# SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über 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. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000

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

### NUTZUNGSSCHABLONE

| Teilgebiete mit lfd. Nr. | SO/1 SO/2 | SO/3a | SO/3b | SO/3c | SO/4 SO/6 SO/7 | SO/5 SO/8 | SO/9 | SO/10 | WA/1.1 * | WA/1.2 + WA/2 WA/4 * | WA/3.1 * | WA/3.2 * | WA/3.3 * |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Art der Nutzung | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNVO | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO | Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,35 | 0,30 | 0,20 | 0,35 | 0,30 | 0,20 | — | 0,20 | 0,30 | 0,25 | 0,25 | 0,25 | 0,25 |
| Bauweise | a | o | o | o | o | o | o | o | ED o | ED o | ED o | ED o | ED o |
| maximale Traufhöhe | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,80m | $TH_{max}$ 3,00m | $TH_{max}$ 7,50m | $TH_{max}$ 4,50m | $TH_{max}$ 4,50m | $TH_{max}$ 4,50m | $TH_{max}$ 6,50m | $TH_{max}$ 5,00m |
| maximale Firsthöhe | — | — | — | — | — | — | $FH_{max}$ 5,00m | $FH_{max}$ 9,00m | $FH_{max}$ 9,00m | $FH_{max}$ 9,00m | $FH_{max}$ 9,00m | $FH_{max}$ 9,50m | $FH_{max}$ 9,00m |
| Grundfläche | — | — | — | — | — | — | $GR_{max}$ 240qm | — | — | — | — | — | — |

* Anmerkung:
Die Festsetzung für $TH_{max}$ und $FH_{max}$ gilt in diesen Gebieten unter dem Vorbehalt der Nachmessung.

### LEGENDE
**Kennzeichnung der Änderungen mit** lfd. Nr.

1. Baugrenze - Rettungswacht/Turm auf Grünfläche
2. neues Baugebiet SO/10 mit Baugrenze, 2VG, neue Grünfläche - Wiese, Gehweg innerhalb Grünfläche, Erhaltungsfläche auf Luftbild, Geltungsbereich erweitern
3. Geltungsbereich reduzieren, Ecke Dünenstraße/Wustrower Straße, Flurstück 183/1 privat
4. Baugrenze Kleinkunstbühne
5. Haffplatz - Baugrenze OK max 3,00m / OK max 3,50m
6. Geltungsbereich erweitern, Lage WC-Gebäude (eingemessen)
7. Lage WC-Gebäude (eingemessen)
8. Lage WC-Gebäude (eingemessen)
9. Anleger darstellen (südlich SO/1)
10. Bootswiese (südwestlich SO/7)
11. Bootswiese (westlich WA/3.1)
12. SO/7 erweitern, Baugrenze anpassen, Grünfläche und Anpflanzfläche reduzieren
13. Grünfläche Spielplatz wie Bestand (Luftbild) 3x Einzelbaum, Anpflanz- und Erhaltungsfläche entfällt
14. neue Teilung, Teilbereich WA/1.1, WA/1.2, WA/3.1, WA/3.2 und WA/3.3
15. Anpflanz- und Erhaltungsbäume gemäß Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 als Erhaltungsbäume darstellen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| WA 1 | Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nr. | Par. 4 BauNVO |
| SO 1 | Sonstige Sondergebiete (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) die dem Fremdenverkehr / touristische Infrastruktur dienen, mit lfd. Nr. | Par. 11 Abs. 2 BauNVO |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 BauNVO |
| 0,25 | Grundflächenzahl, als Höchstmaß | |
| $GR_{max}$ 240 qm | Grundfläche GR, hier 240 qm als Höchstmaß | |
| II | Zahl der Vollgeschosse für den Bereich SO/3c und SO/10 | |
| $TH_{max}$ 3,80m | Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $FH_{max}$ 10,00m | Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt | |
| $OK_{max}$ 3,00m | Oberkante, als Höchstmaß über den Bezugspunkt | |
| | BAUWEISE | Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | |
| a | Abweichende Bauweise | |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | |
| | Baugrenze | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | |
| | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |
| P | Parkplatz | |
| | Fußgängerbereich | |
| V | Verkehrsberuhigter Bereich | |
| S | Seebrücke | |
| A | Anleger | |
| G+R | Geh- und Radweg | |
| | GRÜNFLÄCHEN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Grünflächen | |
| ö | öffentliche Grünfläche | |
| | Parkanlage | |
| | Spielplatz | |
| | Strandwiese | |
| | Wiese | |
| B | Bootswiese | |
| | Stranddüne | |
| H | Haffdüne | |
| | Strand- und Badebereich | |
| | Badestelle | |
| | ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| | SONSTIGE PLANZEICHEN | |
| GSt | Flächen für Nebenanlagen, z.B. Stellplatzanlage | Par. 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB |
| Na - NG, Na - S/W, Na - WC | Flächen für Nebenanlagen; NG - Nebengebäude S/W - Schirme / Windschutzwände WC - WC-Anlage | Par. 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB |
| HW | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (HW - Hochwasserschutz) | Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind / Hochwasserschutz | Par. 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeneden Stoffen belastet sind / wahrscheinlich kampfmittelbelastet | Par. 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 der Stadt Ostseebad Rerik | Par. 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO |
| GFL-R zug. | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen | Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB |

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| TWSZ II | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, vermutliche Lage der TWSZ = Trinkwasserschutzzone II | Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 136 Nr. 1 LWaG M-V |
| GS 150m | Küsten- und Gewässerschutzstreifen, hier: 150 m zur Ostsee | Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 29 NatSchAG M-V |
| L H | Lage- und Höhenfestpunkte des geodätischen Meßpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern | |
| BD | Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen. | Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 7 DSchG M-V |

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| Planzeichen | Erläuterung |
|---|---|
| 185/2 | vorhandene Darstellung aus der ALKIS 2020-07 vom ZVK - Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer |
| | - Gebäude |
| | vorhandene Darstellung (Lage ungenau), Übernahme aus dem Luftbild (Quelle: www.gaia-mv.de), - Gebäude |
| | - Bootssteg |
| | - Strandzugang |
| | - sonstiger Baum |
| 10 | Bemaßung in Meter |
| F | Kennzeichnung der Stelle, an der Frontispiz oder Zwerchgiebel zulässig ist. |
| HS1 | Kennzeichnung von Häusern nach lfd. Nr., z.B. Haus 1 (1 bis 7) |
| Gehweg | Gehweg innerhalb Grünfläche |
| | Vermutlicher Verlauf von Leitungen des ZVK - Schmutzwasser - Regenwasser - Abwasser |
| | für Wendemöglichkeit genutzte Fläche |

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom .......................... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushang vom ………………… bis zum ………………………erfolgt. Die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB abgesehen.

2. Die Stadtvertretung hat am ………………… den Vorentwurf der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist vom ........................ bis einschließlich ........................ durch öffentliche Auslegung im Amt Neubukow-Salzhaff durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist durch Veröffentlichung im Aushang vom………………… bis zum ………………………ortsüblich bekanntgemacht worden.

4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und mit Schreiben vom ………………..zur Äußerung aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

6. Die Stadtvertretung hat am ………………den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit zugehöriger Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ……………………… zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ........................... bis einschließlich ............................ während folgender Zeiten: montags – freitags 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr und donnerstags 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Neubukow-Salzhaff, Bauamt, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Ostseebad Rerik deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, wurde durch Aushang vom ……………… bis zum …………………… ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen konnten zusätzlich auf den Internetseiten des Amtes Neubukow-Salzhaff unter der Adresse: www.neubukow-salzhaff.de/ Bekanntmachungen /Öffentliche-Auslegungen-Bauleitplanung eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung unterrichtet.

Stadt Ostseebad Rerik, den .......................... (Siegel) ………………………… Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 am .................................... wird als richtig dargestellt bescheinigt. 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

10. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ........................ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wurde am .......................... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ........................... gebilligt.

Stadt Ostseebad Rerik, den .......................... (Siegel) ………………………… Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ostseebad Rerik, den .......................... (Siegel) ………………………… Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und die örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung und sowie die Internetadresse des Amtes Neubukow-Salzhaff und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Aushang vom…………………… bis zum ...................... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Stadt Ostseebad Rerik, den .......................... (Siegel) ………………………… Bürgermeister

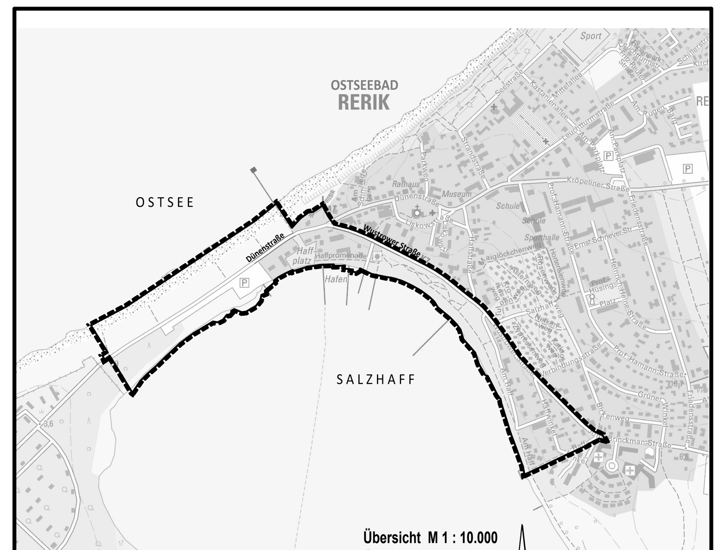
**SATZUNG**
**ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 FÜR DAS GEBIET „HAFFKÜSTE“**
**DER STADT OSTSEEBAD RERIK**
**GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Rerik vom .................................... folgende Satzung über die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# SATZUNG

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER STADT OSTSEEBAD RERIK

FÜR DAS GEBIET "HAFFKÜSTE"




Übersicht M 1 : 10.000
Quelle: www.gaia-mv.de

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 24. Juni 2021

**VORENTWURF**