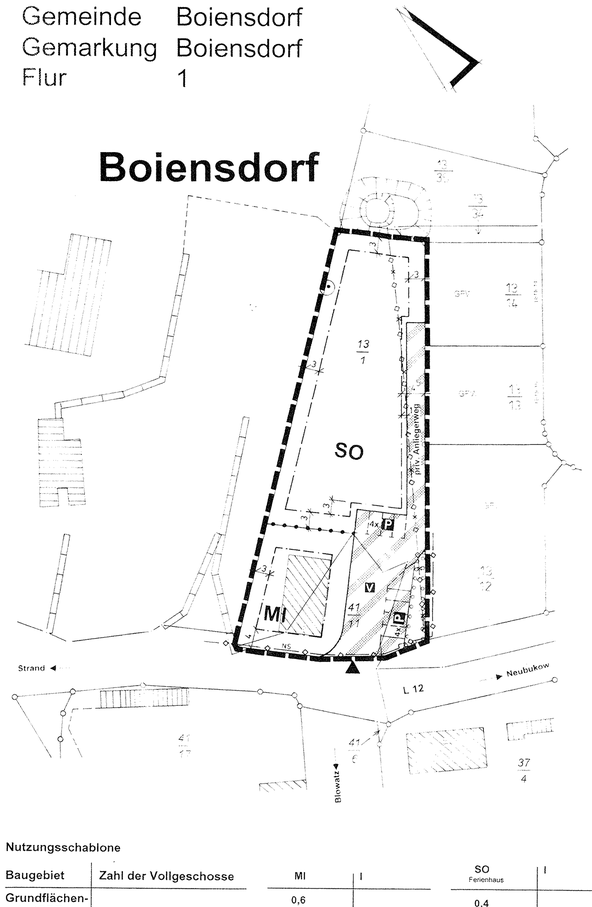
SATZUNG DER GEMEINDE BOIENSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 4
„ Feriensiedlung Am Salzhaff “

Teil A - Planzeichnung , M 1 : 500

Gemeinde Boiensdorf
Gemarkung Boiensdorf
Flur 1



Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	MI	I	SO Ferienhaus	I
Grundflächenzahl (GRZ)		0,6		0,4	
Bauweise	Dachform Dachneigung DNG Traufhöhe TH Firsthöhe FH	o E	SD DNG 22° - 48° TH max.= 4,00 m FH max.= 9,50 m	o ED	SD DNG 20° - 40° TH max.= 3,50 m FH max.= 5,50 m

Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts nach der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. I Nr.3) vom 22.01.1991.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I.	**Festsetzungen**	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
SO	Sondergebiet, das der Erholung dient Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß	
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß	
SD	Satteldach	
DNG	Dachneigung	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB §§ 22 u. 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 u. (6) BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Parkfläche	
	Einfahrt	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.25 u. (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25 a BauGB
	Erhaltung: Baum	§ 9 (1) Nr.25 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) u. § 16 (5) BauNVO
II.	**Darstellung ohne Normcharakter**	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
13/1	Nummer des Flurstückes	
	vorh. Gebäude und bauliche Anlage	
	vorh. Regenwasserleitung (DN 200) (umzuverlegen)	
NS	vorh. NS- Kabel der e-dis	

Teil B – Textl. Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.3. **Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)**

SO - Ferienhausgebiet nach 10 Abs. 4 BauNVO
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.2. **Unzulässigkeit von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

In dem ausgewiesenen Mischgebiet MI sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig.

1.3. **Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

In dem Mischgebiet ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 nicht zulässig.

1.4. **Art der Nutzung im SO (§ 10 Abs. 2 BauNVO)**

Im Ferienhausgebiet sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

2 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1. **Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**

Die Traufhöhe ist als Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, wie der Traufhöhe und der Firsthöhe, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1. **Gemäß § 23 (3) BauNVO**

ist ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker , Balkone, Windfänge o. ä.) vor die Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudebreite und in einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig

4. **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Die Flächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als privater Anliegerweg mit der besonderen Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – und als Parkfläche festgesetzt.

