

# SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5a "REDEWISCH DORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAßE NR. 17a IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bebauungsplanung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1548). Es gilt die Planzeichnung (PlanZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

M 1 : 500  
Die Planzeichnung - Teil A - im Zusammenhang mit dem Entwurf der Festsetzungen - Teil B -

### ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit Nr.	WA 1		WA 2	
	WA - Allgemeine Vorgabe	WA - Besondere Vorgabe	WA - Allgemeine Vorgabe	WA - Besondere Vorgabe
Art der Nutzung	Allgemeine Wohngebiete			
Zahl der Vollgeschosse	1 bis 3			
GFZ-Geschoßflächenzahl	GFZ 0,40	GFZ 0,40	GFZ 0,40	GFZ 0,40
GRZ-Grundflächenzahl	GRZ 0,20	GRZ 0,20	GRZ 0,20	GRZ 0,20
Bauweise	Baueisen			
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 10,00m	FH <sub>max</sub> 10,00m	FH <sub>max</sub> 10,00m	FH <sub>max</sub> 10,00m
Dachneigung	DN 35° - 45°			



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Allgemeine Wohngebiete  
 Par. 9 (1) 1 BauGB  
 Par. 4 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 Geschößflächenzahl, GFZ 0,40  
 Grundflächenzahl, GRZ 0,20  
 Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  
 Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  
 Höhenbezugspunkt z.B. 5,50 m ü. DINNH2  
 Par. 9 (1) 1 BauGB  
 Par. 16 - 21a BauNVO

**BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 Firstsicherung  
 Par. 9 (1) 2 BauGB  
 Par. 22 u. 23 BauNVO

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Verkehrsbehaltener Bereich - private Verkehrsfläche  
 Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Par. 9 (1) 11 BauGB  
 Par. 9 (6) BauGB

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN**  
 Vermutlicher Verlauf von Leitungen unterirdisch (TW-Tinkwasser, SW-Schmutzwasser, AWD-Abwasserdruckleitung, RW-Regenwasser)  
 Par. 9 (1) 13 BauGB  
 Par. 9 (6) BauGB

**GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Obstwiese  
 Dauergrünland  
 Par. 9 (1) 15 BauGB

**ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE GRÜNDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN**  
 Par. 9 (1) 25 BauGB  
 Par. 9 (6) BauGB

**PARAZICHEN**  
 Flurstücksgrenze, Flurstücknummer  
 vorhandener sonstiger Baum / Hecke  
 vorhandener Zaun / Mauer / Böschung  
 vorhandener Schacht  
 Höhenangabe in Meter DINNH2  
 Bemalung in Metern  
 in Aussicht genommene Grundstücksteile  
 künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum  
 künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen  
 künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude  
 Straßenschnitt  
 Schindeldreieck  
 Par. 9 (1) 21 BauGB  
 Par. 9 (1) 10 BauNVO  
 Par. 1 (4) BauNVO  
 Par. 16 (5) BauNVO  
 Par. 9 (7) BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, Flurstücknummer  
 vorhandener sonstiger Baum / Hecke  
 vorhandener Zaun / Mauer / Böschung  
 vorhandener Schacht  
 Höhenangabe in Meter DINNH2  
 Bemalung in Metern  
 in Aussicht genommene Grundstücksteile  
 künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum  
 künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen  
 künftig entfallende Darstellungen, z.B. Gebäude  
 Straßenschnitt  
 Schindeldreieck

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 35° - 45°  
 Dachneigung (DN) zwischen 35° - 45°

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Vermutliche Lage des Hydranten 787 des Zweckverbandes Grewenitzchen - außerhalb des Plangebietes

## TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 5a "REDEWISCH DORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAßE NR. 17a IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄß § 13a BAUGB

- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)**
- 2.1 (1) Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz zu rechnen.
- SÄ4) 2.2** Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:  
 - Traufhöhe, Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.  
 - Firsthöhe, Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen Maßgebend ist das eingedeckte Dach.  
 Der Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und für die festgesetzte Firsthöhe ist der jeweils festgesetzte untere Bezugspunkt gemäß Planzeichnung (Teil A).
- SÄ4) 2.3** Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dachanschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
- 3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- SÄ4) 3.1** Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- SÄ4) 3.2** Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- (1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sicherespenden Hochbauten als auch hochwertigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.
- 6. Grünflächen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Nr. 25a)**
- 6.1** Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bestellten Flächen sind im wasserundurchlässigen Baueisen (Schotterrasen, wasserundurchlässige Decke, Rasenplattendecke oder Plaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muß mindestens 30 % betragen.
- SÄ4) 6.2** (5) Errichtung der Dachstraße und dem unteren Teil der Planstraße A sind in Anlehnung an den vorhandenen Großbaumbestand weitere 28 Kastanien (Castanea hippocastanum) oder Winterlinden (Tilia cordata) (mind. dreimal jährlich, Stammumfang mind. 16 - 18 cm) gemäß der Planzeichnung Teil A zu pflanzen. Diese straßenbegleitenden Anpflanzungen sind als Ausgleichsmaßnahmen den Baugruben 10 und 11 (Bauuferstr.) zugeordnet.
- SÄ4) 6.3** (7) Auf den Flurstücken 46/1 und 46/2 sind 10 Hochstammobstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nähere Angaben über die Pflege der Fläche können der Begründung entnommen werden.
- SÄ4) 6.4** Die mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzte private Grünfläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Flächen sind über eine extensive Beweidung oder eine einmalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes vom Eigentümer zu bewirtschaften. Der Eintrag von Kunstdünger oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die zum Erhalt festgesetzten Obstgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist für gleichwertige Ersatz zu sorgen.
- SÄ4) 6.5** Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ ist eine Grünlandnutzung dauerhaft zu sichern.
- SÄ4) 6.6** Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Je Baugrundstück gilt: Das Oberflächenwasser aus versiegelter Fläche ist über eine Vorbehandlungsmaßnahme (natürlich 10 cm Oberbodenschicht) einer Erdmulde bzw. Geländeecke mit einem Stammumfang mind. 11 cm auf natürlichen Abfluss zu reduzieren und zu versickern. Bei Anlage eines Teiches ist eine Sedimentationsanlage mit einem Durchgangswert von 0,8 vorzuschalten.
- 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden können, wie z.B. Verlichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DN 19 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 8. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
- SÄ4) 7. Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
- (1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermisht bzw. vermisst mit dem natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes Oberkante Erdgeschossfußboden.
- SÄ4) 8.1** Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gilt als unterer Bezugspunkt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in dem jeweiligen Baufenster.
- SÄ4) 8.2** Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem WA-Gebiet maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt und maximal 0,50 m unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

- (1) Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerksfassaden, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie Fachwerkkasseln zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.
- (2) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Weim- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. In den Resten und Anlagen sind die Dächer nur als Flachdächer oder als Satteldächer zulässig.
- (3) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Gebäude entweder nur Giebeln oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortsgang mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig.
- (4) Die GebäudEFassaden sind mit einer Teileingrünung (mind. ¼ der Fassadenfläche) von Kletterpflanzen zu versehen.
- (5) Der Fensteranteil darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten. Die Fenster müssen als rechteckig, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen über 1,0 m sind mit horizontalen Sprossen zu unterteilen.
- (6) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.
- (7) Oberirdische Gas- und Ölbahler sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.
- (8) Einfriedungen dürfen nur als beplante, unverputzte Feldsteinmauern oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtklüme sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.
- (9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.
- (10) 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.

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- SÄ4) 1. Bodenkennlinie, Bau- und Kunstdenkmale**
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodenkennlinie bekannt.
- Für Bodenkennlinie, 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 von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

**SÄ4) 2. Munitionsfunde**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsakum) der in Rede stehenden Fläche sind gebührend zu erhalten beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V.

**SÄ4) 3. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen/schädliche Bodenveränderungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor. Im Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä.), unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensutachter, Sachverständige, Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensutachter, Sachverständige. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Verunreinigungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorbringen könnte, vermieden werden.

**SÄ4) 4. Abfall und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Redewischer Straße zur Abholung bereit zu stellen. Nach Leerung sind die Abfallbehälter zurück zu holen.

**SÄ4) 5. Externe Kompensationsmaßnahmen**

Zum Ausgleich für die Rodung eines zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes (Birne) gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen wird außerhalb des Plangebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes eine äquivalente Lösung durch den Vorhabenträger gefunden. Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ist eine vertragliche Vereinbarung vor Satzungsbeschluss zu schließen. Die rechtliche Sicherung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen. Es sind zwei einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden anzupflanzen.

**SÄ4) 6. Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet und seiner näheren Umgebung keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundnetze des Landes M-V.

**SÄ4) 7. Wurzelschutz**

Nach Schutz der an das Plangebiet angrenzenden geschützten Einzelbäume sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Einzelbäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

**SÄ4) 8. Anforderungen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WasserG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtsanlagen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders treffen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

**SÄ4) 9. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des potentiell hochwassergefährdeten Bereiches der Ostsee. Der Ausbau des Hochwasserschutzsystems ist als öffentliche Aufgabe des Landes M-V zum Schutz von im Zusammenhang bebauten Gebieten gemäß § 93 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWAG M-V) von Redewisch bis Tarnitz abgeschlossen, so dass der Schutz gegen das Bemessungshochwasser der Ostsee grundsätzlich gewährleistet ist.

Der Bemessungshochwasserstand (BHW) der Ostsee beträgt für den Bereich Boltenhagen 3,20 m ü. NNH. Höhere Wasserstände sind möglich. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig über dem Bemessungshochwasserstand, die mit den Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen alle über dem Bemessungshochwasser.

Bei einer Höhenlage unter 3,20 m ü. NNH ist eine Beeinträchtigung durch Hochwasserereignisse und erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauher hat für diesen Fall geeignete Vorkehrungen zu treffen. Das Risiko ist durch den Bauherren selbst zu tragen, das Land M-V übernimmt keinerlei Haftung für Hochwasserschäden, selbst dann nicht, wenn Hochwasserschutzanlagen den auftretenden Belastungen nicht standhalten.

**SÄ4) 10. Bundeswehr**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Interessenbereiches der Verteidigungsanlage Elmhorst. Belange sind mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die baulichen Anlagen eine Gebäudehöhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.07.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kitzler Winkel am 31.08.2016 erfolgt.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgt. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rahmen der Dienstzeiten in der Zeit vom 08.09.2016 bis zum 22.09.2016 unterrichten und äußern kann.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 15.09.2016 den Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a mit Begründung gebilligt und beschlossen.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2016 bis zum 08.11.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift herangezogen werden können, durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kitzler Winkel am 28.09.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden oder hätte geltend gemacht werden können, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungfrist 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 Bestimmtheit des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 10.07.2017 wird als richtig festgestellt. Hinsichtlich der abweichenden Flurkarte im Maßstab 1 : 50000 wird ein Vermerk in der Katasterkarte eingetragen.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die freigestellt abgegebene Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am 16.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am 16.03.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2017 gebilligt.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a durch die Gemeindevertretung sowie die Darstellung der Grenzpunkte der Vorhaben, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kitzler Winkel am 28.09.2016 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) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunverfassung des Landes Mecklenburg - Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
 Ostseebad Boltenhagen, den 24.03.2017 (Siegel) Bürgermeister

**SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5a "REDEWISCH DORF" FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAßE NR. 17a GEMÄß PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13a BAUGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), und der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. I S. M-V 2), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen am 16.03.2017 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, erlassen.

# SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5a "REDEWISCH DORF" DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN TEILBEREICH AN DER REDEWISCHER STRAßE NR. 17a IM VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

