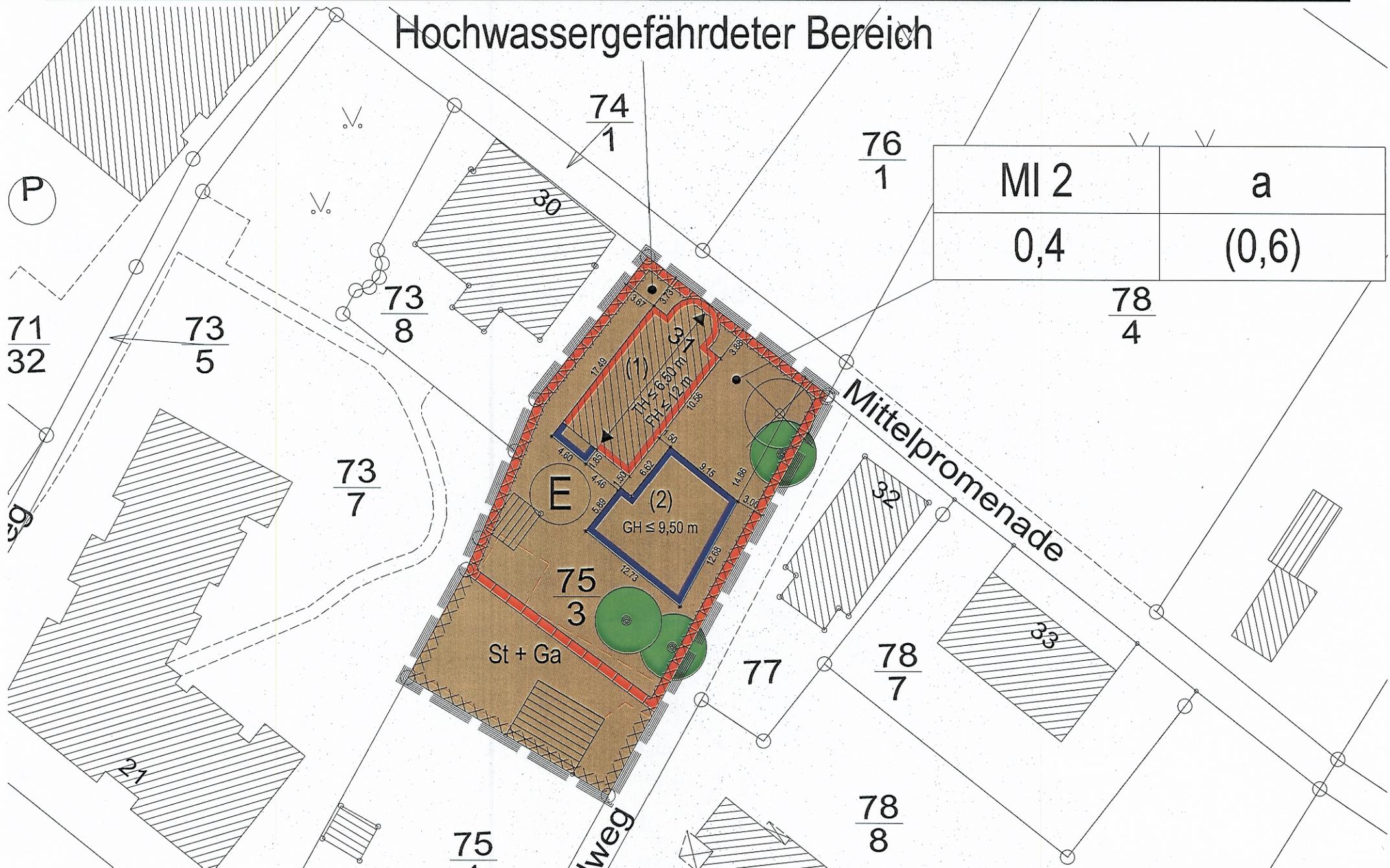


Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

Hochwassergefährdeter Bereich



MI 2	a
0,4	(0,6)

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a

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, 6 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

0,4	maximale Grundflächenzahl
(0,6)	maximale Geschossflächenzahl
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
FH	Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

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

	Baulinie
	Baugrenze
a	abweichende Bauweise

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

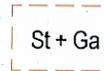
	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

Regelung für die Stadterhaltung und Denkmalpflege (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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



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

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 86 LBauO M-V)



Firstrichtung

4. Darstellung ohne Normcharakter

(1) Kennzeichnungen



vorhandene bauliche Anlagen



künftig fortfallende Bäume



Geltungsbereich 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten"

Ausschnitt: Planzeichenerklärung Ursprungsplan

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

- Straßbegrenzungslinie
- Straßverkehrsfläche
- Straßverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Gehweg
- Gehweg (für den Lieferverkehr befahrbar)
- Gehweg (für Anlieger, Mülltonnen und den Lieferverkehr befahrbar)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche öffentlich
- Parkanlage
- Dünen
- Mäntel

Ursprungsplan
Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 2a "Ortszentrum Ost"

M 1:2000

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (PLANZEICHNUNG - TEIL A)

Planzeichenerklärung		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
— Baugrenze		
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
— Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier:		
— Fuß- und Radweg		
— Fußweg		
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
— öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung hier:		
— Parkanlage		
— Minigolfanlage		
— Freilichttheater		
— öffentliche Toiletten		
— Spielplatz		
— G1, G2, G4 Parkanlage mit Außengastronomie		
— G3 Minigolfanlage mit Außengastronomie		
Zulässige Art und zulässiger Umfang der Nutzungen in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlicher Zweckbestimmung laut Textlichen Festsetzungen		
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
— Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
— Bindung für Erhaltung von Bäumen		
Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB	
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2A "Kaffeeärten" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen		
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung		
Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.M § 29 NatSchAG	
— Gewässerschutzstreifen (150 m)		
Planzeichen ohne Normcharakter		
— vorhandene bauliche Anlagen	— 2.45 Geländehöhe über HN	— Baum
— vorhandene Flurgrenzen	— Gehölze	— Schaltkasten
— vorhandene Flurstücksgrenzen	— Grünfläche	— Schacht
— Flurstückbezeichnung	— Straßenlaterne	— Hecke

I. PRÄAMBEL

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.2A für den Bereich "Kaffeeärten" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wird aufgestellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), i. V. m. der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geänd. durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

II. KATASTERMÄSSIGER BESTAND

Die Vermessungsgrundlage wurde vom Vermessungsbüro Dubbert am 08.2006 gemessen, ihr liegt die automatisierte Liegenschaftskarte vom 08.2013 des Kataster- und Vermessungsamt, Landkreis Nordwestmecklenburg (Dienststelle Grevesmühlen) zu Grunde.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNG (TEIL B)

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans für den gekennzeichneten Geltungsbereich.

3.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zulässige Nutzungsarten

Auf den mit G1, G2 und G4 bezeichneten Grünflächen ist eine Nutzung in Form von Außengastronomie im Sinne einer Nebenanlage, die sich dem Betrieb der dazugehörigen gastronomischen Einrichtung südlich der Mittelpromenade unterordnet, zulässig. Gebäude sind nur als untergeordnetes Funktionsgebäude zum Zwecke der Lagerung oder zur Vorbereitung von Speisen und Getränken für die Außengastronomie zulässig.

Auf der mit G2 bezeichneten Fläche ist zusätzlich ein Kiosk zum Verkauf von Speisen und Getränken, südlich an die Strandpromenade angrenzend, zulässig.

Auf der mit Zweckbestimmung Freilichttheater bezeichneten Fläche ist ein Freilichttheater einschließlich der erforderlichen Bühne, Bestuhlung und grenzseitigen Einhausung zulässig.

Auf der Fläche mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ ist eine Minigolfanlage einschließlich erforderlicher Erschließungswege zulässig, auf der mit G3 bezeichneten Fläche zusätzlich ein Gebäude mit Kasse, Schlägerausleihe sowie Kiosk zum Verkauf von Speisen und Getränken sowie einer zugehörigen Außengastronomie.

Auf den mit WC bezeichneten Flächen (Baufenster) ist die Errichtung von öffentlichen Toiletten zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Auf den mit G1 bezeichneten Flächen sind befestigte Flächen zur Ermöglichung der vorgenannten, für die jeweiligen Teilflächen zulässigen Nutzungen bis zu 10% der jeweiligen gesamten als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.

Auf den mit G2, G3 sowie mit den Zweckbestimmungen Freilichttheater und Minigolfanlage bezeichneten Flächen ist eine Versiegelung bis zu 35% der jeweiligen gesamten als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Auf der mit G4 bezeichneten Fläche ist eine Befestigung bis zu maximal 100 m² zulässig.

Nach vorstehenden Festsetzungen zulässige Gebäude sind auf den mit G1, G2 und G4 bezeichneten Flächen mit einer Bruttogeschossfläche bis zu 1% der jeweiligen gesamten als Grünfläche festgesetzten Grundstücksfläche höchstens aber mit 20 m² pro Gebäude zulässig, auf der Fläche G3 in den Grenzen des festgesetzten Baufensters bis zu einer Fläche von 80 m². Die öffentlichen Toiletten sind jeweils auf mit einer Bruttogeschossfläche in der Größe der festgesetzten Baufenster zulässig und werden auf die zulässige überbaubare Grundstücksfläche von 1% nicht angerechnet.

Fortsetzung Textliche Festsetzung

3.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Sämtliche zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig zu sichern. Während der Baumaßnahmen ist zu gewährleisten, dass es zu keinen Beeinträchtigungen durch Grundwasserabsenkungen, Eingriffe in den Wurzelhaushalt, direkte Stammschädigungen o.ä. kommt. Es gilt die DIN 18005 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Sollte es trotzdem während der Baumaßnahmen zum Abgang oder zu einer wesentlichen Beeinträchtigung eines in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes kommen, so sind für einen fortfallenden oder geschädigten Baum jeweils zwei Hochstamm-Bäume heimischer Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm nach Kostenübernahme des Bauherrn von der Gemeinde zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Lage der zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus den Empfehlungen des Landschaftsplanes. Die Ersatzpflanzungen, auch wenn sie nicht vor Ort ersetzt werden, müssen unverzüglich, d.h. spätestens nach der nächsten Vegetationsperiode nach dem Eingriff durchgeführt werden. Die bisher nicht von dichter Baum- und Strauchvegetation belegten Flächen sind als offene parkartige Grünflächen zu erhalten. Die Bepflanzung mit zusätzlichen Bäumen hat sich hier auf maximal 1 Baum pro 500 m² Grünfläche zu beschränken. Die Anlage von größeren zusammenhängenden Gehölzflächen ist hier nicht zulässig.

Folgende Arten sind im Bereich der offenen Grünflächen zulässig:

Stieleiche (Quercus robur), Roteiche (Quercus rubra), Winterlinde (Tilia cordata), Waldkiefer (Pinus sylvestris)

3.3 Für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze während der Durchführung von Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer um 1,5 m über den Kronenbereich hinausgehenden Fläche sind nicht zulässig.

3.4 Auf den mit Pflanzhaltungsgebot festgesetzten Flächen ist eine Herausnahme von Bäumen und sonstigen Gehölzen nur zur Umsetzung der für diesen Bereich ermöglichten baulichen Entwicklungen zulässig. Der erforderliche Ersatz zur Fällung der Bäume richtet sich nach gemeindlicher Baumschutzsatzung.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 86 LBauO M-V

4.1 Zulässige öffentliche Toiletten, Neben- und Funktionsgebäude sind in einfacher rechteckiger Form zu gestalten. Die Fassaden sind in Ziegelstein rot-, rotbrauner Farbton, in Putz in Weiß oder hellen Farbtönen oder als Holzverschalungen, gestrichen in Weiß oder hellen Farbtönen auszuführen. Vorgenannte Oberflächengestaltungen können auch miteinander kombiniert werden. Die Materialität von Neben- und Funktionsgebäuden hat sich dabei aus derer der zugehörigen Hauptgebäude abzuleiten. Die Dächer sind als Satteldächer mit Ziegel- oder Betondachsteinen mit Dachpappe oder als Metallbedachungen auszuführen. Spiegelnde bzw. reflektierende Materialien sind dabei nicht zulässig.

4.2 Im Bereich der Grünflächen, in denen Nebenanlagen zulässig sind, sind Bodenbeläge nur als Pflasterungen in Ziegel-, Granitpflaster- oder Betonsteinen, bündig oder als Rasenfugenpflaster verlegt, in Form von Holzkonstruktionen oder in Form von wassergebundenen Decken zulässig.

