

# Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf - Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 22. November 2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen dem Grundstück Dorfstraße Nr. 20 und dem Grundstück Dorfstraße 15a im Osten, den Grundstücken Dorfstraße Nr. 19, 19a und 19b sowie dem Teich im Norden, der Wegeparzelle auf Flurstück Nr. 11 östlich des Grundstücks Dorfstraße Nr. 19 und dem Teich im Westen, den Grundstücken Dorfstraße Nr. 14 (Flurstück Nr. 38) und Dorfstraße Nr. 15a sowie der Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 41 im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

## Teil A – Planzeichnung M 1: 1.000



## Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" darf die Fassadenlänge von Einzelhäusern max. 20m betragen.

Als Plangrundlage diente die Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Wichmannsdorf der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg am 12. Januar 2006.

Planung: blank  
architektur stadplanung landespflege verkehrswesen  
regionalentwicklung umweltschutz  
Turmstraße 13b D- 23966 Wismar  
tel: 03841 – 20 00 46 fax: 03841 – 211863  
wismar@planung-blank.de

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990.

### 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10, 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
GRZ Grundflächenzahl

**Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche  
Gartenland (privat)

**Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 22, 25 a, 25 b BauGB)

Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### 2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
Flurstücksnummer  
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
vorhandene bauliche Anlagen

## Hinweise

Die unveränderten Festsetzungen des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 18a "Wichmannsdorf-Ost" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen gelten weiterhin.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen. Aus Sicherheitsgründen ist die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Damit wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.a. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/ AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/ AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabensträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabensträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wiederzuverwerten.

## Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a vom 18. Mai 2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" und den "Lübecker Nachrichten" am ... erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 beteiligt worden (Schreiben vom 12. Sept. 2006) beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 18. Mai 2006 den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit Begründung beschlossen.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und der zugehörigen Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit dem Hinweis, dass Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung während der vorgenannten Frist gegeben ist, am ... 2006 durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" bzw. "Ostseezeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12. Sept. 2006 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15. Februar 2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a mit Begründung per Beschluss gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung und der Begründung sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 9. März bis zum 10. April 2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung in der "Ostseezeitung" sowie den "Lübecker Nachrichten" am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 5. März 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22. November 2007, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wurde am 22. November 2007 von der Gemeindevertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 22. November 2007 gebilligt.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lage-richtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 10000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 17.12.07 (Siegel) Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

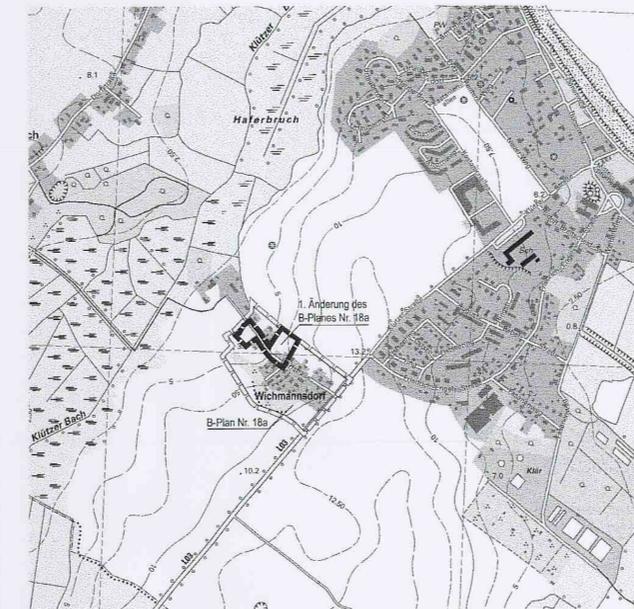
Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 26.11.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a und die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" sowie der "Ostseezeitung" 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 18.12.2007 (Siegel) Der Bürgermeister

## Übersichtsplan i M 1: 10.000



## Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a

für das Gebiet im Ortsteil Wichmannsdorf zwischen dem Grundstück Dorfstraße Nr. 20 und dem Grundstück Dorfstraße 15a im Osten, den Grundstücken Dorfstraße Nr. 19, 19a und 19b sowie dem Teich im Norden, der Wegeparzelle auf Flurstück Nr. 11 östlich des Grundstücks Dorfstraße Nr. 19 und dem Teich im Westen, den Grundstücken Dorfstraße Nr. 14 (Flurstück Nr. 38) und Dorfstraße Nr. 15a sowie der Grünfläche auf dem Flurstück Nr. 41 im Süden.