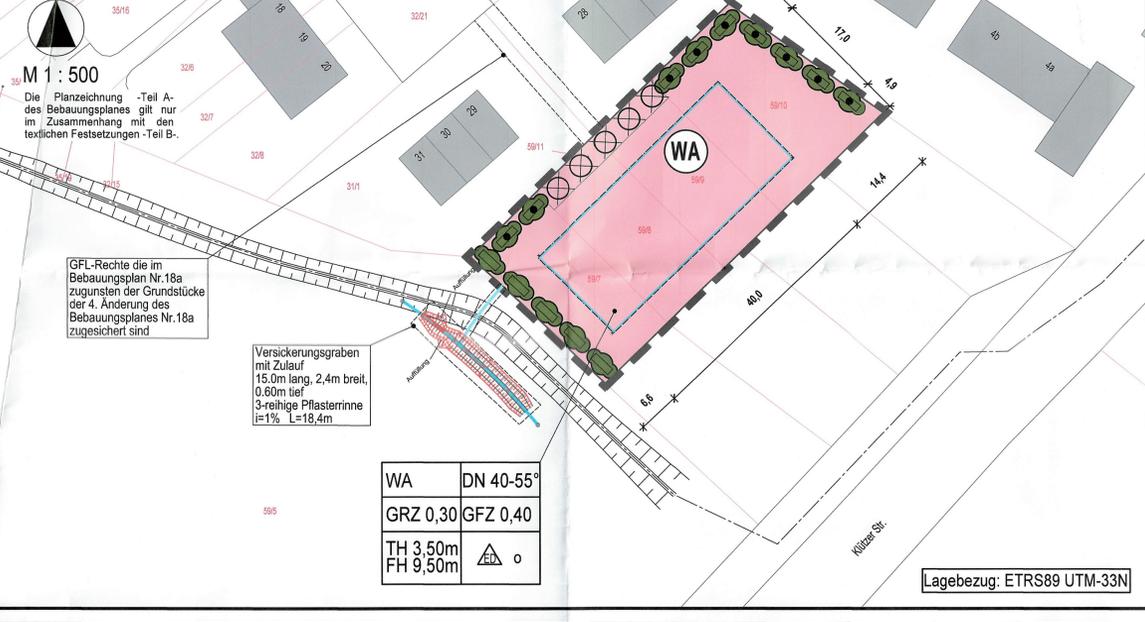


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18a WICHMANNSDORF-SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET

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. 56) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Planzeichnung, Teil A, der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GFZ 0,30 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,30 GRZ 0,40 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, hier: 0,40 TH _{max} 3,50m Traufhöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt FH _{max} 9,50m Firsthöhe, als Höchstmaß über dem Bezugspunkt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 19, 20a BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- vorhandene Gebäude
- Bemaßung in Metern
- Versickerungsgraben mit Zulauf außerhalb des Plangebietes
- Vorfurttgraben außerhalb des Plangebietes
- künftig entfallende Gehölze

PLANZEICHENERKLÄRUNG (vom ursprünglichem B-Plan Nr. 18a)

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10, 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZE Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfahrdichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNLÄCHEN Grünfläche Gartenland (privat) Obstwiese (privat) Naturnahe Uferanfläche (privat)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	PLANUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie von Gewässern Anpflanzen: Bäume Anpflanzen: Sträucher Erhaltung: Bäume Erhaltung: Sträucher Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Biotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25a, 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächenumgrünung von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen Garten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und öffentlichen Ver- und Entsorger Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- künftig fortfallend
- vorhandene bauliche Anlagen

TEIL B - TEXT

Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsbebauungsplan) der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten – mit Ausnahme der nachfolgend neu gefassten, ergänzten und gestrichenen Ziffern – unverändert fort.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsbebauungsplan) werden durch die Festsetzungen des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vollständig durch diesen ersetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) Soweit in Einzelfestsetzungen in Teil A – Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf eine Sockelhöhe (gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden – Rohbau) von max. 0,30 m, eine Traufhöhe (Schnittlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (Schnittlinie sehr geneigter Dachflächen, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 9,50 m nicht überschritten werden.

(2) Zur Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

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

(1) - gestrichen -

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 L BauO M-V)

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur unteren Dachkante jeweils mind. 1,00 m sowie zur seitlichen Dachkante mind. 3,00 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m² zulässig. Ohne Einschränkungen sind historische Uhlengäuben im Kruppelwalm zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

(1) **Denkmalschutzrechtliche Hinweise** - Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Die leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Hinweise

(1) **Ableitung des Oberflächenwassers** - Das auf dem Grundstück innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a anfallende Oberflächenwasser ist direkt in das südlich verlaufende Gewässer, das durch Grunddienstbarkeiten und Baualasten dauerhaft gesichert wird einzuleiten. Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken 59/7, 59/8, 59/9 und 59/10 über das Flurstück 59/11 der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf Flur 1 sind im Rahmen einer Übergangsvariante die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers solange über einen Versickerungsgraben zu sichern, bis die Herstellung der Vorflut mit dem Gewässer II. Ordnung realisiert ist.

