

# SATZUNG DER GEMEINDE BOIENSDORF

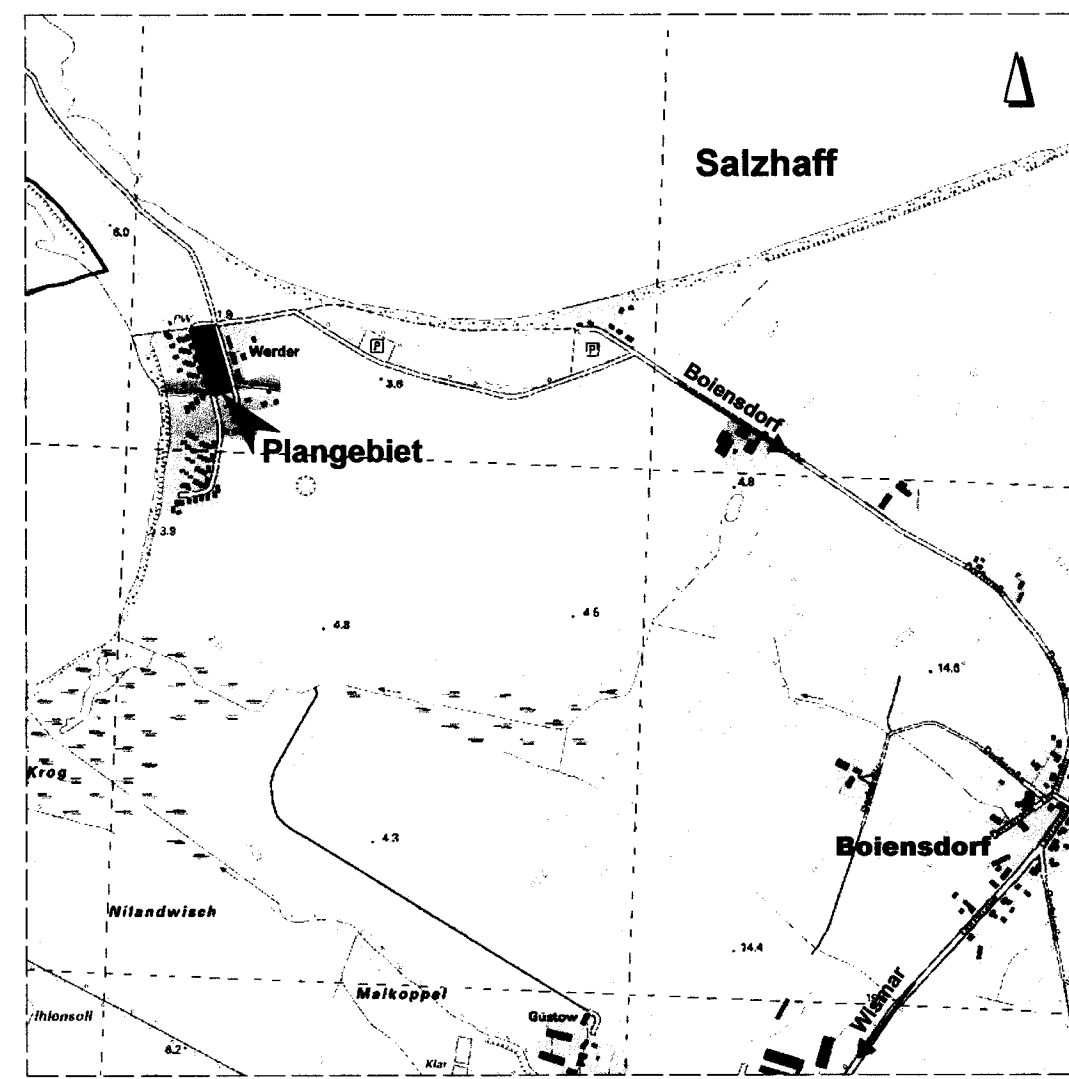
