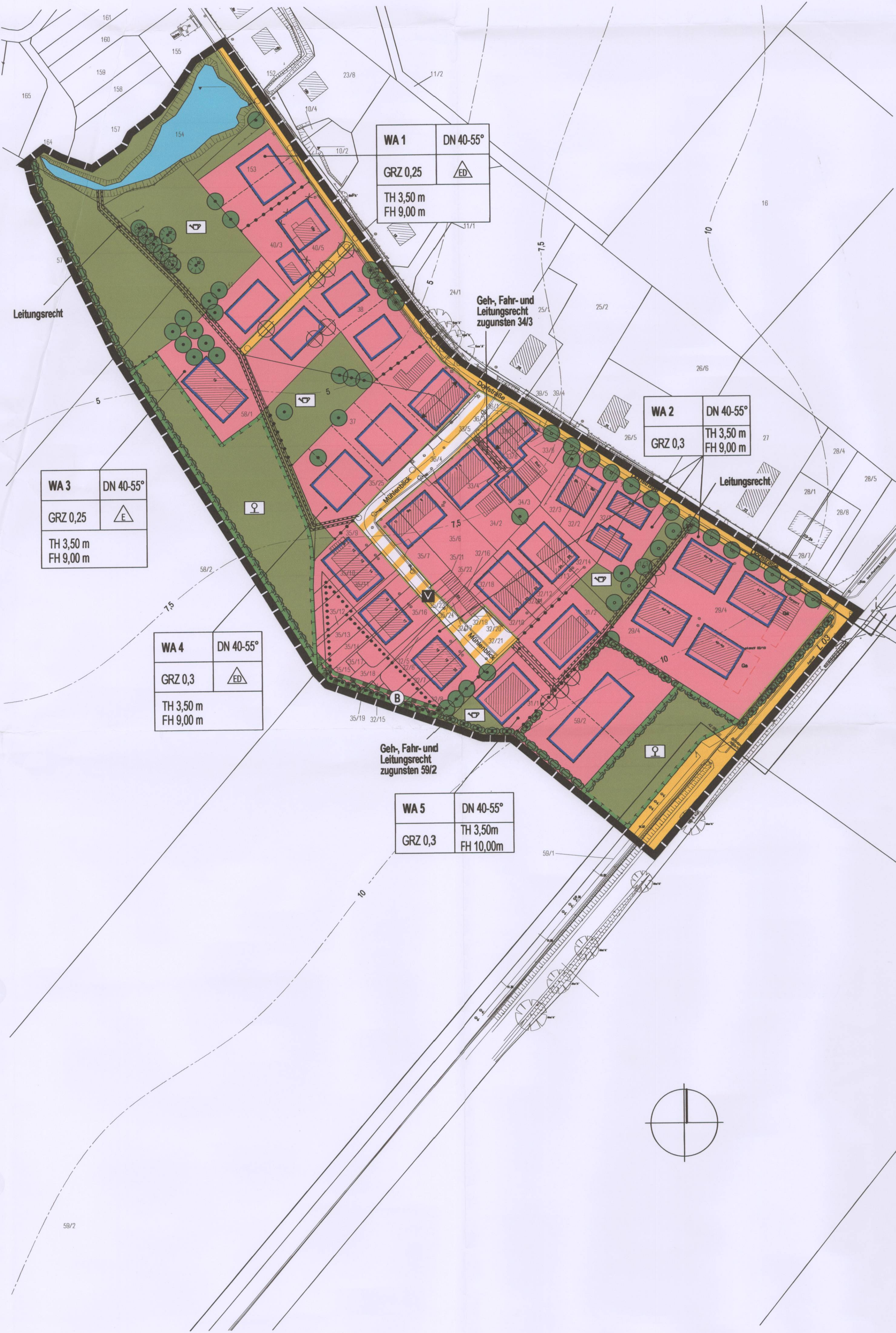


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf"

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 Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung 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 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in Boltenhagen im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen der nordwestlichen Ufergrenze des Teiches (Flurstück 154) im Nordwesten, der Dorfstraße im Nordosten, der Landstraße 03 (Klütz - Boltenhagen) im Südosten und den Acker- bzw. Wiesenflächen (Flurstück 57, 58/2, 59/2) im Südwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung M. 1: 1.000



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 und 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

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

Baugrenze

TH Traufhöhe

FH Firsthöhe

▲ nur Einzelhäuser zulässig

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

↔ Hauptfluchtstrichtung

DN 40-55° Dachneigung

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

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Verkehrsbenutziger Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche

■ Gartenland (privat)

■ Obstwiese (privat)

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

■ Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

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

● Anpflanzen von Bäumen

● Anpflanzen von Sträuchern

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

● Erhaltung von Bäumen

● Erhaltung von Sträuchern

■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

● Biotop

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■ Ga Garagen

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

○ vorhandene Grundstücksgrenzen

31/1 Flurstücksnummer

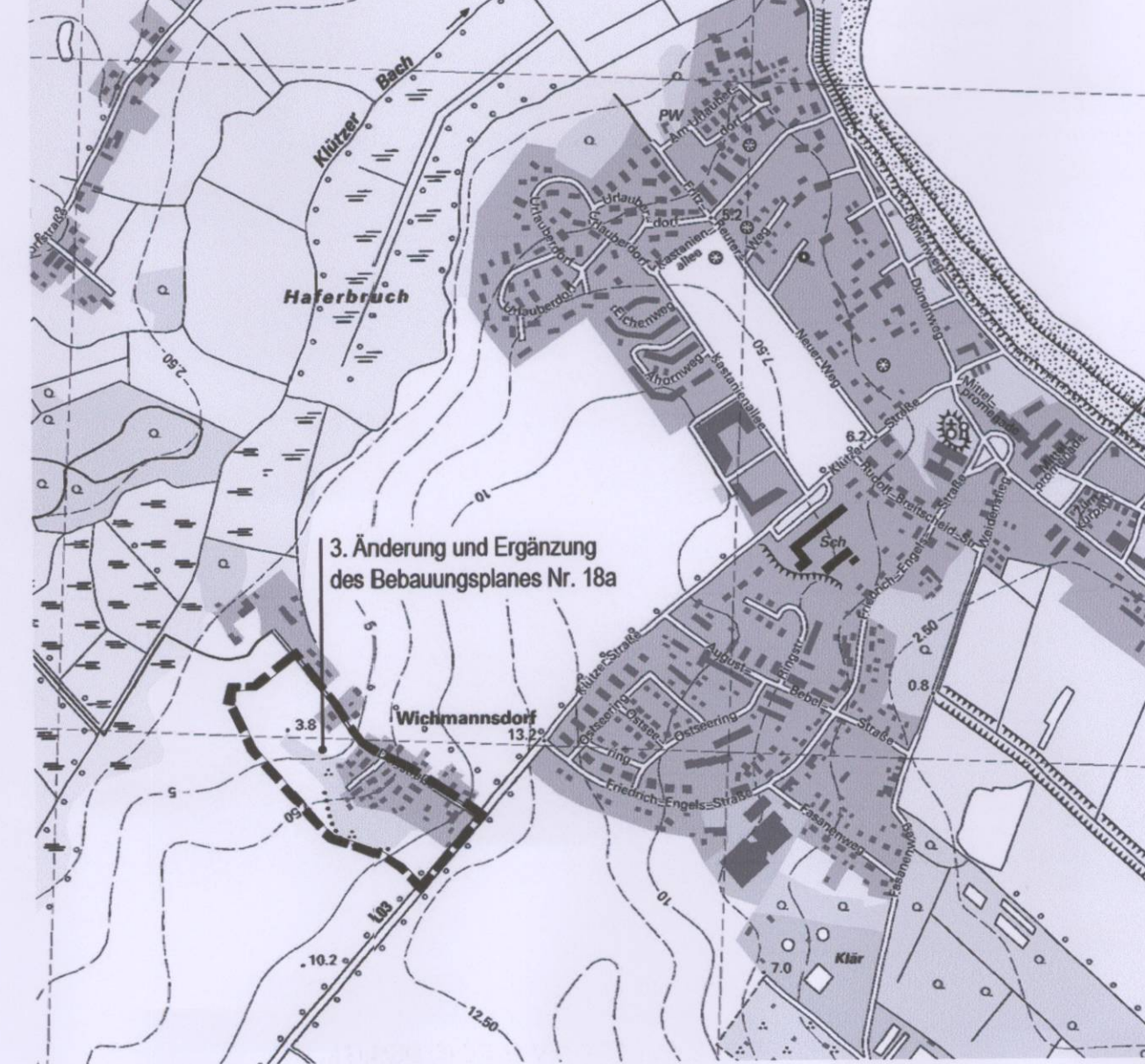
■ In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

■ vorhandene bauliche Anlagen

■ künftig fortfallend

— 10 Höhenlinien

Übersichtsplan



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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

(1) Soweit in Einzelfestsetzungen im Teil A - Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden - Rohbau) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 9,00 m nicht überschritten werden.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße ver-mehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes (Oberkante Erd-geschosßfußboden - Rohbau).

(3) Zur Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

(1) Hausgruppen dürfen eine Länge von 22,00 m nicht überschreiten.

(2) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils max. 1/3 der Fassadenlänge um 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der jeweiligen Einzelsprünge muß mind. 5,00 m betragen.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und 16 BauGB)

Das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen) im Einzugsbereich der Straße "Mühlenblick", ist über eine Grabenprofilierung oder Verrohrung in den Teich (Flurstück 154) abzuleiten.

5. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhausesegment sind nur 2 Wohnungen zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten und hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenan-satzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

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

(1) Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet nur in wasser-durchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit ho-hem Fugenanteil) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.

(2) An den festgesetzten Stellen zur Anpflanzung von Einzelbäumen südlich der Dorfstraße sind 14 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Ergänzung zum Bestand sind bevorzugt Rotkastanien (Aesculus hippocastaneum) oder Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen. Die Maßnahme ist dem Eingriff auf dem Flurstück 42 im benachbarten Bebauungsplan Nr. 18b zugeordnet.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind im Verband 1m x 1m heimische Strauch- und Baumarten (mindestens zweimal verschütt) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nachfolgend aufgeführten Arten sind in Gruppen zu 5-8 Stück anzupflanzen, wobei der Anteil der Baumarten 20 % nicht überschreiten soll.

(2) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdrängen des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die die Schutzmaßnahmen von zu erhaltenden Einzel-bäumen und Pflanzbeständen regelt, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Pflanzarten (Sträucher): Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Schwar-zer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schneeball (Viburnum opulus).

Pflanzarten (Bäume): Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Steleiche (Quercus robur), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 55° auszuführen.

(2) Die Fassaden der Außenwände sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.

(3) Als Dacheindeckungen sind rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen oder Reeteindeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauen oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortsgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dach-flächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m² zulässig.

(5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzu-bringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(6) Die den Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen dürfen nur als Lattenzäune, bepflanzte, unverfügte Feldsteinmauern oder als Hecken bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeord-nete Drahtzäune sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(7) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Warenautoma-ten sind nicht zulässig.

(8) 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.

Hinweise

Mit in Kraft treten der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" treten der Ursprungsbebauungsplan, die 1. Änderung und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a für diesen Geltungsbereich außer Kraft.

Im Geltungsbereich sind archäologische Funde möglich. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denk-malschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der unteren Denkmalschutzbehörde zu betreiben. Dazu ist der Beginn der Erarbeiten dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Denkmalschutz-behörde, mindestens 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Boden-denkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Die anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen § 7 (7) i.V.m. § 6 (5) DSchG M-V.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf" vom 25. Oktober 2012. Die ortsübliche Bekannt-machung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" und den "Lübecker Nachrichten" am erfolgt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Be-bauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung, dem Teil B - Text sowie der Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öf-fentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, 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 Verwaltungsverfahrensordnung 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" sowie der "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll.

Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. 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

6. 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

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsicht-lich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindlichen Flurkarten im Maßstab 1: vorliegen. Regressansprüche können nicht abge-leitet werden.

....., den (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

8. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text 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, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf", be-stehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie die zugehörige Begr