

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: GV Bolte/18/12242			
Federführend: Bauwesen	Status: öffentlich Datum: 13.02.2018 Verfasser: Maria Schultz			
Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für den Bereich der Wochenendhaussiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB				
Hier: Beschluss zur Umstellung des Bebauungsplanverfahrens und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen ändert den Bebauungsplan Nr. 9 im Bereich der Wochenendhaussiedlung am Mariannenweg.

Die Beschlussvorlagen des Entwurfes beachten den Grundsatzbeschluss der Gemeindevertretung vom 17. November 2016, wonach die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nur für den Grundstücksteil, welcher im Bebauungsplan Nr. 9 als Sondergebiet Wochenendhäuser festgesetzt wurde, vorgenommen werden soll.

Mit dem jetzigen Verfahrensstand gelangt die Gemeinde zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen ist. Auf Grund der Tiefe der Änderungen ist davon auszugehen, dass eine Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht zu verfolgen ist. Da mit dem Aufstellungsbeschluss noch keine Aussage zur Verfahrenswahl getätigt wurde, und somit von einem zweistufigen Verfahren auszugehen ist, wird mit dem vorliegenden Beschluss eine Präzisierung und damit Umstellung auf das beschleunigte Verfahren notwendig.

Mit dem vorliegenden Entwurf wurde die planerische Zielstellung für das Gebiet des Wochenendhausgebietes berücksichtigt, die vorhandene Bebauung zu beachten und festzusetzen. Gar eine Neuordnung bzw. Neubebauung, wie es mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 9 auf Grund der dort getroffenen Festsetzungen möglich wäre, wird nicht verfolgt. Somit wurde eine umfassende städtebauliche Bestandsaufnahme vorgenommen; auch ein aktueller Lage- und Höhenplan wurde gefertigt. Auf dieser Grundlage wurden die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen derart gefasst, dass der bauliche Bestand umgrenzt wird und darüber hinaus keine Erweiterungen zulässig sein sollen. Lediglich die Möglichkeit, die vorhandenen Terrassen mit den Wochenendhäusern zu überbauen - so wie es auch schon im Gebiet vorzufinden ist - wird ermöglicht; zusätzliche Versiegelungen sind nicht vorgesehen.

Weiterhin wurden die Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Wochenendhäuser unter Berücksichtigung des Bestandes getroffen. Somit sind in der Regel die flach geneigten Pultdächer zulässig. Bei der Überbauung der Terrassen sind derzeit im Bestand unsymmetrische Satteldächer vorzufinden; dies soll auch für die weitere bauliche Entwicklung zulässig sein.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich äußern kann.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt die Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9. Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen. Ebenso ist bekannt zu geben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Der Geltungsbereich des Entwurfes der 5. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 in Boltenhagen umfasst den als SO Wochenendhäuser im B-Plan Nr. 9 festgesetzten Teil des Grundstückes der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V. und wird wie folgt begrenzt:
 - nördlich: durch die bebauten Grundstücke südlich der Ostseeallee Nr. 72 bis 90a,b,c,
 - östlich: durch das im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte SO Ferienwohnungen auf dem östlichen Grundstück der Wochenendsiedlung Tarnewitz-Mariannenweg e.V.,
 - südlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 17 bis Nr. 43,
 - westlich: durch die bebauten Grundstücke nördlich der Straße "Am Reek" Nr. 15a, 15b.
3. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung inklusive Umweltbericht werden gebilligt und für die Beteiligungsverfahren bestimmt.
4. Die Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
6. Auf eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB kann verzichtet werden.
7. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)