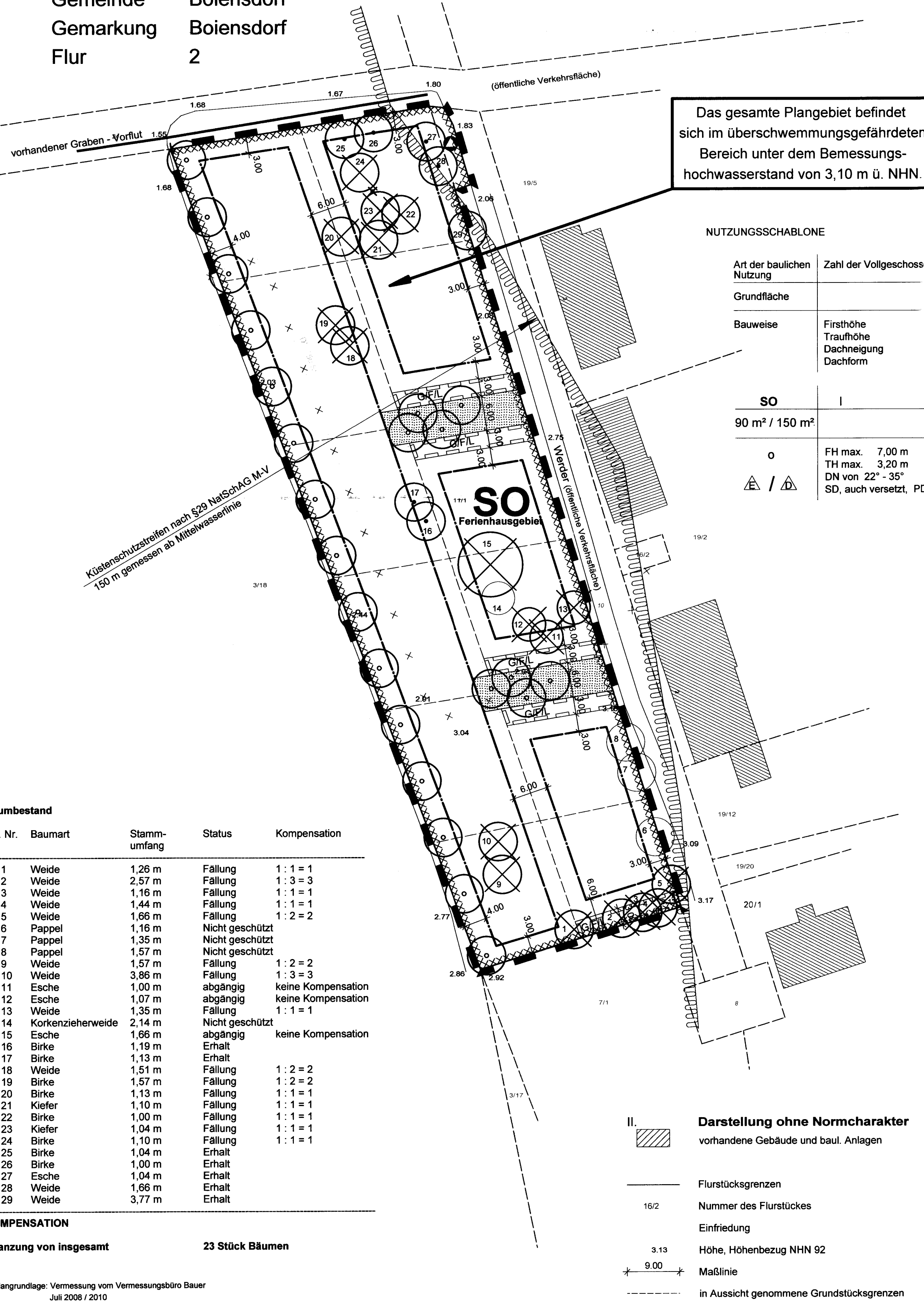
## über den Bebauungsplan Nr. 8

