossfußbodens).
- (3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der Gebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:
- für die Traufhöhe: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche; maßgebend ist das eingedockte Dach.
 - für die Firsthöhe: Schnittlinie zweier geeigneter Dachflächen; maßgebend ist das eingedockte Dach.
- 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- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine und Pflastersteine mit hohem Fugevolumen) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
- (1) Auf dem Flurstück 263/2 ist eine extensive Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzgerechte Grünlandnutzung sind bei Beweidung höchstens 2 CV/ha zulässig, sind Schleppen, Walzen, Pestizidsatz und Düngung unzulässig. Ein vorzeitiger Umbruch der Flächen ist nicht zulässig.
- (2) Die Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich ist den zu erwartenden Eingriffen in den Baugebiet 1-5 des Ursprungsbebauungsplanes zuzuordnen. Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Maßnahmen obliegt dem Eingriffsverursacher.
- 5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und die Gehölze innerhalb der ungrenzten 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. Verichten des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Der Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen ist zu beachten. Sämtliche Kopfwissen 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) Außenwände außerhalb der Gutsanlage sind nur als rotes/robinies oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als glatterputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß und beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Für Teillflächen der Fassade sind auch vertikale Holzverkleidungen zulässig.
- (2) Dachaufbauten und Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Von First und Traufte sind jeweils Abstände von 1,0 m und vom Organg ist jeweils 3,0 m Abstand einzuhalten. Bei reestgedeckten Häusern sind Dachflächenfenster unzulässig.
- (3) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m betragen. Bei reestgedeckten Gebäuden darf der Dachüberstand 0,8 m nicht überschreiten.
- (4) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.
- (5) Oberirdische Gas- oder Ölbefüller sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- (6) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Werbeanzeigen sind nicht zugelassen.
- (7) 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 geschlämmten 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. Darüber hinaus sind Zäune mit 3 horizontal gespannten Drähten mit Pfeilern aus gevernähten Baumstämmen zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße beahndelt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" vom 05. Juli 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" sowie am in der "Ostseezeitung".

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungs-gesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.5.1998 beteiligt (mit Schreiben vom).

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden öffentlich aus-gelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" sowie am in der Ostseezeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden auch Aussagen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-prüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erhoben.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt-bezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit von bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können; und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen einer Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung am in den "Lübecker Nachrichten" und am in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt. bescheinigt hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (Siegel)

Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am von der Gemeindevertretung ge-mäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindever-tretung vom gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Plan-zeichnung und dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung wird hiermit ausfertigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

12. Der Beschluss über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und die örtlichen Bauvor-schriften 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 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie in der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt ge-macht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvor-schriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschren von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

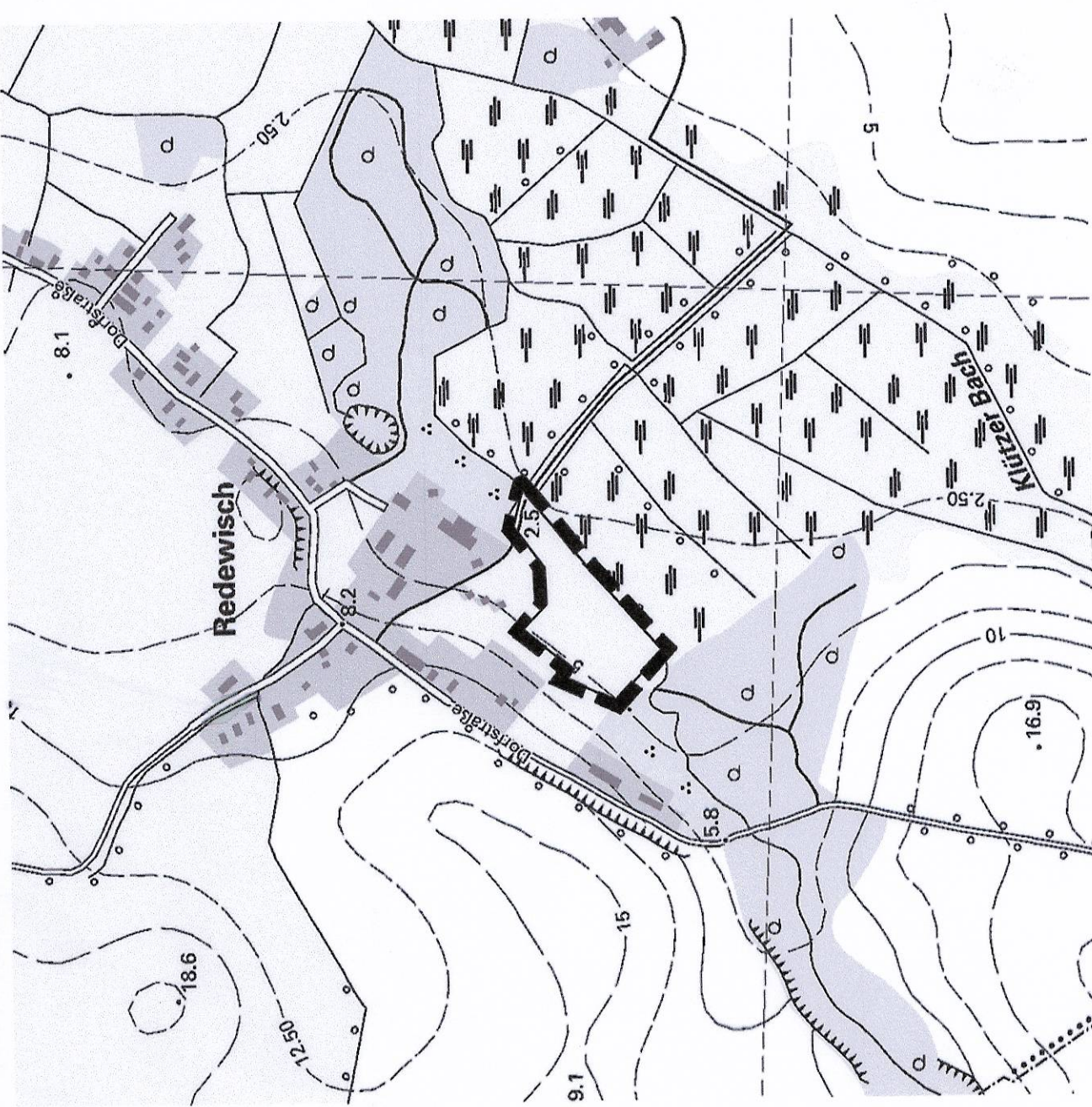
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel)

Der Bürgermeister

Dieser Vorentwurf/Entwurf ist nicht rechtsverbindlich.

Ob und in welchem Umfang die Planung im Verlauf des Auslegungsverfahrens geändert werden wird, lässt sich nicht voraussehen. Insoweit erfolgen Grundsätzliche Verhandlungen, Projektbearbeitungen und dergleichen auf eigene Gefahr.

Übersichtsplan



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)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
SO	Sondergebiet Reitanlage (§ 11 BauNVO)
SO	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	Geschoßflächenzahl

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

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■	Grünfläche (privat)
○	Streuobstwiese
■	Frischwiese
■	Parkanlage
■	Dauergrünland

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

■	Wasserfläche
RRB	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
○	Anpflanzen von Sträuchern
○	Erhalten von Bäumen

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

■	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
---	--

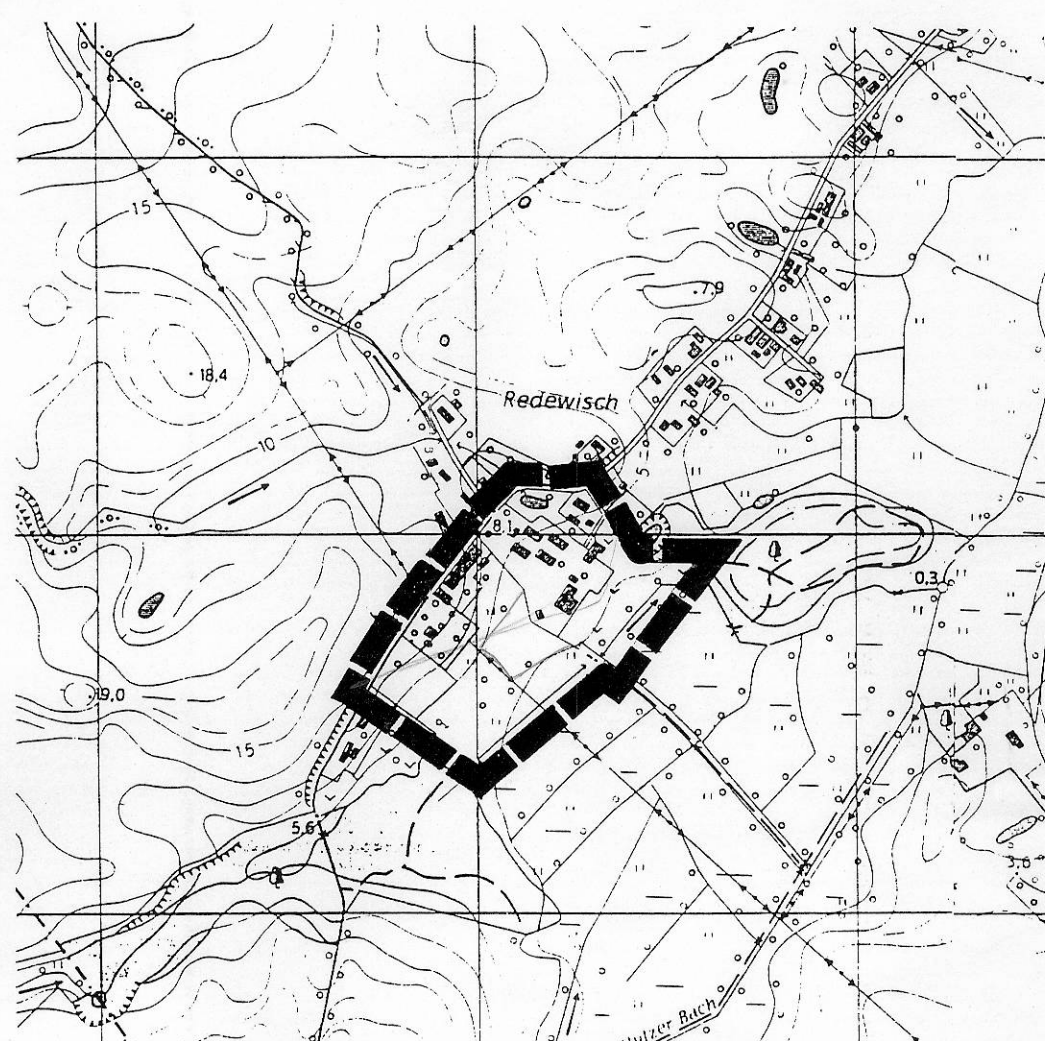
Sonstige Planzeichen

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Tennisplätze)
Ga	Garagen
St	Stellplätze
■	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Darstellung ohne Normcharakter

■	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Grundstücksgrenzen
---	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
×	künftig fortfallend
209	Flurstücksnummer
○	Höhenpunkte
■	Graben

Übersichtsplan M 1: 10 000



planung: blank.
architektur stadtplanung landschaftspflege verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz
Großschmiedestraße 23 23966 Wismar Tel. (03841) 20 00 46 Fax. (03841) 21 18 63

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 Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 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 auch 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 Lagerräume zulässig.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet Hotel ist ein Hotel einschließlich zugehöriger Anlagen wie Schank- und Speisewirtschaften, Konferenzräumen, Fitneß- und Saunaabteilung und Räume zur Unterbringung des Betriebspersonals zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäude- und Sockelhöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

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

(1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o.ä. sind im gesamten Plangebiet so sparsam zu versiegeln, daß eine zentrale Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.

4. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Die Außentennisplätze im SO-Hotel sind nur in Verbindung mit einer, die Plätze zur Nord- und Ostseite abschirmende Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,00 m zulässig.

(2) Aktive Schallschutzmaßnahmen dürfen nur in Form einer Absenkung der Außentennisanlage auf max. 1,00 m unter die natürliche Geländeoberfläche und/oder durch eine mit Kletterpflanzen vollflächig begrünte Schallschutzwand getroffen werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum).

(2) An den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine dreireihige Hecke mit Gehölzen, zweimal verschult, eine Pflanze pro qm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Vogelkirsche (Prunus avium), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Flieder (Syringa vulgaris), Liguster (Ligustrum vulgare), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa).