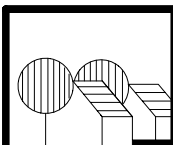
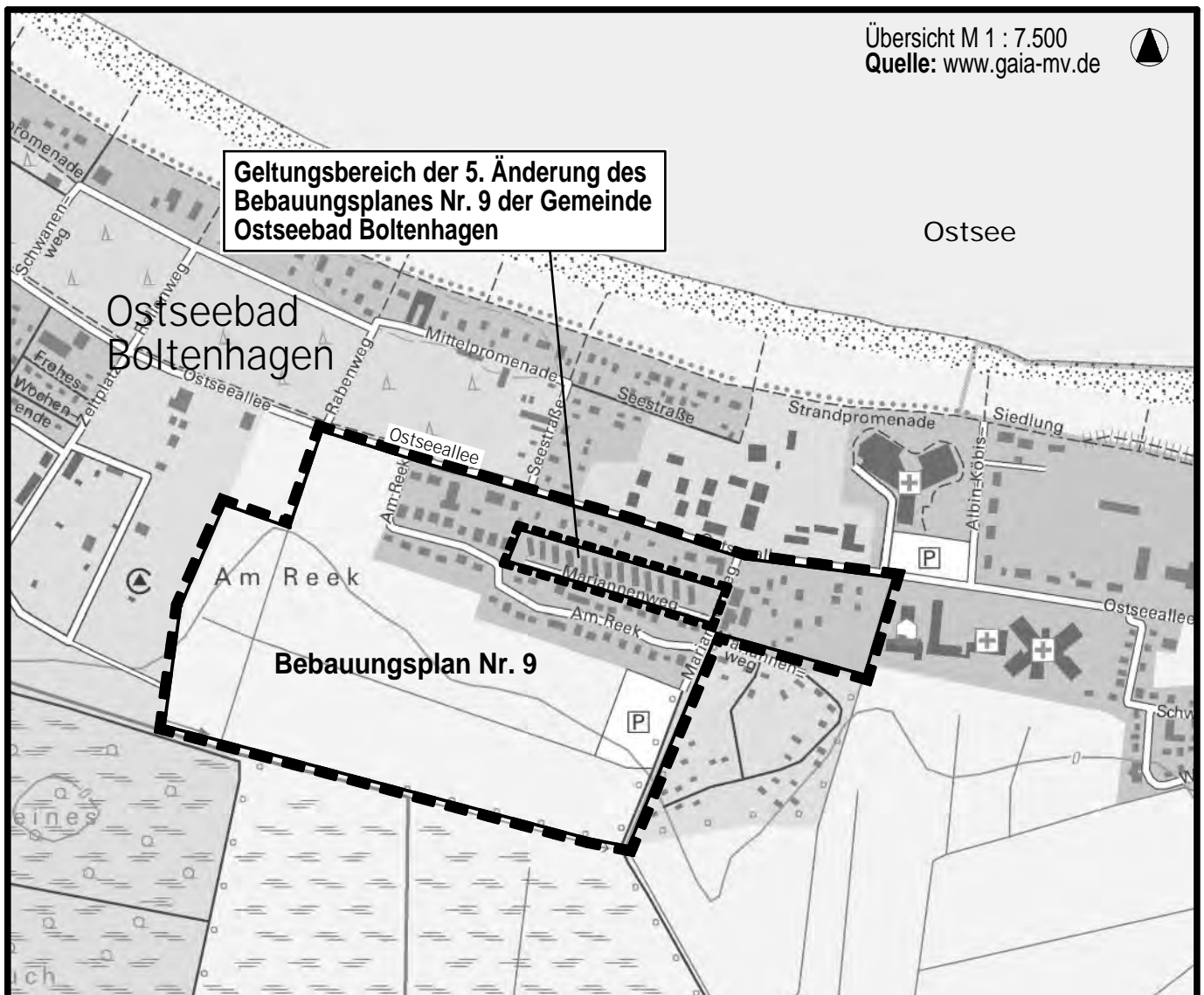
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

- Entwurf – 5. Änderung B-Plan Nr. 9 - Planzeichnung – Teil A
- Entwurf – 5. Änderung B-Plan Nr. 9 - Planzeichnung – Teil B
- Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 – Teil A
- Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 9 – Teil B

SATZUNG

ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM REEK" FÜR DEN BEREICH DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG TARNEWITZ - MARIANNENWEG e.V.



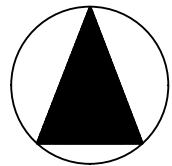
Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