4.3 Einfriedungen sind lediglich zur Umfassung der mit Zweckbestimmung „Minigolfanlage“ sowie mit Zweckbestimmung „Freilichttheater“ festgesetzten Flächen zulässig. Die Einfriedung der Minigolfanlage ist durch einen Drahtzaun mit einer zulässigen maximalen Höhe von 1,20 m herzustellen und von der Außenseite mit einer 2-reihigen Hecke in gleicher Höhe einzupflanzen. Die Hecke ist 2-reihig unter Verwendung der Arten Eibe, Hainbuche oder Liguster, 3-fach verpflanzt und mit min. 5 Pflanzen pro laufendem Meter auszuführen. Die Einfassung des Freilichttheaters ist durch einen hölzernen Zaun mit einer Höhe von maximal 2,0 m herzustellen. Der Holzzaun des Freilichttheaters ist mit Rankgewächsen zu begrünen.

4.4 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistungserbringung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen ist pro Einrichtung auf max. 1 m² beschränkt. Bewegliches sowie wechselndes Licht und Leuchttransparente sind hier auszuschließen. Längs der Strandpromenade sind Werbeanlagen grundsätzlich nicht zulässig.

4.5 Warenautomaten im Freien sind grundsätzlich nicht zulässig.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 Abs. 6 BauGB

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind entsprechend § 1 der Baumschutzsatzung Gemeinde Ostseebad Boltenhagen geschützte Bäume. Sollten bei Vorliegen der in der Baumschutzsatzung eingeräumten Ausnahmen, Fällungen vorgenommen werden, so sind diese ordnungsgemäß bei der Gemeinde zu beantragen und gemäß § 7 der Baumschutzsatzungen auszugleichen.

5.2 Der Geltungsbereich liegt größtenteils im Küsten- und Gewässerschutzstreifen. Nach § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG M-V können u.a. für die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen Ausnahmen vom Bauverbot nach § 61 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden.

HINWEISE

A Bodendenkmale: Sollten während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" am erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 17 Landesplanungsgesetz beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten" mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch den Abdruck in der "Ostseezeitung" am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten" am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... Ort, Datum Siegel Obvl

8. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

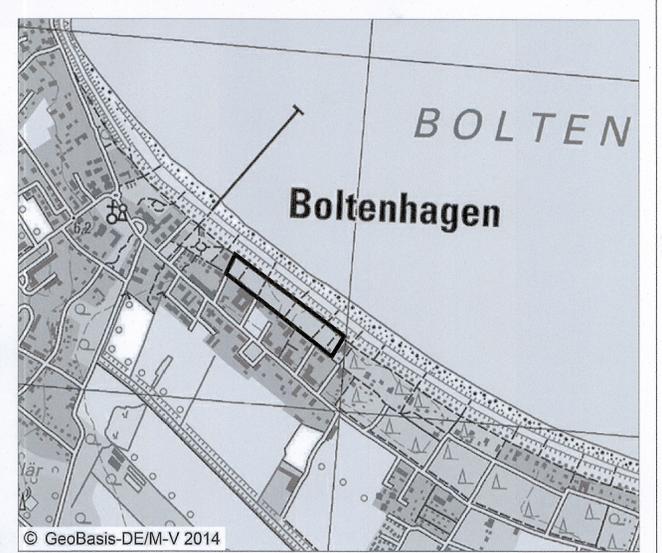
9. Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten", bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

..... Ort, Datum Siegel Bürgermeister

10. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten" 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 durch Abdruck in der "Ostseezeitung" 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

..... Ort, Datum Siegel Bürgermeister

OSTSEEBAD BOLTENHAGEN



PROJEKTNAMEN
Ostseebad Boltenhagen
6. Änderung Bebauungsplan Nr. 2A für den Bereich "Kaffeeärten"
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

PLANBEZEICHNUNG Entwurf	PLANNUMMER 1.0
MAßSTAB 1:1000	DATUM 24.04.2014 geänd. am 09.05.2014 im Ergebnis des Bauausschusses vom 09.05.2014
AUFTRAGGEBER Ostseebad Boltenhagen, vertreten durch 1. stellvert. Bürgermeister Christian Schmiedberg über Amt Klützer Winkel - Baumst Schloßstrasse 1 23948 Klütz	BEARBEITUNG Bendel
PLANVERFASSER wagner Planungsgesellschaft Stadtentwicklung · Tourismus · Projektmanagement	GEPRÜFT Wagner

Doberaner Str. 7
18057 Rostock
Tel.: 0381 | 377069-40
Fax: 0381 | 377069-49
Info@wagner-planungsgesellschaft.de
www.wagner-planungsgesellschaft.de