(3) Auf dem Flurstück 235 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist ein Hochstammobst im Pflanzverband 15 x 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind vorzugsweise alte Obstsorten vorzusehen. 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 Verbleiß und Trittschäden zu schützen.

(4) Auf den Flurstücken 264/1, 264/2 und 263 ist eine extensive Grünlandnutzung einzuführen bzw. aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzgerechte Grünlandnutzung ist der früheste Mahdtermin der 1. Juni, sind bei Beweidung höchstens 2 GV/ha zulässig, ist eine Beweidung nur in der Zeit vom 1. Mai bis 30. November vorzusehen, sind Schleppen, Walzen, Pestizideinsatz und Düngung unzulässig. Ein vorheriger Umbruch der Flächen ist nicht zulässig.

(5) 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 Initialpflanzungen mittels Ufergehölzen (Schwarzerle, Esche, Weidenruten) durchzuführen.

(6) Die Herstellung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Anpflanzungen sind in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Bauarbeiten der baulichen Anlagen durchzuführen.

(7) Der gesamte Unrat ist vor der Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. 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 den 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.

7. 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-, Wal-, Krüppelwalm- oder Zelt-dächer, 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/braunes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk oder glattverputztes 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 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1, BauGBÄndG vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 00.00.1997 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 00.00.1997 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 00.00.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 00.00.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den (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 00.00.1997 bis zum 00.00.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 00.00.1997 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 00.00.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 00.00.1997 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5.000 vorliegt.

Grevesmühlen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 00.00.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 00.00.1997 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 00.00.1997 AZ.: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 00.00.1997 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Bescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 00.00.1997 AZ.: bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den (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 00.00.1997 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie dem "Markt" 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 00.00.1997 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

15. Mai 1997

Entwurf

**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.