

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO 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, § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO, § 11 BauNVO)

Die sonstigen Sondergebiete "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) dienen überwiegend der Unterbringung von touristischen Gewerbebetrieben, die das ferienmäßige Wohnen nicht wesentlich stören sowie weiterhin dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Tourismus dienen: 10 Läden mit jeweils 65 m² Verkaufsfläche; 1 Laden mit Segelbedarf und Bootszubehör mit maximal 400 m² Verkaufsfläche
- touristische Gewerbeeinheiten und sonstige touristische Infrastruktur bis jeweils 400 m² Geschossfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis zu Zwecken der Erholung
- Anlagen für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Notwendige Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

(1) In den Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind je Gebäude maximal 2 Ferienwohnungen zulässig.

(2) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen bis zu einer lichten Höhe von 1,50 m einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen.

3. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/TI 1, 2, 3) ist je 50 m² Bruttogeschossfläche maximal 1 oberirdischer Stellplatz zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Alle noch verbliebenen Verbauungen und betonierten Flächen der ehemals militärischen Nutzung sind zu entfernen. Das anfallende Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

(2) Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Baugebiete oder auf den angrenzenden Grünflächen in Mulden, in Mulden-Rigolensystemen oder auf bewachsenen Flächen dezentral oder zentral zu versickern. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Auch das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Verkehrsfläche oder den angrenzenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Nur dort wo keine Versickerungseignung des Untergrundes gegeben ist, darf eine Ableitung des Wassers erfolgen.

(3) Für die Außenbeleuchtung an den Gebäuden und entlang der Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder ähnliche Spezialleuchten mit geringer Lockwirkung auf Insekten vorzusehen.

(4) An nicht durch Sprossen gegliederte Glasfassaden oder Fenster mit über 5 m² Glasfläche sind auf der Innenseite der Scheiben schwarze Klebefolien mit Raubvogelattrappen anzubringen.

5. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

(1) Entlang der Planstraße C sind an den festgesetzten Stellen Baumarten der Pflanzliste 3 als Hochstamm mit dem in der Pflanzliste angegebenen Mindeststammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) ist pro 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Normalhöhe "HN" (über Höhennull).

(2) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Firstlinie: Schnittlinie zweier geneigter Dachflächen,
 - Trauflinie: Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit dem Dach.
- Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

(1) Das gesamte Plangebiet ist im Hochwasserfall überflutungsgefährdet. Es ist ein objektbezogener Hochwasserschutz an den Gebäuden zu leisten. Dabei ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der zum dauernden Aufenthalt genutzten Räume in den festgesetzten Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" auf mindestens 3,00 m ü HN festzulegen.

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

Fassaden

(1) In den festgesetzten sonstigen Sondergebieten "Ferienwohnen und touristische Infrastruktur 1, 2, 3" (SO FW/ TI 1, 2, 3) sind nur gelbbraunes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Fachwerk zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzflächen in hellen Farbtönen zulässig. Für Teilflächen bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche sind auch Holzverschalungen in deckenden hellen Farbtönen oder lasiert zulässig.

(2) Außenliegende Treppen in die Obergeschosse sind nicht zulässig.

(3) Sichtbare Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

Dächer

(1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nichtglänzende Pfannen und Ziegel in roten bis braunen und anthrazithfarbenen Farbtönen zulässig.

(3) Gauben und Dachflächenfenster sind bis zu einer Gesamtlänge von einem Drittel der jeweiligen Trauflänge zulässig.

(4) Die Trauflinie der Hauptgebäude darf nicht unterbrochen werden, ausgenommen davon sind Zwerchgiebel oder Risalite.

Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur als Hecke bis zu 0,9 m Höhe zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder Mauern sind bis zur maximalen Höhe der Hecke zulässig.

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 maximal 6 m² zulässig.

Ordnungswidrigkeiten

(1) 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.

Pflanzliste 3 (Qualität Hst 3 xv, 16-18 StU)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Betula pendula	Sandbirke

Hinweise

(1) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von den geplanten Maßnahmen ein Bodendenkmal betroffen. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird, wobei der Verursacher des Eingriffes (gemäß § 6 (5) DSchG M-V) die anfallenden Kosten zu tragen hat. Um die Arbeiten ggf. baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich eine schriftliche und verbindliche Terminanzeige mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen, damit seitens des Amtes die archäologische Betreuung der Arbeiten abgesichert werden kann.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die UNB unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

(2) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z. B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

(3) Für das Gesamtvorhaben „Marina und Ferienpark Boltenhagen“ wurden eine Umweltverträglichkeitsstudie (1999, 2000) mit Nachtrag (2006) und entsprechende Zuarbeiten für FFH-Prüfvorgänge (2005, 2006) erarbeitet. Sowohl hinsichtlich des FFH-Gebietes DE 1934-302 „Wismarbucht“ als auch hinsichtlich des EU-ogelschutzgebietes SPA 47 „Wismarbucht und Salzhaff“ ist durch Aufnahme entsprechender Festsetzungen und sonstiger vertraglicher Regelungen und Vereinbarungen eine Verträglichkeit gegeben.

(4) Bauliche Anlagen des Bebauungsplangebietes liegen im Küsten- und Gewässerschutzstreifen, für den die besonderen Schutzbestimmungen des § 19 LNatSchG M-V gelten. Eine Genehmigung wurde bereits im Verfahren des B-Plans Nr. 12 eingeholt.

(5) Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 sind 12,59 ha Wald zu roden. Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde die Umwandlungsgenehmigung von der zuständigen Behörde erteilt. Als Ersatzaufforstungen werden 4,43 ha im Bebauungsplangebiet Nr. 19 und 15,32 ha im Forstamtsbezirk Neukloster zugeordnet, welche bereits realisiert wurden.

(6) Als weitere Ersatzmaßnahme für nicht im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichende Eingriffe wird eine ideelle Flächenzuordnung in einer Größenordnung von 4,43 ha im Rahmen des Renaturierungsprojektes Neuendorfer Moores bei Gadebusch vorgenommen. Die rechtliche Absicherung erfolgte über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stiftung Biosphäre Schaalsee, die die Umsetzung des Renaturierungsprojektes koordiniert. Die Realisierung erfolgte bereits.

(7) Teile des Plangebietes befinden sich im Waldabstand. Gemäß § 20 LWaldG M-V ist bei Errichtung von baulichen Anlagen ein Abstand von 30m zum Wald einzuhalten.

Als Plangrundlage diente ein digitaler Flurkartenauszug der Gemarkung Tarnewitz der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben am 11. Juli 2006 vom Zweckverband Grevesmühlen.