

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 49 DER GEMEINDE OSTSEEBAD BOLTENHAGEN FÜR DEN BEREICH DER EHEMALIGEN STALLANLAGEN IN REDEWISCH

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Ausnahmsweise können im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO,
  - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.

**II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)**

Anmerkung:

*Festsetzungen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.*

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

Anmerkung:

*Die Festsetzungen zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen, Sonstigen Festsetzungen, zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens auch nach Vorlage der Vermessung in der Entwurfsphase ergänzt. Ggf. wird der Erlass einer eigenständigen Gestaltungssatzung vorzugsweise empfohlen.*

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

Anmerkung:

*Nachrichtliche Übernahmen werden im Rahmen des Planverfahrens unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und deren Anforderungen ergänzt.*

**V. HINWEISE**

**1. BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, 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 eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.

**2. MUNITIONSFUNDE**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **3. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind die baulichen Anlagen der Landwirtschaft zurückzubauen und die Erfordernisse an Bodenverunreinigungen zu beachten und die Grundlagen für das allgemeine Wohngebiet vorzubereiten.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

### **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.