### "Ferienhaussiedlung Boiensdorfer Werder"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### Teil A - Planzeichnung, M 1 : 500

Gemeinde Boiensdorf  
Gemarkung Boiensdorf  
Flur 2



#### Übersichtsplan Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
<b>SO Ferienhausbau</b>		
	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	Sondergebiet, Zweckbestimmung Ferienhausbau	§ 10 (4) BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	max. Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 BauNVO
<b>GR</b>		
	Zahl der Vollgeschosse	
	FH = 7,00 m	
	TH = 3,20 m	
	SD, PD	
	DN	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b>	§§ 22, 23 BauNVO
	offene Bauweise	
	Einzelhäuser zulässig	
	Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
<b>II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>		
<b>6. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a - 25b BauGB)		
	Die zur Erhaltung festgesetzten, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützten, Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.	
	Als Ersatzpflanzung für die gerodeten geschützten Bäume sind innerhalb des Plangebietes einheimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.	
	Anzahl: 23 Stück Hochstämme	
	Gehölzarten: Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> ) Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	
	Pflanzgröße: 16-18 cm Stammumfang 3 x verpflanzt	
<b>§ 2.0 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>		
	<b>1. Nebenanlagen</b>	
	Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.	
	Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu verschließen.	
	<b>2. Zufahrten, Stellplätze, Zugänge</b>	
	Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind als kleinteilige Pflasterbeläge entsprechend den Belastungen auszubilden.	
	<b>3. Einfriedungen</b>	
	Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder lebende Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.	
	<b>4. Sicht- und Windschutzwände</b>	
	Die Verwendung von Sicht- und Windschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.	
	<b>5. Ordnungswidrigkeit</b>	
	Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder lebende Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.	
<b>TEXTLICHE HINWEISE</b>		
<b>Altlastenproblematik</b>		
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).		
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie - abartige Gerüche - anomale Färbung - Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten - Ausgasungen - Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angemerkt, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWMe zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.		
<b>Bodenkmale</b>		
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.		
<b>Altlastenschutz</b>		
Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. der Vorgaben des § 42 BtMStSchG wird für die Phase der Bauausführung auf Folgendes hingewiesen: - Vor Beginn der Erdarbeiten der Baufelder sind die vorhandenen Gebäude durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen. - Vorsorglich ist der Abriss der Gebäude außerhalb des Zeitfensters vom 15. Mai bis 15. Oktober durchzuführen. - Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tierarten gefunden werden, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 BtMStSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Gustrow, zu stellen. - Während der Abrissarbeiten ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung zu gewährleisten.		

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Baugebiet (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**  
SO - Sondergebiet, das der Erholung dient - Ferienhausbau - gemäß § 10 (4) BauNVO
    - Zweckbestimmung und Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)**  
Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und der Errichtung bestimmter, der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.  
Zulässig sind im Einzelnen:  
- die Errichtung von Ferienhäusern  
Ausnahmsweise zulässig ist die Errichtung folgender der Eigenart des Gebietes entsprechender Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche und soziale Zwecke wie:  
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind  
- sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und Spielplätze  
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Ferienhausbewohner dienen  
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser  
- Stellplätze und Nebenanlagen
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
    - Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche der Gebäude für die Hauptnutzung festgesetzt.  
Für Einzelhäuser wird eine Grundfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Für Doppelhäuser wird eine Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.
    - Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**  
Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also bei Satteldächern der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel und bei Pultdächern als die oberste Dachbegrenzungskante definiert.  
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird die Höhe des Bemessungshochwasserstandes (mit 3,10 m ü. NHN) festgesetzt.
  - Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind im Ferienhausbau Garagen nicht zulässig. Zulässig ist die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports).
  - Ableitung des Regenwassers § 9 (1) Nr. 14 BauGB**  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den vorhandenen Gräben an der nördlichen Plangebietsgrenze abzuleiten.
  - Bauen im überschwemmungsgefährdeten Bereich**  
Gebäude und Versorgungsanlagen sind in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten. Die Oberflächen der Fertigfußböden für Räume mit dauerhafter Wohnnutzung wird mit mindestens der Höhe des Hochwasserbemessungsstandes von 3,10 m ü. NHN festgesetzt.  
HINWEIS: Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über NHN. Damit ist das Plangebiet überflutungsgefährdet. Das Risiko einer Überflutung ist durch den Bauherren selbst zu tragen. Die Gemeinde und das Land M-V übernehmen keinerlei Haftung für Hochwasserschäden.