II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1. **Maßnahmen zur Gestaltung des Baugebietes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB**

5.1.1.
Der vorhandene Laubbaum innerhalb des Plangebietes ist zu erhalten, während der Bauarbeiten gemäß der DIN- Vorschriften zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

5.1.2.
Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind die Verkehrs- und Parkflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Textliche Hinweise

* 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 bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

* Werden bei Erdarbeiten sogenannte Zufallsfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

* **Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes**

Die Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich des durch die Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt.

Außerhalb des Plangebietes sind 21 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind auf der vorhandenen Rasenfläche in regelmäßigen Abständen unter Berücksichtigung der Parkaufstellflächen zu setzen.
Auf ausreichend große Baumscheiben und einen Anfahrschutz ist zu achten.

Standort:	Gemeinde Boiensdorf Öffentliche Grundstücksfläche, Gemarkung Stove, Flur 2, Flurstücke 35/4 und 33/3
Baumart:	Hainbuche (Carpinus betula)
Qualität:	16-18 cm Stammumfang mit Ballen
Anzahl:	21 Stück

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M / V

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes B - Plan Nr. 4 „ Feriensiedlung Am Salzhaff “.

§ 2 Baugestalterische Festsetzungen

1. **Dächer**

Für die Hauptdächer sind Satteldächer als Giebeldach, Krüppelwalm- und Walmdach zulässig und mit den in den Nutzungsschablonen festgesetzten Neigungswinkeln zu errichten. Sie sind mit Dachziegeln bzw. -steinen in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgaupen sind mind. 0,50 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches zu beenden. Dächer von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind als Satteldach oder Pultdach auszubilden.

2. **Außenwände**

zulässiges Material:

- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Bauten mit nicht glänzender Oberfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Metall zulässig
- andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
- Fachwerk

Für Doppelhäuser ist nur eine einheitliche architektonische Gestaltung bei Verwendung einheitlicher Dach- und Außenwandmaterialien, auch hinsichtlich der Farbgebung, zulässig.

nicht zulässig sind:

- hochglänzende Baustoffe (z. B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschließlich Fliesen o. ä.)
- Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen

3. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Hauptgebäudes oder aus Holz zu erstellen. Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.

4. **Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**

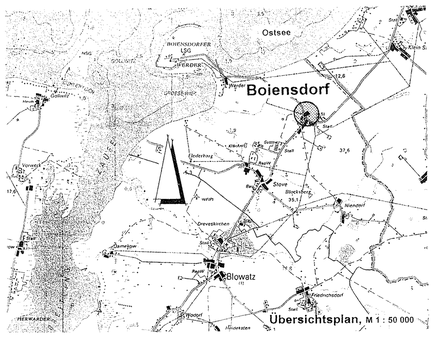
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (Beton -, Ziegel - oder Natursteine) oder wassergebundene Decken auszubilden.

5. **Sicht- und Windschutzwände**

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Länge von max. 4,00 m und in einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig. Als Material darf nur Holz verwendet werden.

6. **Ordnungswidrigkeit**

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



Satzung der Gemeinde Boiensdorf

über den Bebauungsplan Nr. 4

„ Feriensiedlung Am Salzhaff “

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 09. 2004, BGBl. I S. 2414, sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern(LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch das Z. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 10.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.03.06 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „ Feriensiedlung Am Salzhaff “ für das Gebiet der Ortslage/ Gemarkung Boiensdorf, Flur 1, Flurstück Nr. 13/1 und 41/11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.06.05. Der Bürgermeister

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 10.06.05 durchgeführt worden.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.01.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 10.06.05 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.02.06 bis zum 09.03.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.01.06 bis zum 07.02.06 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 19.07.06 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: 1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 19.12.06 i.A. Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.03.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde zur Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.03.06 gebilligt.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises NWM vom 14.11.06 Az: 61.63.55-Schu mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Das wurde mit Verfügung des Landrates des Landkreises NWM vom ..... Az: ..... bestätigt.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Boiensdorf, den 11. DEZ. 2006 Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 12.12.2006 bis zum 22.12.2006 durch Aushang ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 29.12.2006 in Kraft getreten.

Boiensdorf, den 05. JAN. 2007 Der Bürgermeister

Gemeinde Boiensdorf
Landkreis Nordwestmecklenburg

B - Plan Nr. 4

„ Feriensiedlung Am Salzhaff “