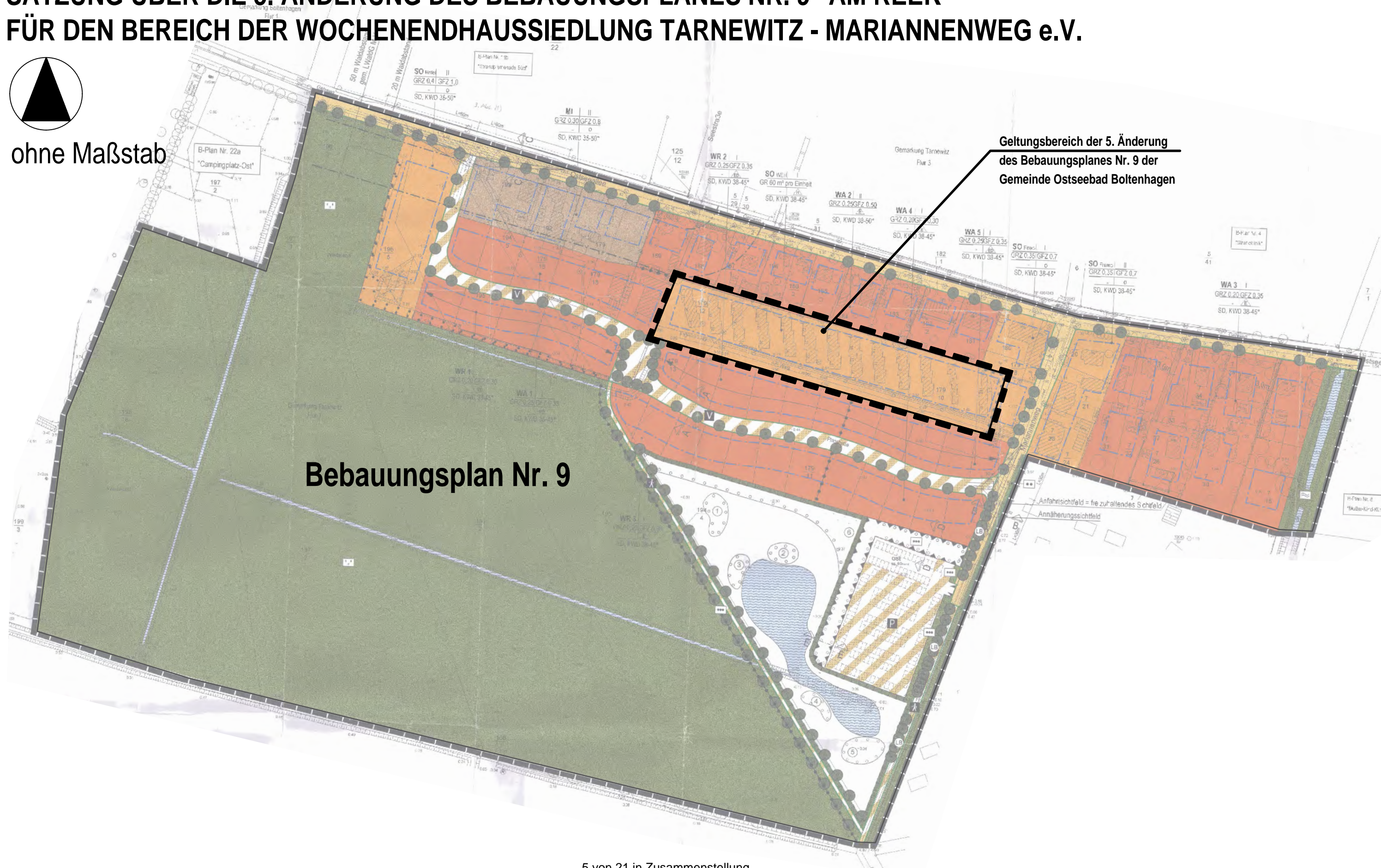
Planungsstand: 27. Februar 2018

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

AUSZUG AUS DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "AM REEK" MIT KENNZEICHNUNG DER SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM REEK" FÜR DEN BEREICH DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG TARNEWITZ - MARIANNENWEG e.V.



ohne Maßstab



Bebauungsplan Nr. 9

Geltungsbereich der 5. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 9 der
Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

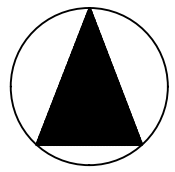
SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM REEK" FÜR DEN BEREICH DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG TARNEWITZ - MARIANNENWEG e.V.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

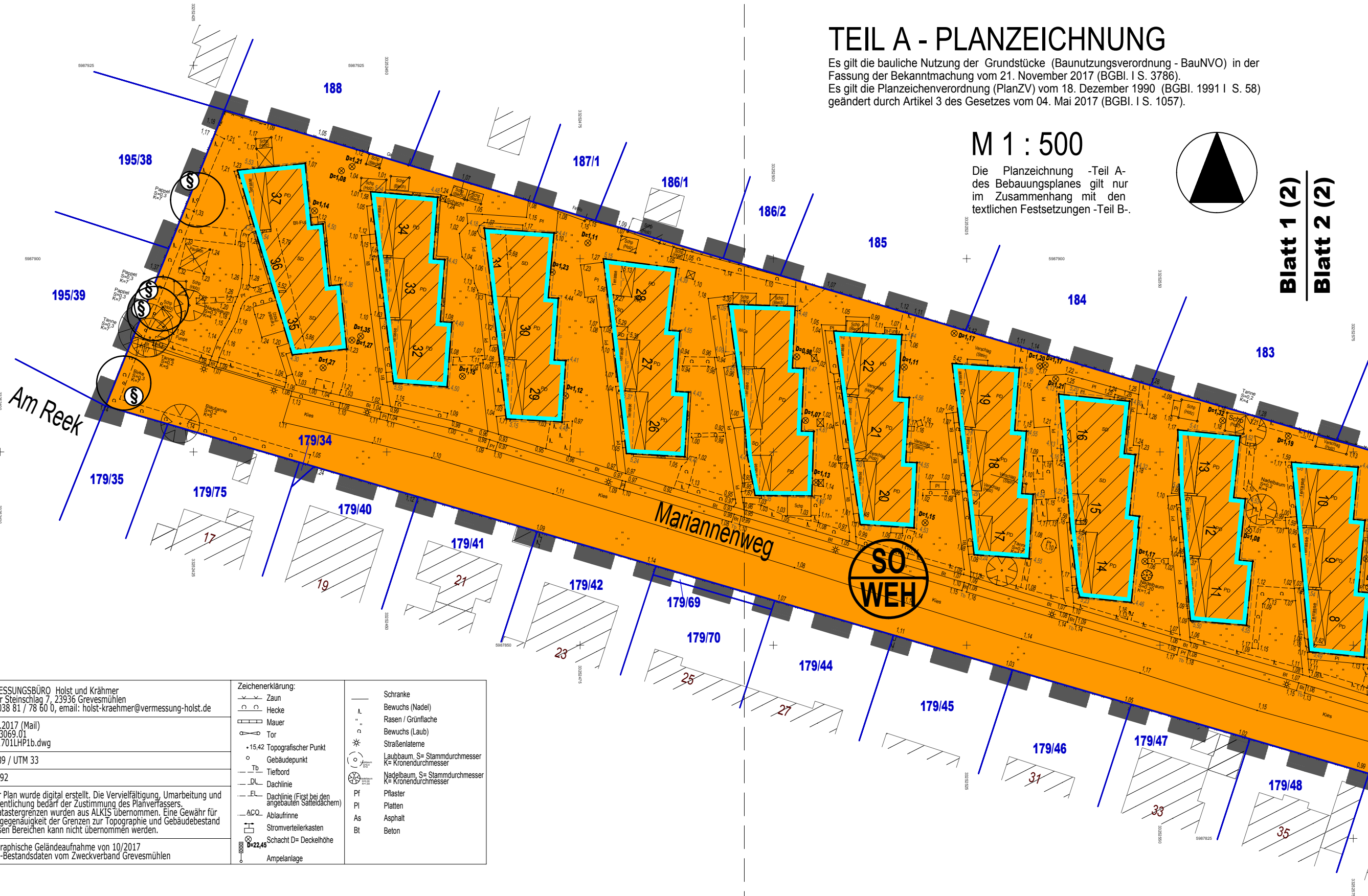
Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)



