Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), 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 der Gemarkung Redewisch (Flur 4), begrenzt durch die Wegverbindung Redewisch – Wichmannsdorf (Flurstücke 233/1 u. 230/4) im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshägener Bach) im Südosten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 u. 50 im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung i. M. 1:1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509).

1. Festsetzung

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

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO — Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß
GRZ	maximale Grundflächenzahl
GFZ	maximale Geschossflächenzahl
FH	maximale Firsthöhe über Bezugspunkt
TH	maximale Traufhöhe über Bezugspunkt

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

Baugrenze

Firstrichtung

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

Straßenverkehrsfläche

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

Grünflächen

Parkanlage (privat)

Streuobstwiese (privat)

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

Wasserfläche (privater Teich)

RRB — Regenrückhaltebecken

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

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 u. § 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

DN — Dachneigung

2. Darstellung ohne Normcharakter

236/1 — Flurstücksnummer

— — 4 — — topografische Höhen

9.00 — Bemaßung

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Text – Teil B

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

(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 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

(2) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die natürlich gewachsene Geländeoberfläche mittig der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenze.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Höhen der Gebäude gelten folgende obere Bezugpunkte:
- für die Traufhöhe: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche; maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- für die Firsthöhe: Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen; maßgebend ist das eingedeckte Dach.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Auf dem in der Planzeichnung Teil A als Grünfläche „Frischwiese" dargestellten Teilbereich des Flurstücks 263/2 ist eine extensive Grünlandnutzung aufrecht zu erhalten. In Anlehnung an das Vertragsmuster für naturschutzgerechte Grünlandnutzung sind bei Beweidung höchstens 2 GV/ha zulässig. Unzulässig sind das Schleppen und Walzen, der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln sowie ein Umbruch der Fläche.

(2) Auf der in der Planzeichnung Teil A dargestellten Grünflächen „Streuobstwiese" (Flurstück 232/6 (tlw.), 234/2 (tlw.) u. 263/2 (tlw.)) sind Streuobstwiesen anzulegen. Dazu ist 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 Verbiss und Trittschäden zu schützen.

(3) Alle Maßnahmen, die den Fortbestand der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und der Gehölze innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gefährden (z. B. Verdichten des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen), sind zu unterlassen. Der Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen ist zu beachten.

(4) Die unter Ziffer 4 festgesetzten Kopfweiden sind regelmäßig fachgerecht in ca. 1,50 m Höhe zu köpfen. Jungbäume sind vor Wildverbiss zu schützen.

(5) 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 Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30% betragen.

4. 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 umgrenzten Flächen mit Bindung für Bepflanzung bzw. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Beim Abgang von Einzelbäumen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(2) Am Rand der Frischwiese sind Kopfweiden (Salix alba) zu pflanzen und zu pflegen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe. Bei Ausfall eines Baumes ist dieser zu ersetzen.

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

(1) Außenwände sind nur als rotes / rotbuntes oder sandfarbenes Sichtmauerwerk, als glattverputztes oder geschlämmtes Mauerwerk in den Farben grau, weiß und beige oder als Fachwerkkonstruktion zulässig. Auf jeweils max. 25 % einer Fassadenseite sind auch vertikale Holzverkleidungen zulässig.

(2) Dachaufbauten und Gauben sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig. Von First und Traufe sind jeweils Abstände von 1,00 m und vom Ortgang ist jeweils 3,00 m Abstand einzuhalten. Bei reetgedeckten Häusern sind Dachflächenfenster unzulässig.

(3) Der Dachüberstand darf max. 0,40 m betragen. Bei reetgedeckten Gebäuden darf der Dachüberstand 0,80 m nicht überschreiten.

(4) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(5) Oberirdische Gas- oder Ölbehälter 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 0,50 m² zulässig. Warenautomaten 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 drei horizontal gespannten Drähten mit Pfählen aus geviertelten Baumstämmen zulässig.

Hinweise

(1) Eine Teilfläche des Plangebiets liegt unter dem Bemessungshochwasser der Ostsee von 3,20 m ü. NHN. Höhere Wasserstände sind möglich. Beeinträchtigungen durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände sind daher nicht ausgeschlossen. Der Bauherr hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen und das Risiko ist durch ihn selbst zu tragen. Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

(2) Das geplante Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet bedarf gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde, da es sich im Umfeld des Baudenkmals Nr. 118 „Gutshaus Redewisch" befindet. Es ist auszuschließen, dass das Erscheinungsbild des Denkmals durch die künftige Bebauung beeinträchtigt wird.

(3) Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation werden externe Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 103 der Flur 4, Gemarkung Redewisch durchgeführt. Auf einer Fläche von insgesamt 2.680 m² sind Gehölze in Form einer mindestens 2-reihigen Feldhecke im Pflanzverband 1 m x 1 m mit beidseitigem Krautsaum von 1 m oder als Feldgehölz zu pflanzen.

(4) 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 geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1.) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gutshaus Redewisch" vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung am ..... in den "Lübecker Nachrichten" sowie am ..... in der "Ostseezeitung".

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

Der Bürgermeister

(2.) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt (mit Schreiben vom .....).

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

Der Bürgermeister

(3.) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. 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, (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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

Der Bürgermeister

(5.) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 3. 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, (Siegel)

Der Bürgermeister

(6.) Der Entwurf der 3. 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 umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 Einwendungen 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, (Siegel)

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (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, (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 erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

....., (Siegel)

Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

(10.) Die 3. 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 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

Der Bürgermeister

(11.) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften, mit Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

Der Bürgermeister

(12.) Der Beschluss über die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und die örtlichen Bauvorschriften 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 gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

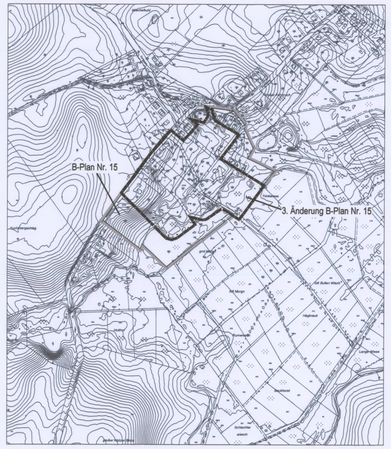
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, (Siegel)

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. Insofern erfolgen Grundstücksverhandlungen, Projektbearbeitungen und dergleichen auf eigene Gefahr.

Übersichtsplan



Entwurf vom 15.06.2018

Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
"Gutshaus Redewisch"

für das Gebiet um den alten Gutshof in der Gemarkung Redewisch (Flur 4), begrenzt durch die Wegverbindung Redewisch – Wichmannsdorf (Flurstücke 233/1 u. 230/4) im Nordosten, dem Flurstück 262 (Grundshägener Bach) im Südosten, der nordöstlichen Grenzen des Flurstücks 265 im Südwesten sowie der Bebauung Dorfstraße Nr. 49 u. 50 im Nordwesten.