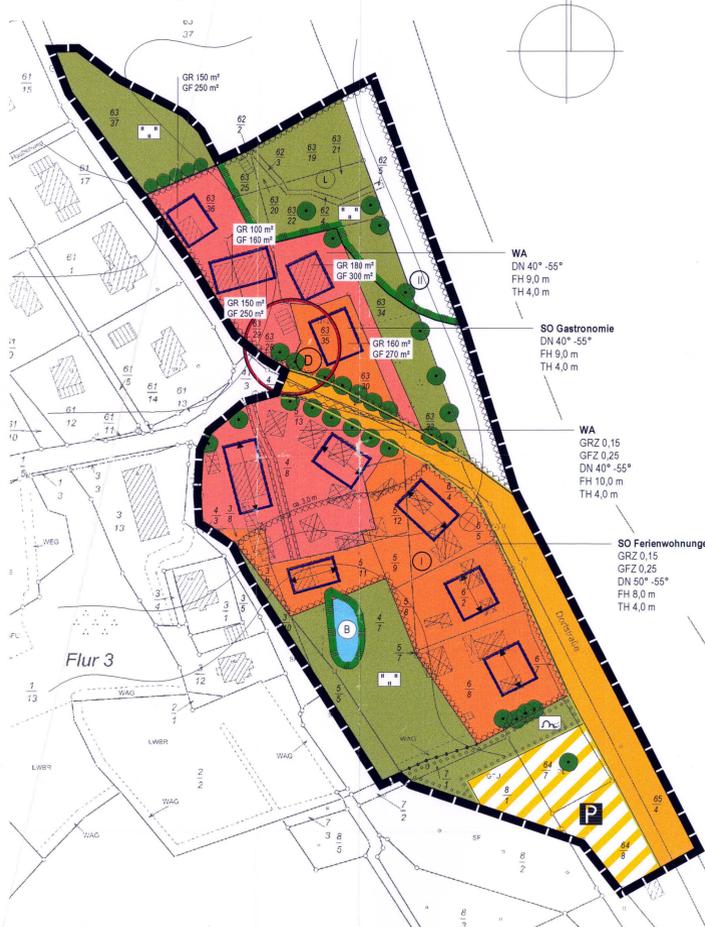


# Satzung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen über den Bebauungsplan Nr. 5b "Redewisch - Dorf Vordeichgelände"

## Teil A – Planzeichnung M 1: 1.000



## Übersichtsplan M 1: 10.000



## Hinweise

- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrt durch Blendwirkungen, Spiegellagen oder anders irreführend oder behindern. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen, dessen Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 8 Abs. 5 DSchG M-V) (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmälen erhalten Sie bei der zuständigen Denkmalbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Dornhof 4/ 5, 19055 Schwerin.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, empfehlen wir dringend, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmälen zu informieren. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).
- Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor. Damit wird keine Gewähr für die Freiheit des Gebiets von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen. Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. a. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen.

## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### 1. Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 10 und 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Ferienwohnungen (§ 10 BauNVO)

**SO** Sondergebiet Gastronomie (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

GR Grundfläche

GF Geschossfläche

FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

— Bau- und Baugrenze

↔ Hauptfahrsrichtung

DN Dachneigung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

▭ Sichtdreiecke

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Straßenverkehrsfläche

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P Parkfläche (öffentlich)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünfläche (privat)

■ Dauergrünland

■ Ortsrandgrün

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16)

■ Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, 25 b und Abs. 6 BauGB)

▭ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

● Anpflanzen von Bäumen

● Anpflanzen von Sträuchern

● Erhalten von Bäumen

▭ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

○ Landschaftsschutzgebiet

○ Biotop (gem. § 20 NatG M-V)

Regelung für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

▭ Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

▭ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen

gegen Naturgewalten (Hochwasser) erforderlich sind

Sonstige Planzeichen

▭ Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Grundstückseigentümer bzw. der Versorgungsträger

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

▭ vorhandene bauliche Anlagen

○ vorhandene Grundstücksgrenzen

— in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

— Höhenlinien

— künftig fortfallend

— Flurstücksnummer

▭ Kennzeichnung von Flächen mit besonderen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Hochwasser)

## Teil B - Text

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 4, 10 und 11 BauNVO)

(1) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) In dem festgesetzten Sondergebiet Ferienwohnungen sind nur Ferienhäuser und Ferienwohnungen sowie einschließlich Räume zur Bewirtschaftung der Ferienwohnungen zulässig.

(3) In dem festgesetzten Sondergebiet Gastronomie sind nur Schank- und Speisewirtschaften sowie eine Betriebswohnung zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dach- und Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Oberkante Erdgeschossfußbodens).

### 3. 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 sichersperrenden Hochbauten als auch hochwuchsigsten Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

(2) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichersperrenden Hochbauten als auch hochwuchsigsten Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

(3) Die umgrenzten Schutzgebiete sind vor und während der Bauphase vor einer Beeinträchtigung oder Zerstörung zu schützen. Das Befahren mit Baufahrzeugen, das Abstellen von Baumaschinen und das Lagern von Baumaterialien ist innerhalb der nach § 20 NatG gesetzlich geschützten Biotope nicht zulässig.

(4) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen sind im gesamten Plangebiet in wasserdrückender Bauweise (Schotterterrassen, wasserbergende Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit hohem Fugenanteil) zu errichten. Die Durchlässigkeit der Flächen muss mindestens 30 % betragen.

(5) Der charakteristische Zustand des nach § 20 NatSchG M-V geschützten Kleingewässers östlich des Deiches darf nicht durch Baumaßnahmen oder Bodenauflösungen verändert werden. Vor der Baumaßnahme sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen (Bauzaun, Schutzwand) oberhalb der Böschungskante einzurichten.

Pflanzen (Sträucher): Feldahorn (*Acer campestre*), Hänchenbuche (*Cornus sanguinea*), Roter Haintriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Elyonurus europaeus*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenrosche (*Lonicera xylosteum*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Ohrweide (*Salix aurita*), Korweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*).

Pflanzen (Bäume): Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silberweide (*Salix alba*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

5. 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 sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden könnten, wie z.B. Verdichten des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Die DIN 18 920, die den Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen dient, ist zu beachten. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

6. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten und dem Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 BauGB)

(1) Das gesamte Plangebiet ist durch Sturmfluten gefährdet, vorhandene Bebauung kann z.T. die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Deiches beeinträchtigen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche I ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 3,50 m ü. HN festzulegen. In Höhe des Erdgeschosses ist ein Ringkern einzubauen. Zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie ist das Gelände durch Bodenaufschüttung bis auf 3,50 m ü. HN aufzufüllen. Alternativ ist die Anordnung der Gebäude auf Pfählen zulässig. Zwischen Gebäude und dem Deich ist das Gelände mit einer Neigung von maximal 5 % aufzuschütten. Die Aufschüttung ist auf der gesamten Grundstücksbreite zu realisieren.

(2) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche II ist im Zuge der Bebauung des Sondergebietes "Gastronomie" das küstenseitige Packwerk, einschließlich neuer Flankensicherung, zurkehrung des BHW (Bemessungshochwasser = 3,0 ü. HN) auszubauen. Dabei hat sich der betreffende Grundstückseigentümer nach den Vorgaben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Schwerin (StALUN) zu richten.

### 7. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

(1) Im gesamten Plangebiet sind nur rote oder rotbraune Sichtmauerwerkfassaden, Putzfassaden in hellen Farbtönen sowie Fachwerkfassaden zulässig. Für die Ausfachungen sind auch Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig.

(2) Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen. In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet Gastronomie sind als Dachdeckungen nur rote, rotbraune oder braune Ziegel- oder Pfannendeckung bzw. Reetdeckung zulässig.

(3) 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 Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgrund mind. 4,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

(4) Der Fensteranteil darf 50% pro Wandfläche nicht überschreiten. Die Fenster müssen als rechteckige, stehende Formate erscheinen. Fenster mit Fensterhöhen und -breiten über 1,0 m sind mit horizontalen bzw. vertikalen Sprossen zu unterteilen. Dies gilt nicht für Wintergärten.

(5) Sichtbar angebrachte Rollädenkästen sowie feststehende Markisen sind unzulässig.

(6) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind nicht in den Vorgartenbereichen zulässig. Vorgartenbereiche sind die Grundstücksteile zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudezufahrt. Die Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(7) Einfriedigungen dürfen nur als beplante, unverputzte Feldsteinmauern oder als Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 0,90 m Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(8) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

(9) Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig i. S. des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Als Plangrundlage dienen die Flurkarten der Flur 3 der Gemarkung Redewisch der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen des Landkreises Nordwestmecklenburg, herausgegeben vom Kataster- und Vermessungsamt Wismar.

planung: blank  
architektur stadplanung landsplanung verkehrswesen  
regionaleentwicklung umweltschutz  
Turnstraße 13b · D-23955 Wismar  
Tel. 03841-20 00 46 · Fax 03841-21 18 63  
wमार@planung-blank.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG-Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, ber. S. 512), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 23. Juni 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5b "Redewisch - Dorf Vordeichgelände" der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet in der Ortslage Redewisch zwischen dem Flurstück 63/23 im Norden, der Steilküste im Nordosten und Osten, dem Hochwasserschutzdeich im Südwesten, dem Haubenweg im Nordwesten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen:

### Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung für den Bebauungsplan Nr. 5 vom 8. März 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 25. März 1994 erfolgt.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.05

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben in der Zeit vom 3. Januar 2005 bis zum 17. Januar 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in den "Lübecker Nachrichten" am 22. Dezember 2004 sowie in der "Ostseezeitung" am 21. Dezember 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchgeführt werden soll.

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.05

Ostseebad Boltenhagen, den 20.7.05