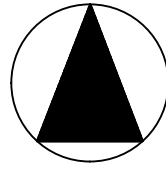
Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Holst und Krämer Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen Tel.: 038 81 / 78 60 0, email: holst-kraehmer@vermessung-holst.de	Zeichenerklärung:	Schranke Bewuchs (Nadel) Rasen / Grünfläche Bewuchs (Laub) Straßenlaterne Laubbaum, S= Stammdurchmesser K= Kronendurchmesser Nadelbaum, S= Stammdurchmesser K= Kronendurchmesser Pf Pflaster Pl Platten As Asphalt Bt Beton
Datum:	11.12.2017 (Mail)	• 15.42 Topografischer Punkt	
Auftrags-Nr.:	2017.3069.01	o Gebäudepunkt	
Datei-Name:	30691701LHP1b.dwg	Tb Tiefbord	
Lagebezug:	ETRS89 / UTM 33	DL Dachlinie	
Höhenbezug:	DHHN92	FL Dachlinie (First bei den angebauten Seiteldächern)	
Hinweise:	Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung, Umarbeitung und Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Planverfassers. Die Katastergrenzen wurden aus ALKIS übernommen. Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen zur Topographie und Gebäudebestand in diesen Bereichen kann nicht übernommen werden.	ACQ Ablaufrinne	
Grundlagen:	Topographische Geländeaufnahme von 10/2017 ALKIS-Bestandsdaten vom Zweckverband Grevesmühlen	Stromverteilerkasten	
		o-22.45 Schacht D= Deckelhöhe	
		Ampelanlage	

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 500

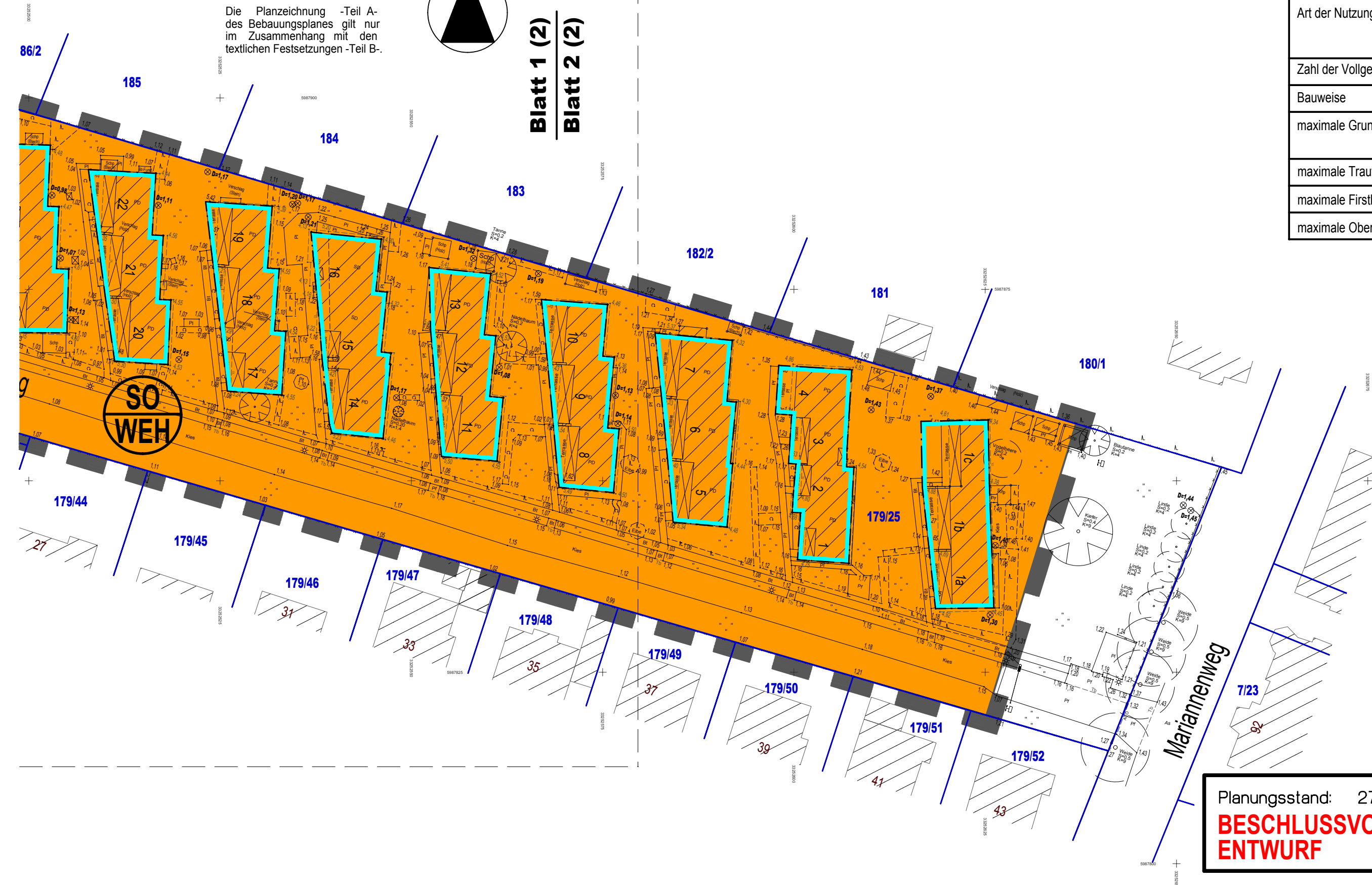
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	SO WEH
Art der Nutzung	SO Sondergebiet Wochenendhaus (Par. 10 Abs. 3 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse	I
Bauweise	
maximale Grundfläche	GR _{max} 70qm pro Einheit
maximale Traufhöhe	TH _{max} = 4,65m
maximale Firsthöhe	FH _{max} = 5,90m
maximale Oberkante	OK _{max} = 5,90m



Planungsstand: 27. Februar 2018
**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

I. FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Wochenendhäuser

Par. 10 Abs. 3 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Par. 16 bis 21a BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH_{max} 4,65m

Traufhöhe, als Höchstmaß über NHN (DHHN92)

FH_{max} 5,90m

Firsthöhe, als Höchstmaß über NHN (DHHN92)

OK_{max} 5,90m

Oberkante Gebäude, als Höchstmaß über NHN (DHHN92)

GR_{max} 70qm
pro Einheit

Grundfläche (GR), als Höchstmaß pro Einheit

BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Par. 22 und 23 BauNVO



nur Hausgrupper zulässig

Par. 10 Abs. 3 S. 2 BauNVO

Par. 22 BauNVO



Baugrenze

Par. 16 BauNVO

Par. 23 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

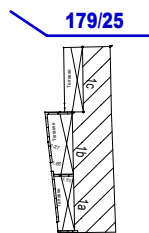


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsdarstellungen/ -angaben siehe Vermessungslegende



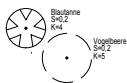
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

vorhandene
Gebäude

1.72

Höhenangabe in Meter ü DHHN92

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Baum im Bestand



geschützter Baum nach Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Par. 9 Abs. 6 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

2. Die Umstellung des Verfahrens für die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfolgte mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

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

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

6. 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 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den.....
(Stempel)
Unterschrift

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften am als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

9. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den
(Siegel)
Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE OSTSEEBAAD BOLTENHAGEN

ÜBER DIE 5. ÄNDEUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 "AM REEK"

FÜR DEN BEREICH DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG TARNEWITZ-MARIANNENWEG e.V.

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13A BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 9 "AM REEK" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN BEREICH DER WOCHENENDHAUSSIEDLUNG TARNEWITZ-MARIANNENWEG e.V.
IM VERFAHREN GEMÄß § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, § 10 Abs. 3 BauNVO)

- 1.1 In dem Sondergebiet Wochenendhäuser sind nur Wochenendhäuser als Hausgruppen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1Ä)

- 2.1 Als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte dient die Angabe mit Bezug auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN92) gemäß Planzeichnung - Teil A.

1Ä)

- 2.2 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

1Ä)

- 2.3 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen (First). Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

1Ä)

- 2.4 Der obere Bezugspunkt der Oberkante der Gebäude ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

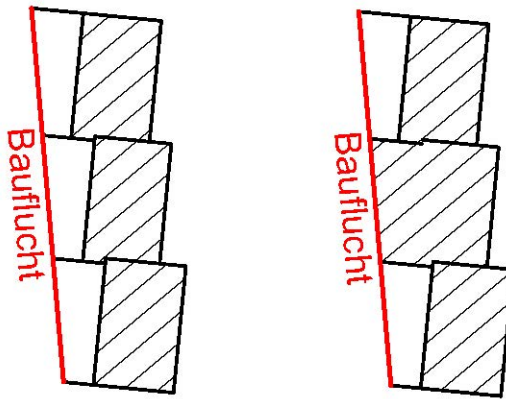
1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1Ä)

- 1.1 Lage der Baukörper

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Wochenendhäuser (SO WEH) müssen die nach Westen ausgerichteten Terrassen oder die nach Westen ausgerichteten Fassaden der Gebäude Nr. 5 bis Nr. 37 in einer vom baulichen Bestand geprägten Bauflucht liegen.



2. FASSADEN

- 2.1 Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rot bis rotbraune Sichtmauerwerksfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- 2.2 Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.
- 2.3 Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

3. DÄCHER

1Ä)

- 3.1 ~~Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.~~
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Pultdächer zulässig. Bei Überbauung der Terrassen ist das Dach des Hauptgebäudes auch als unsymmetrisches Satteldach zulässig.

- 3.2 Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune oder braune unglasierte Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.

1Ä)

- Darüber hinaus sind Dächer auch als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder Faserzement oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen zulässig.

1Ä)

- 3.3 ~~Dachaufbauten müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Für bauliche Anlagen der Solartechnik sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig.~~
~~Auf einer Dachseite der Gebäude sind entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.~~
Dachaufbauten, wie Dachgauben, Dachflächenfenster, und Dacheinschnitte sind unzulässig.

1Ä)

- 3.4 Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt von den Festsetzungen unberührt.

1Ä)

~~4. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE~~

- ~~4.1 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind in der gleichen Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion in natürlichen Farbtönen herzustellen. Garagendächer und Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20°-40° in roter, rotbrauner oder brauner unglasierter Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.~~
- ~~4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgartenbereich) dürfen Zufahrten zum Grundstück eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.~~

1Ä)

~~5. EINFRIEDUNGEN~~

- ~~5.1 Einfriedungen dürfen nur als hölzerne, naturbelassene Zäune, bepflanzte, trocken verfertigte Feldsteinmauern, Erdwälle oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.~~

6. SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN

- 6.1 Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- 6.2 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.

7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 7.1 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.