(2) **Gewässerschutz** - Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabmessungen während der Baumaßnahmen zu. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer gelegenes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Deshalb wird eine Versickerungsmulde als Übergangslösung vor Herstellung des Gewässers II. Ordnung vorgesehen.

(3) **Eingriffs- und Ausgleichsregelung für die Eingriffsgrundstücke** - Die im Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Teilflächen der nummernreichen Flurstücke 59/7, 59/8, 59/9 und 59/10 der Gemarkung Wichmannsdorf Flur 1 sind durch die Eingriffsverursacher zu realisieren. Kosten entstehen für die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen diesbezüglich nicht.

(4) **Eingriffsregelung für den Vorfurter** - Für den südwestlich des Plangebietes vorgesehenen Vorfurtergraben (teilweise verrohrt) ist eine Eingriffsregelung erforderlich. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, 6 und 13 NatSchAG M-V stellt der Bau eines Vorfurtergrabens einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Eingriffe bedürfen einer Genehmigung (§ 12 Abs. 6 NatSchAG M-V). Sofern keine andere behördliche Genehmigung, z.B. nach dem Wasserrecht, erforderlich ist, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung für den Bau der Vorflutleitung zu stellen (§ 41 Abs. 1 NatSchAG M-V). Für den Bau der Vorflutleitung ist die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG abzuarbeiten. Zum Antrag auf Genehmigung sind Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

(5) **Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten außerhalb des Plangebietes** - Außerhalb des Plangebietes sind für die Satzung über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 18a im Bereich der Satzung über den B-Plan Nr. 18a Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgelegt. Diese sind für die Zufahrt und als Zuweg für die Bebauung des Grundstückes im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vorgesehen und gesichert. Begünstigte sind die Grundstückseigentümer und die Ver- und Entsorger, die für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes notwendig sind. Die Erschließung des Baugrundstücks muss dadurch öffentlich-rechtlich gesichert sein. Da das Grundstück nur über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen wird und auch wenn der Grundstückseigentümer zugleich auch „Miteigentümer“ des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstückes ist, wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baualst öffentlich-rechtlich gesichert.

(6) **Baustellenzufahrt** - Die Baustellenzufahrt wird von der Landesstraße entsprechend gesichert. Auf der Grundlage der Genehmigung durch das Straßenbaumt Schwerin ist die Umsetzung der Maßnahme durch die betroffenen Grundstückseigentümer abzusichern.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.24. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 30.03.24 erfolgt.
- Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.24 den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“ im Verfahren nach § 13 BauGB mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 10.04.24 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf der 4. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) sowie die zugehörige Begründung wurden in der Zeit vom 09.04.24 bis einschließlich 14.05.24 im Internet unter www.kluester-zeitung.de/aktuelle/veroeffentlichung-der-4-anderung-des-bebauungsplanes-nr-18a-wichmannsdorf-suedoestliches-plangebiet und zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet unter www.kluester-zeitung.de/aktuelle/veroeffentlichung-der-4-anderung-des-bebauungsplanes-nr-18a-wichmannsdorf-suedoestliches-plangebiet bis Freitag, den 11.05.24, dienstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr und donnerstags von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am 30.03.24 öffentlich bekanntgegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können (auf elektronischem Wege per E-Mail, schriftlich per Post oder Fax sowie zur Niederschrift), dass nicht fristgemäß 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a nicht von Bedeutung ist und die die Unterlagen zusätzlich durch öffentlich zur Verfügung gestellt wurden. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltauflage nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich im Internet unter der Adresse www.kluester-zeitung.de/aktuelle/veroeffentlichung-der-4-anderung-des-bebauungsplanes-nr-18a-wichmannsdorf-suedoestliches-plangebiet und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse www.bauportal.mv.de eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes M-V (Bau- und Planungsportal M-V) für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarn am 26.07.24 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Boltenhagen, den 26.07.2024
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“ am 31.12.23 ist richtig dargestellt beschleunigt. Hinsichtlich der lägerlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorwarnung, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsveränderten Lagerbuchskizze (ALKS-Präsentationsausgabe) erfolgt. Regelmäßige Konten hierzu nicht abgeleitet werden.
Wichmannsdorf, den 26.07.2024
 Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Ostseebad Boltenhagen, den 26.07.2024
 Bürgermeister
- Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
Ostseebad Boltenhagen, den 26.07.2024
 Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“ durch die Gemeindevertretung und die Stelle, die die Satzung auf Dauer während der Sprechstunden von allein in der Planung interessierten Bürgerinnen und Bürgern über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am 30.03.24 öffentlich 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) sowie auf Falligkeiten und Einsichten von Entschädigungsansprüchen (§ 44 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 (GVBl. M-V S. 77) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Ostseebad Boltenhagen, den 22.05.2024
 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18a „WICHMANNSDORF-SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET“ - EINFACHER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16.05.24 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf-südöstliches Plangebiet“, einfacher Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18a WICHMANNSDORF-SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET

