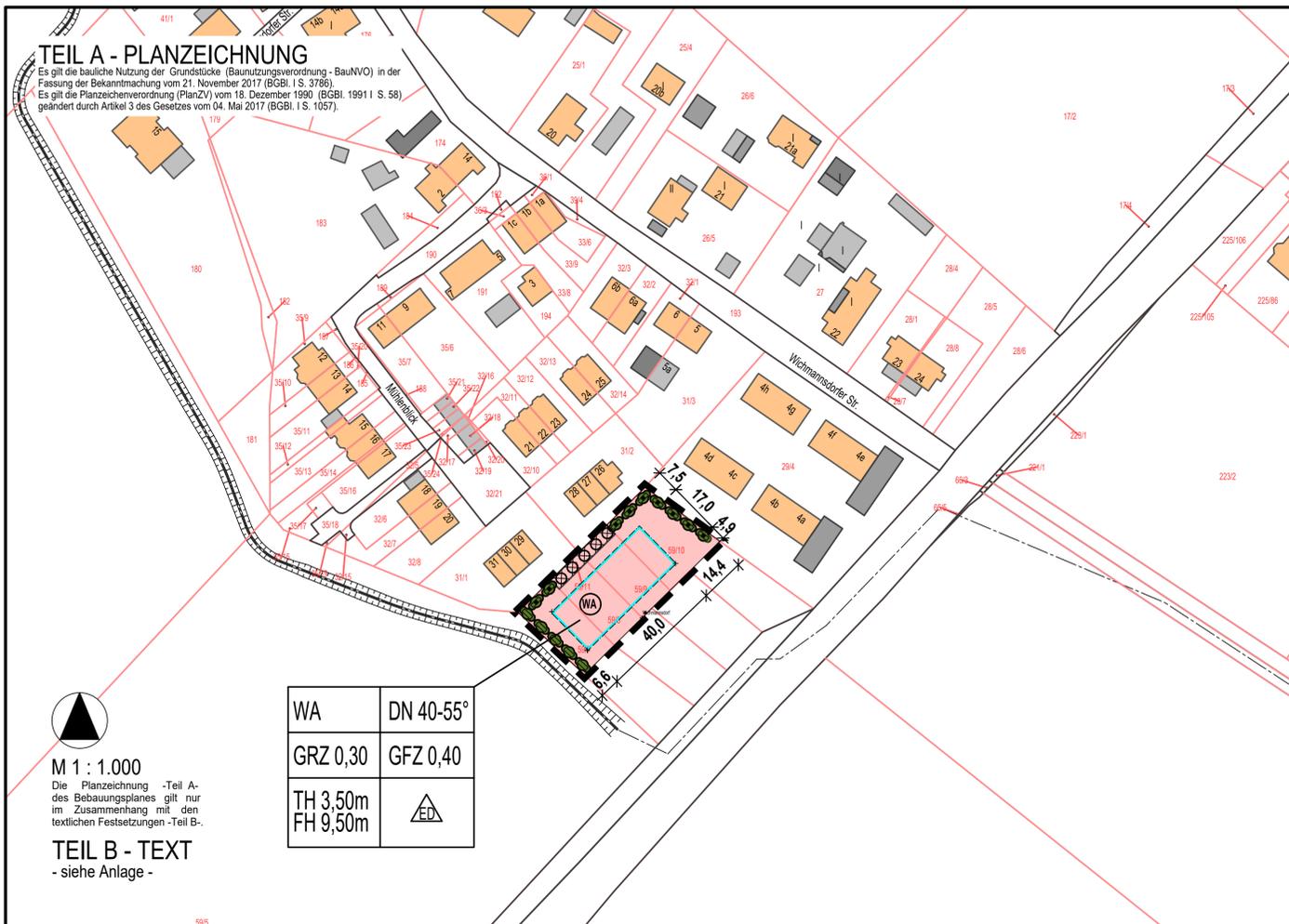


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18a WICHMANNSDORF-SÜDÖSTLICHES PLANGEBIET



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GFZ 0,30	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, hier: 0,30	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16, 19, 20a BauNVO
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	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 22 und § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 22 und § 23 BauNVO
	Anpflanzen von Sträuchern	
	Erhaltung von Sträuchern	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18a der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum / Gehölz
	vorhandene Böschung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter d DHHN92
	Vorflutgraben
	künftig entfallende Gehölze

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.
- Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
- Die Gemeindevertretung hat am 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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 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 bis einschließlich im Internet unter www.klützer.de/bekanntmachungen/index.php gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist während der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amt Klützer Winkel, Bauamt, Schloßstraße 1, 23948 Klütz öffentlich dienstags bis freitags: von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr und sonntags: von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr ausliegen. Die Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet und die Internetadresse dazu wurde in der Ostseezeitung am ortsüblich bekanntgemacht. 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 Bauleitplan 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 das die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.klützer.de/bekanntmachungen/index.php und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V) unter der Adresse <https://www.bauportal-mv.de> eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 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 Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ wird richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
 den (Stempel) Unterschrift
- 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) mit den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung Gemeinde Ostseebad Boltenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
 Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) 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 ausgefertigt.
 Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a „Wichmannsdorf - südöstliches Plangebiet“ durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ortsüblich 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 Fräglichkeiten und Erörterchen von Entscheidungsansprüchen (§ 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. 777) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Ostseebad Boltenhagen, den (Siegel) 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. 3634), 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 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.

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



TEXT TEIL B

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

Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18a (Ursprungsplan) 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 Geltungsbereiches 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 (Schnitlinie der Außenkante der Fassade mit der Dachfläche, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 3,50 m sowie eine Firsthöhe (Schnitlinie zweier geneigter Dachflächen, maßgebend ist das eingedeckte Dach) von max. 9,50 m nicht überschritten werden.

(3) 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 LBauO 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. Höhe von 1,0 m² zulässig. Ohne Einschränkungen sind historischen Uhlangauben im Krüppelwalm zulässig.

Hinweise

(1) 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 Baulasten dauerhaft gesichert wird einzuleiten.

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