1Ä)

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Bodendenkmale sowie keine Bau- und Kunstdenkmale. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.
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. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck, Moltkeplatz 17, 23566 Lübeck, zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

3. Das überplante Gebiet befindet sich im hochwassergeschützten Bereich. Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt 3,00 m ü HN (3,20 m ü NHN), höhere Wasserstände sind möglich. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes Mecklenburg-Vorpommern zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 83 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das BHW der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen sind alle tiefer als 3,00m ü HN (3,20 m ü NHN) gelegenen Flächen, die vom Ostseewasser erreicht werden können, gefährdet. Das Risiko ist durch den Bauherrn selbst zu tragen.
Am 26. November 2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie, HWRM-RL) in Kraft getreten. Im Rahmen der Umsetzung dieser Richtlinie wurden Hochwassergefahren – und Risikokarten erarbeitet. Diese können unter <http://www.lung.mv-regierung.de/insite/cms/umwelt/wasser/hochwasserrisikomanagementrichtlinie.htm> bzw. im Kartenportal des LUNG unter <https://www.Umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p3HWRMRL> eingesehen werden. Das Extremereignis nach HWRM-RL (HQ 200 plus Versagen der Hochwasserschutzanlagen) weist für den Geltungsbereich eine Überflutung aus. Bei einem Extremereignis wie dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, z.B. Überflutung der Deiche, könnte eine Überflutung stattfinden.
4. Ob sich im Plangebiet Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden, wird während des Aufstellungsverfahrens ermittelt. Es sind die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte" zu berücksichtigen (Landesamt für innere Verwaltung M-V/ Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen).
5. Der Schnitt sowie die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
6. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.
7. In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften

verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen sind soweit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelauskunft) ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung 3, einzuholen. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

MI II
GRZ 0,30 GFZ 0,8
SD, KWD 38-50°

WR 2 I
GRZ 0,25 GFZ 0,35
SD, KWD 38-45°

SO WEH I
GR 60 m² pro Einheit
SD, KWD 38-45°

WA 2 II
GRZ 0,25 GFZ 0,50
SD, KWD 38-50°

WA 4 I
GRZ 0,20 GFZ 0,30
SD, KWD 38-45°

WA 5
GRZ 0,25 GFZ 0,35
SD, KWD 38-45°

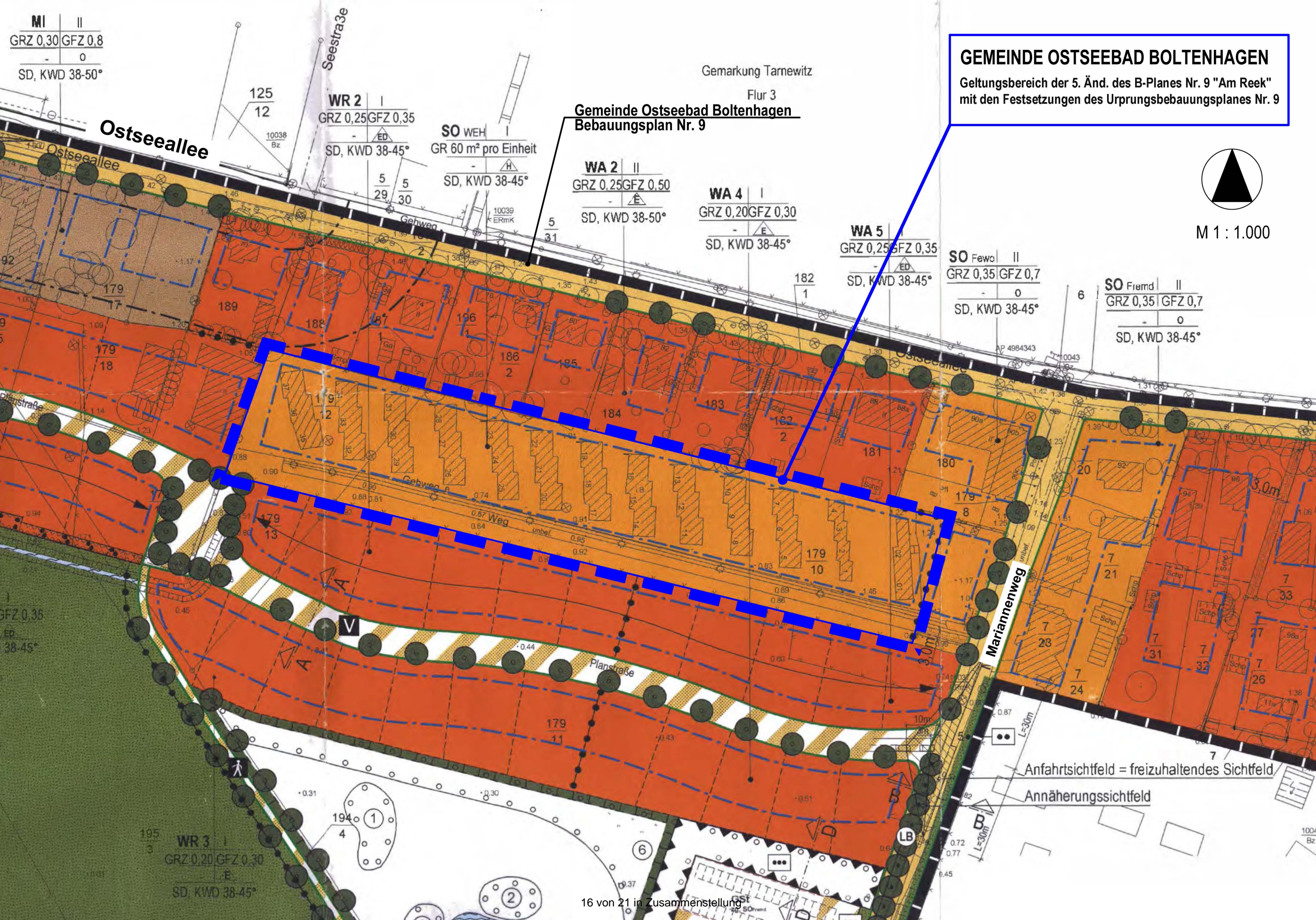
SO Fewo II
GRZ 0,35 GFZ 0,7
SD, KWD 38-45°

SO Fremd II
GRZ 0,35 GFZ 0,7
SD, KWD 38-45°

GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN
Geltungsbereich der 5. Änd. des B-Planes Nr. 9 "Am Reek"
mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 9



M 1 : 1.000



Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

Teil B - Text

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und der 4. Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (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 und § 1 BauNVO)

(1) In den Reinen Wohngebieten sind Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten 1, 2 und 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten 4 und 5 sind nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(4) In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(5) In dem Sondergebiet Ferienwohnungen sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen einschließlich Räume zur Bewirtschaftung der Ferienwohnungen zulässig.

(6) In dem Sondergebiet Wochenendhäuser sind nur Wochenendhäuser als Hausgruppen zulässig.

(7) In dem Sondergebiet Fremdenverkehr sind Beherbergungseinrichtungen sowie Erholungsheime zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB und §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen und Reinen Wohngebieten sind zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

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

(3) Für die Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gelten die folgenden oberen Bezugspunkte:
Flachdächer: Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand;
geneigte Dächer: Schnittlinie zweier Dachflächen (Firstlinie) oder der Dachfläche mit der höheren Außenwand (Pulldach).

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

(4) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

(5) § 1 Ziff. 2 (5) Im "Sondergebiet Fremdenverkehr" darf die Fassadenlänge von Einzelhäusern max. 25 m betragen.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

(1) Innerhalb der von Bebauung freizuhaltende Fläche sind jegliche bauliche Anlagen unzulässig.

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

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

(1) Innerhalb des als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächenanteils des Flurstückes 179/11 sind die Grabenböschungen des betroffenen Grabenabschnittes aufzuweiten und zu einem flachen Standgewässer umzugestalten. Angrenzende Bereiche nördlich und südlich des jetzigen Grabenverlaufs sind auf das Geländeniveau der Grabensohle zu vertiefen. Die Flächenform des künstlichen Standgewässers ist wie der Planzeichnung - Teil A festgesetzt unregelmäßig zu gestalten. Die Böschungen sind mit Böschungsneigungen von 1: 4 bis 1:7 flach auszubilden. Es ist auszuschließen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in ihren Bewirtschaftungsmöglichkeiten durch die Wiedervernässung beeinträchtigt werden. Das anfallende Bodenmaterial ist in den angrenzenden Lärmschutzwall einzuarbeiten.

Die nicht bepflanzten Flächenanteile sind zweimal jährlich unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Der erste Mähtermin darf nicht vor dem 15. August eines jeden Jahres sein.

(2) Innerhalb der öffentlichen Parkplatzfläche sowie der Fläche der Gemeinschaftsstellplätze sind sowohl Fahrgassen als auch Stellplätze in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Oberfläche ist nach Einbau einer tragfähigen Deckschicht mit Oberboden abzudecken und mittels Raseneinsatz zu begrünen.

(3) Die öffentlichen Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen.

(4) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist an den vorgesehenen Standorten der Straßenbäume eine mindestens 6 m² große Baumscheibe wasser- und luftdurchlässig zu befestigen oder als unversiegelte Fläche zu belassen.

5. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche ist ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Höhe hat 1,40 m zu betragen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) In der Straßenverkehrsfläche "Ostseeallee" und "Mariannenweg" sind Fehlstellen mit Winterlinde (*Tilia cordata*) oder Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) HSt mindestens 14-16 cm StU an den festgesetzten Standorten zu ergänzen.

(2) In der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind an den festgesetzten Standorten mittelkronige, hochstämmige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (mind. 3 x verschult, Stammdurchmesser mind. 16 - 18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

(3) Die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Fußweg" ist beiderseits mit Silberweiden (*Salix alba*) HSt 16-18 cm StU, 3xv zu bepflanzen. Die als Kopfbäume zu entwickelnden Bäume sind in einem Abstand von 15 m zu pflanzen.

(4) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentlicher Parkplatz" sowie innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind mindestens 25 heimische Hochstamm-bäume in der Mindestqualität hast 12 - 14 cm StU, 3xv zu pflanzen. Die folgenden Gehölzarten stehen zur Auswahl: Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) oder Silberweide (*Salix alba*). Letztgenannte Art ist als Kopfbaum zu entwickeln.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

(5) Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Sträuchern der unter 6 (6) aufgeführten Arten im Verband 1 x 1 m und in der Qualität 2xv-Baumschulware zu bepflanzen.

(6) Bereiche 1 bis 5: Im Böschungsbereich der entstehenden Senke bzw. des Standgewässers sind jeweils 150 m² große Baumgruppen mit Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Silberweide (*Salix alba*) in der Qualität Heister mindestens 150/ 175 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baumgruppe sind 12 Bäume zu pflanzen. Pro Baum können auch 5 Sträucher in der Qualität verpflanzter Sträucher (mindestens 80/ 100) nachgenannter Arten gepflanzt werden: Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eur. Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) sowie Strauchweiden in Sorten. Bereich 6: Es ist eine 10 m breite Anpflanzung, die sich in östlicher Richtung verbreitert, vorzunehmen. Im Verband 1,2 x 1,2 m sind heimische Heckensträucher zu pflanzen. Neben den o. g. Sträuchern stehen folgende Gehölze zur Auswahl: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Wildrosen in Sorten, Hasel (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*) und Wildbirne (*Pyrus communis*).