## Satzung der Gemeinde Boiensdorf über den Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhaussiedlung Boiensdorfer Werder" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

**Präambel:**  
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie  
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.08.2011, ... folgende Satzung der Gemeinde Boiensdorf über Bebauungsplan Nr. 8 "Ferienhaussiedlung Boiensdorfer Werder" für das Gebiet Gemarkung Boiensdorf, Flur 2, Flurstücke 11/1, 10 (Teiff.), bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... 12. 02. 2011  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPLG) mit Schreiben vom 14.04.2011 ... beteiligt worden. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte am ... 17. 04. 2011.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ... 10.02.2011 ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 14.04.2011 ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung, Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, haben in der Zeit vom 05.06.2011, ... bis zum 06.06.2011, ... während der Dienststunden im Amt Neuburg, Baum, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen:  
- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird,  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,  
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und  
- dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendung geltend gemacht werden, die dem Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können,  
in der Zeit vom ... 15.04.2011, ... bis zum ... 04.05.2011, ... durch Aushang an den I. Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichterhöhen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die durch verbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.  
Wismar, den 16.01.2012  
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ... 11.08.2011, ... geprüft. Der Bebauungsplan ist mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 11.08.2011, ... gebilligt.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften wurden am ... 11.08.2011, ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Eine Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... 11.08.2011, ... gebilligt.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Die Bauvorschriften, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Textl. Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit am 23. NOV. 2011 aufgestellt.  
Boiensdorf, den 23. NOV. 2011  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 14.04.2011, ... bis zum 17.04.2011, ... öffentlich bekannt gemacht worden. 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 Falligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 15.12.2011 rechtsverbindlich geworden.  
Boiensdorf, den 21.02.2011  
Der Bürgermeister

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

**GELTUNGSBEREICH**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Ferienhaussiedlung Boiensdorfer Werder"

**§ 2.0 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Nebenanlagen**  
Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.  
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzaunen zu verschließen.
- Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**  
Befestigte Flächen auf dem Grundstück sind als kleinteilige Pflasterbeläge entsprechend den Belastungen auszubilden.
- Einfriedungen**  
Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder lebende Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.
- Sicht- und Windschutzwände**  
Die Verwendung von Sicht- und Windschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**  
Für die Einfriedungen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken oder lebende Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Altlastenproblematik**  
Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).  
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie  
- abartige Gerüche  
- anomale Färbung  
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten  
- Ausgasungen  
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)  
angemerkt, hat der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer diese Auffälligkeiten unverzüglich dem Fachdienst Umwelt des Landkreises NWMe zu melden. Der Grundstückbesitzer ist zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)) verpflichtet.

**Bodenkmale**  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.  
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.

**Altlastenschutz**  
Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. der Vorgaben des § 42 BtMStSchG wird für die Phase der Bauausführung auf Folgendes hingewiesen:  
- Vor Beginn der Erdarbeiten der Baufelder sind die vorhandenen Gebäude durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen.  
- Vorsorglich ist der Abriss der Gebäude außerhalb des Zeitfensters vom 15. Mai bis 15. Oktober durchzuführen.  
- Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tierarten gefunden werden, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten des § 42 BtMStSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18263 Gustrow, zu stellen.  
- Während der Abrissarbeiten ist eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung zu gewährleisten.

## Gemeinde Boiensdorf Landkreis Nordwestmecklenburg B - Plan Nr. 8 "Ferienhaussiedlung Boiensdorfer Werder"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB