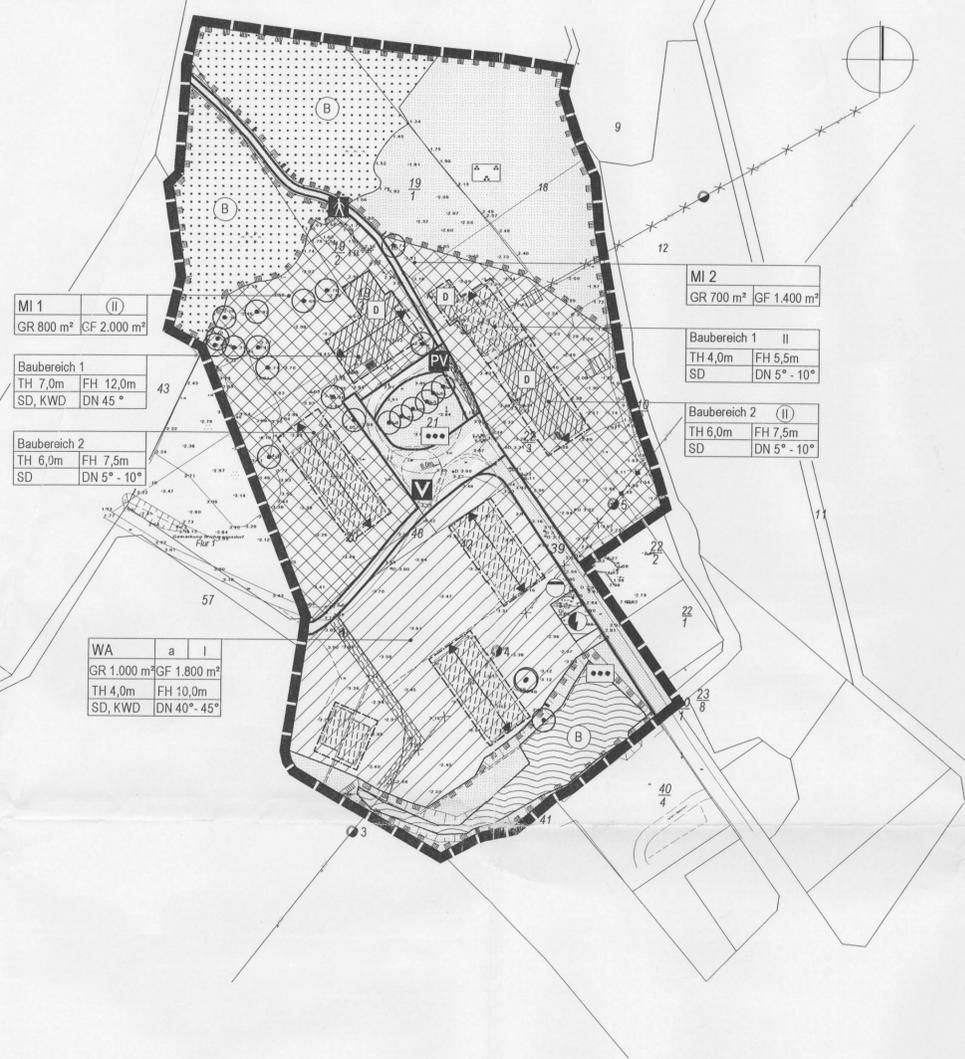


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf"

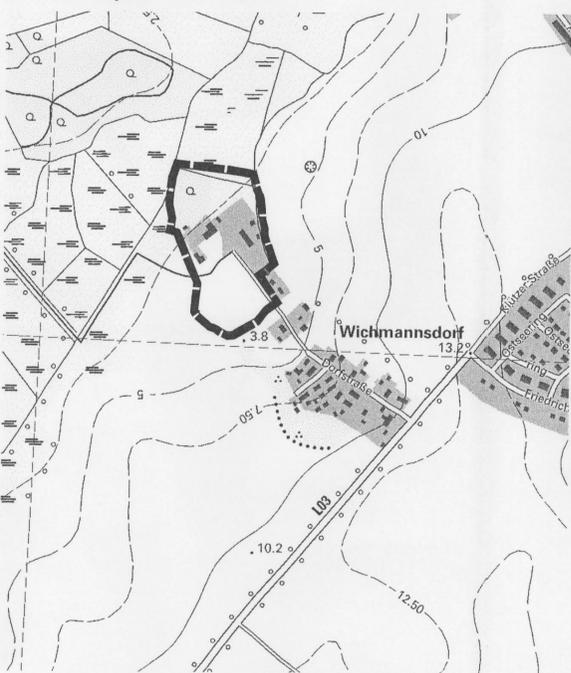
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet zwischen dem Dorf Wichmannsdorf im Südosten, den Ackerflächen im Südwesten, dem Klützer Bach im Nordwesten, den Acker- und Wiesenflächen im Nordosten; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

Teil A - Planzeichnung M 1: 1.000



Übersichtsplan M 1: 5.000



Zeichenerklärung

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 und 6 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

- GR Grundfläche als Höchstmaß
- GF Geschossfläche als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

- Baugrenze
- ← Hauptfirstrichtung
- SD Satteldach
- KWD Krüppelwalmdach
- DN 45° Dachneigung als Höchstmaß
- DN 40° - 45° Dachneigung als Mindest- bis Höchstmaß
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- ▨ Straßenverkehrsfläche
- ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ▼ Verkehrsbenutzter Bereich
- ▲ Fußgängerbereich
- PV Private Verkehrsfläche "Gutshofzufahrt"

Flächen für Versorgungsanlagen und für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung
- ⊙ Elektrizität
- ⊙ Abwasser

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

- Oberirdisch (Elektro)

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

- ▨ Grünflächen
- ⊙ Parkanlage
- ⊙ Abstands- und Gliederungsgrün

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Wasserfläche

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- ▨ Fläche für Wald

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

- ▨ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- ⊙ Biotop
- ⊙ Erhaltung von Bäumen

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

- ⊙ Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- ▨ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ▨ Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- ① Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- ② Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit

2. Darstellung ohne Normcharakter

- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
- ▨ geplante bauliche Anlagen
- ✕ künftig fortfallend
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 19/7 Flurstücksnummer
- ⊙ Elektrofreileitung mit Masten

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

(1) In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den festgesetzten Mischgebieten sind Geschäfts- und Bürogebäude und Tankstellen unzulässig.

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

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten die folgenden oberen Bezugspunkte: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der Wandfläche (Traufhöhe). Maßgebend ist die Oberkante des eingedeckten Daches.

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

(1) Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen die Gebäude an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

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

Die Flächen für Zufahrten, Gehwege, Stellplätze und Höfe sind im gesamten Plangebiet nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) herzustellen. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen.

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

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

Dächer

(1) Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und im festgesetzten Mischgebiet 1, Baubereich 1, sind als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.

(2) Im festgesetzten Mischgebiet 1, Baubereich 2 und Mischgebiet 2, Baubereiche 1 und 2, sind als Dacheindeckung nur Bitumendachbahnen oder Metalldeckungen zulässig.

(3) Dachgauben dürfen maximal eine Länge von 50 Prozent der gesamten Traufhöhe besitzen und müssen mindestens einen Abstand von 1,0m zum Ortsgang einhalten.

(4) Dacheinschnitte sind unzulässig.

Fassaden

(1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbunte Sichtmauerwerksfassaden oder als Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Eine Holzverkleidung der Fassaden darf teilweise bis zu 50% der Fassadenfläche erfolgen.

(3) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

Garagen und Nebengebäude sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion herzustellen.

Sonstige bauliche Anlagen

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

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 2 m² zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

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.

planung: blank.
architektur städteplanung landschaftsplanung verkehrswesen
regionaleentwicklung umweltschutz
Turmstraße 13b D-23966 Wismar
Tel. 03841-20 00 46 Fax 03841-21 18 63
wismar@planung-blanc.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 18 vom 20. November 1997. Die örtlich Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Markt" und in der "Ostseezeitung" am 17. Dezember 1997 sowie in den Lübecker Nachrichten" am 18. Dezember 1997.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 31. Juli 2007 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b mit Begründung gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom bis zum 2007 während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgannten Frist gegeben ist, am 2007 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" bzw. "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. 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 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erbeten.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat am 2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18b mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18b und der zugehörigen Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum 2007 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, am 2007 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" bzw. "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 18b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am 2007 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 2007 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausfertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

14. Der Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 18b 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 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.

Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

Vorentwurf vom 31. Juli 2007

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 18b "Gutshof Wichmannsdorf"

für das Gebiet zwischen dem Dorf Wichmannsdorf im Südosten, den Ackerflächen im Südwesten, dem Klützer Bach im Nordwesten, den Acker- und Wiesenflächen im Nordosten.