7. Regelungen zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

(1) Die Maßnahmen innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleich den Eingriffen zugeordnet, die durch naturschutzrechtlich zu wertende Eingriffe innerhalb des Eingriffsgebietes 4 (WR 2 und WR 3 sowie WA4 und WA 5), des Eingriffsgebietes 5 (Verkehrsfläche Planstraße -a-), des Eingriffsgebietes 6 (öffentlicher Parkplatz) und des Eingriffsgebietes 8 (öffentlicher Fußweg) hervorgerufen werden. Die Restkompensation für diese von der Gemeinde verursachten Eingriffe ist durch Zuordnung einer 4.175 m² großen Fläche (14.615 Punkte Flächenäquivalent) innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen zu erbringen. Der Flächenpool des Ausgleichsbauungsplanes wird um diese Flächengröße reduziert.

(2) Die Zuordnungsgrößen von ideellen Flächenanteilen innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 zur Kompensation der sonstigen naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffe durch die anderen Eingriffsverursacher stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsgebiet 1 (Sondergebiet Hotel)	2.649 m ²
Eingriffsgebiet 2 (Mischgebiet)	311 m ²
Eingriffsgebiet 3 (WA 1 und WR 1)	3.817 m ²
Eingriffsgebiet 7 (Stellplatzanlage)	685 m ²

Der Ausgleich innerhalb des Ausgleichsbauungsplanes A 2 wird von der Gemeinde durchgeführt. Für die Flächenbereitstellung, Durchführung der Maßnahmen und sonstigen Planungskosten wird zur Refinanzierung ein Betrag von EUR 2,93 pro m² angesetzt. Multipliziert man die oben angegebenen Flächen mit diesem Betrag erhält man die jeweiligen Summen, die von den privaten Eingriffsverursachern auf das Ökokonto der Gemeinde einzuhalten sind.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

(3) Zur rechtlichen Sicherung der notwendigen Fläche und zur Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen und den von der Planung Begünstigten ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu schließen.

§ 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung)

gemäß des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 9. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531)

1. Fassaden

- (1) Für Außenwandflächen von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune Sichtmauerwerkfassaden und glatte Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Für Teilflächen (bis maximal 50 % Anteil pro Wandfläche) sind auch Holzverschalungen in hellen Farbtönen zulässig.
- (3) Sichtbar angebrachte Rollladenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

2. Dächer

- (1) Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach auszuführen.
- (2) Als Dacheindeckungen sind nur rote, rotbraune oder braune unglasierte Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig.
- (3) Dachaufbauten müssen zur Traufe einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten. Für bauliche Anlagen der Solartechnik sind Ausnahmen von dieser Festsetzung zulässig. Auf einer Dachseite der Gebäude sind entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind in gleicher Fassadengestaltung wie die zugehörigen Hauptgebäude oder als Holzkonstruktion in natürlichen Farbtönen herzustellen. Garagendächer und Dächer der Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 40° in roter, rotbrauner oder brauner unglasierter Ziegel- oder Pfannendeckung oder als begrüntes Dach zu errichten. Begrünte Dächer sind auch als Flachdächer zulässig.
- (2) Innerhalb der privaten Grünflächen (Vorgartenbereich) dürfen Zufahrten zum Grundstück eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

4. Einfriedungen

- (1) Einfriedungen dürfen nur als hölzerne, naturbelassene Zäune; bepflanzte, trocken verfugte Feldsteinmauern, Erdwälle oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Am Reek" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 / Stand: Rechtskraft Satzung

5. 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 0,5 m² zulässig.

6. 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.

Hinweise

- (1) Es wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.
- (2) Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.
- (3) Innerhalb des Bebauungsplanes findet die Baumschutzsatzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen vom 27. August 2001 Anwendung. Der Umfang der Ersatzpflanzungen für nicht zum Erhalt festzusetzende, aber nach der Satzung geschützte Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung.
- (4) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Gemäß § 1 (3) des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Mit Erdarbeiten verbundene Maßnahmen sind vorab oder während des Mutterbodenabtrages durch fachkundiges Personal der Unteren Denkmalschutzbehörde zu betreuen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg, -Untere Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege, -mindestens 2 Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Im Falle auftretender Bodendenkmale erfolgt eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Baubegleitung. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.
- (5) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Neufassung vom 4.11.1998 (BGBl. I S. 3294) 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. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- (6) Für Boltenhagen gilt gemäß Küsten- und Hochwasserschutz M-V ein Bemessungshochwasser von 3,00 m ü. HN. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang gebauten Gebieten gem. § 83 Abs. 1 LWaG von Redewisch bis Tarnewitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist. Es besteht jedoch kein absoluter Hochwasserschutz. Bei Sturmfluten und höheren Wasserständen ist das Gebiet potentiell gefährdet. Das Risiko dafür ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Betroffen sind vor allem davon alle tiefer als 3,00 m ü. HN gelegenen Flächen.
- (5) Zur Schaffung eines ausreichenden Sichtdreieckes ist am Mariannenweg im Einmündungsbereich zur Planstraße die Fällung eines Kopfbaumes der einseitigen Baumreihe erforderlich. Der Kopfbaum ist Bestandteil der nach § 27 LNatSchG M-V geschützten Baumreihe, so dass für die Fällung die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich ist. Dazu wird ein gesonderter Antrag gestellt.