

# SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET SIEDLUNG "AM SALZHAF" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 156) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -.

Vermesser:	Zweckverband KÜSTLUNG Zentrum für Küstenschutz Tel.: 03823/ 713-9
Datum:	25.02.2015 (AKK) vom 26.11.2014)
Datennummer:	Rerik_BPlan8.dwg
Lagebezug:	-----
Höhenbezug:	NHN - für Höhen der Angaben des Zweckverbandes Küstenschutz, nicht für Höhenbezugspunkte im Plan, siehe Planzeichnungsklärung
Hinweise:	Der Stand anderer Leitungen ist vom Oktober 2014 und die AKK vom 26.11.2014. Für die Topo können wir keinen Stand angeben, Höhenbezug auf NHN.
ERGÄNZUNG:	
Vermesser:	Kataster- und Vermessungsamt Rostock VERMESSUNGSBÜRO LOTHAR BAUER, KRISTIN STIECK Zentrum für Küstenschutz Tel.: 03841 / 36300 email: baer@stueckstov.de
Datum:	Katasterbestand vom 23.05.2015 (Flurkarte.pdf)
Datennummer:	BB-Ergaenzung.dwg



## TEIL B - TEXT

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik für das Gebiet Siedlung „Am Salzhaff“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

1.1 Als unterer Bezugspunkt gilt der auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Höhenbezugspunkt über NHN.

1.2 Als oberer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe. Die Firsthöhe darf für Hauptgebäude maximal 4,50 m über dem unteren Bezugspunkt betragen. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.

1.3 Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf durch haustechnisch bedingte Aufbauten deren Grundfläche 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschreitet um maximal 0,5 m überschritten werden.

1.4 Die Firsthöhe/Oberkante des Gebäudes darf für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie für Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO maximal 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt betragen.

1.5 Die Oberkante des Gebäudes wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches (bei Flachdächern incl. Attika).

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

**LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Grundwasserfassung Rerik. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind einzuhalten.

**III. HINWEISE**

**1. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Mit einem geplanten Umbau oder Abriss der im Plangebiet vorhandenen Gebäude darf erst begonnen werden, wenn durch den Bauherren/Vorhabenträger Nachweise erbracht wurden, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine Fledermaus- oder Gebäudebrüter vorkommen bzw. nicht erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren bzw. Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen vorzulegen.

**2. GEWÄSSERSCHUTZ**

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWVG) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 LWVG sind bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

**3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

**4. HINWEISE ZU VERSORGNUNGSLIENUNGEN**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder unverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.07.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom 27.05.2013 bis 11.06.2013 erfolgt.
- Die Stadtvertretung hat am 05.03.2015 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8 im Verfahren nach § 13 BauGB und die dazugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der einfache Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbarn sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2015 bis zum 30.04.2015 während der Dienststunden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedem Mann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung im Aushang vom 13.03.2015 bis 10.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB im Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird und dass bei Aufstellung eines Bebauungsplans ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden. Diese Einwendungen geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.
- Der katastermäßige Bestand am 23.05.2015 wird als richtig dargestellt, bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte wird der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Punkte der Maßstäbe nicht vorliegt, Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen am 11.06.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.06.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung des einfachen Bebauungsplans Nr. 8 wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom 11.06.2015 gebilligt.
- Die Bebauungsplanzeichnung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Neubukow - Salzhaff am 28.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung von Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Entschens von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) ist hingewiesen worden.
- Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des 28.07.2015 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

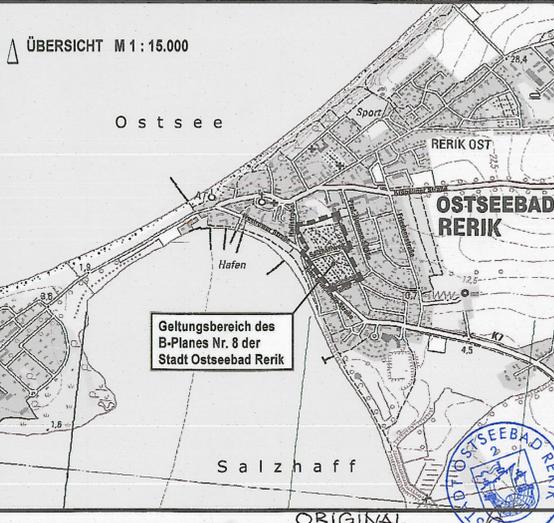
## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
- |             |  |                     |
|-------------|--|---------------------|
| Planzeichen | Erklärung  | Rechtsgrundlagen    |
|             | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  | Par. 9 (1) 1 BauGB  |
|             | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  | Par. 18 BauNVO      |
|             | HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN   | Par. 9 (1) 13 BauGB |
|             | Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch   | Par. 9 (6) BauGB    |
|             | SONSTIGE PLANZEICHEN   |                     |
|             | Höhenbezugspunkt in m über NHN, z.B. 7,35m   | Par. 9 (3) BauGB    |
|             | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Ostseebad Rerik | Par. 9 (7) BauGB    |
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- |  |   |
|--|---|
|  | Flurstücksgrenze, Flurstücknummer             |
|  | vorhandene Gebäude mit Hausnummer             |
|  | Gebäude aus Luftbild übernommen, Lage ungenau |
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- |  |  |
|--|--|
|  | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone III B, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V |
|--|--|

## SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET SIEDLUNG "AM SALZHAF" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 13 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom 11.06.2015 folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Siedlung am Salzhaff", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET SIEDLUNG "AM SALZHAF" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 | Tel. 03861/705-0  
23636 Grevesmühlen | Fax 03861/705-60

Planungsstand: 11. Juni 2015

**SATZUNG**