

Dieses Werk unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 des Urhebergesetzes vom 9.9.1965 (BGBl. I S. 1273). Vervielfältigungen oder Auszüge sind nur mit Zustimmung und unter Angabe des Planverfassers gestattet.

Planverfasser:
Planungsgruppe Blanck Architektur + Stadtplanung + Landespflege + Verkehrswesen
Jungfernstieg 14 18437 Stralsund Tel. (03831) 28 05 22 Fax. (03831) 28 05 23
Breite Straße 20 23966 Wiemar Tel. (03841) 21 18 37 Fax. (03841) 21 18 23

Hinweise

Im Nordosten des Planbereiches können insbesondere die Maßnahmen zur Anlage des Geh- und Radweges entlang der Küste ein bekanntes Bodenkmal betreffen. Bodenkmal sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern Sachen sowie Teile und Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte der Menschheit bedeutend sind.

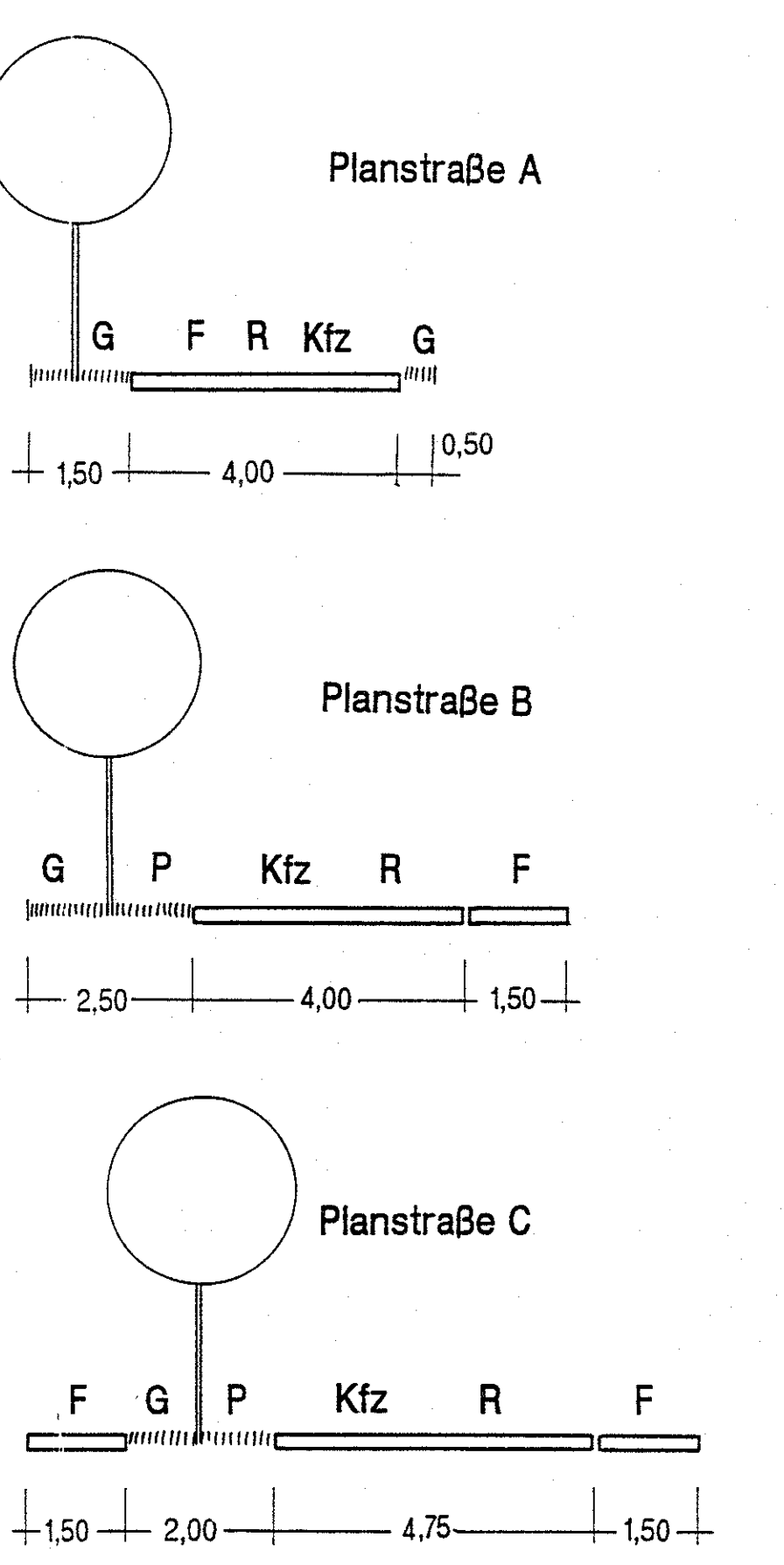
Aus den übrigen Planbereichen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodenkmal bekannt, jedoch können bei Erdarbeiten jederzeit unvermutet Bodenkmal entdeckt werden. In diesem Fall besteht Anzeigepflicht seitens des Entdeckers, Leiters der Arbeiten, Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, dem der Wert des Gegenstandes bekannt ist, gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde (§ 11 Abs. 1 u. 2 DöSchG M-V). Der Fund und die Fundstelle sind 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, jedoch kann diese Frist, die eine fachgerechte Untersuchung und Bergung ermöglichen soll, im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DöSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Landesamt für Bodenkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, möglichst 4 Wochen vor Beginn, mitzuteilen.

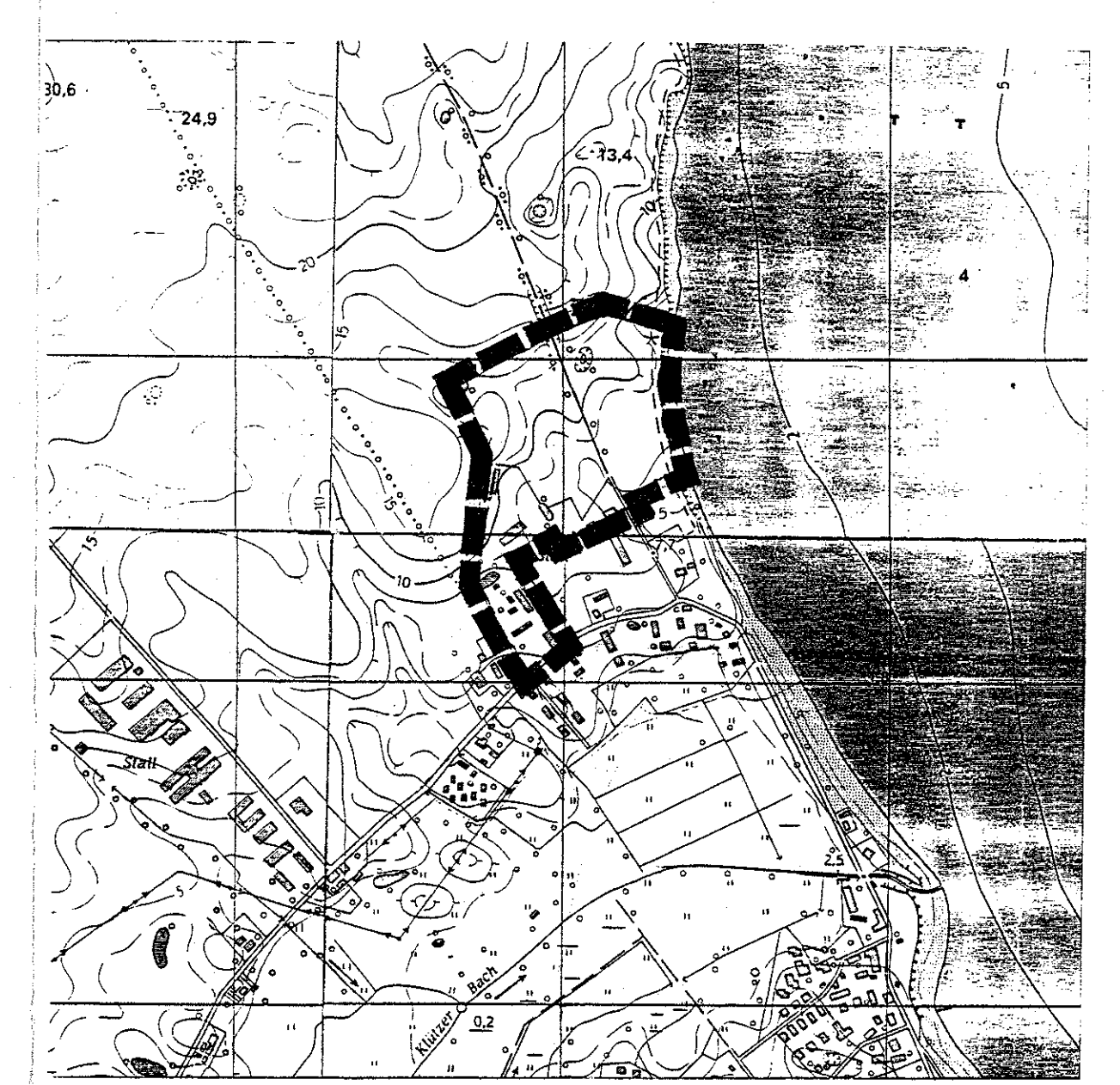
Zeichenerklärung

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO)**
 - Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ Grundflächenzahl
 - GFZ Geschöflächenzahl
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - DN Dachneigung
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
 - Baugrenze
 - Hauptfistrichtung
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsgrün
 - Geh- und Radweg
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Dauergrünland, privat
 - Feuchtbiotop, öffentlich
 - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
 - Soll
 - Planungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Erhalten von Bäumen
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - - - in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 - Höhenlinien
 - vorgeschlagene Gebäudeanordnung
 - × künftig fortfallend
 - 22 Flurstücksnummern

Straßenquerschnitte



Übersichtsplan M 1:10000



Teil B-Text

- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung vom 23. Januar 1990
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 3, 4 BauNVO)**
- (1) In den festgesetzten Reinen Wohngebieten sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- (2) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- 2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 16 BauNVO)**
- (1) In den festgesetzten WR 2-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 600 qm einzuhalten.
- (2) In den festgesetzten WR 3-Gebieten ist eine Mindestgrundstücksfläche von 800 qm einzuhalten.
- (3) Im festgesetzten WR 3-Gebiet ist eine Mindestgrundstücksfläche von 1000 qm einzuhalten.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- (1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.
- 4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- (1) In den WR 2- und WR 3-Gebieten sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.
- 5. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- (1) Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Höfe o. ä. sind in den WR 2- und WR 3-Gebieten so sparsam zu versiegeln, daß eine Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers nicht erforderlich wird.
- 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- (1) Die festgesetzten Dauergrünlandflächen 1 sind mit autochthonem Saatgut anzubauen und extensiv zu bewirtschaften. Entweder ist eine leichte Beweidung vorzunehmen oder die Flächen sind einmal jährlich (im August) unter Entfernung der Mahd zu mähen. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- (2) Die festgesetzten Dauergrünlandflächen 2 sind als blütenreicher Landschaftsrasen mit 15 % Wildkrautanteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist zweimal jährlich (Juni und August) unter Entfernung der Mahd zu mähen. Teilbereiche können außer Eigenentwicklung überlassen werden, spätestens alle 5 Jahre sind jedoch hochkommende Sträucher zu entfernen.
- (3) Die mittlere Wasseroberfläche im Baugebiet ist wiederherzustellen, wobei noch vorhandene Ried- und Röhrichtbestände erhalten bleiben müssen. Eine Nutzung als Regenrückhaltebecken ist zulässig. Bei der Uferneugestaltung sind anzusetzen: Schwertlilien (iris pseudocorus, iris sibirica), Sumpfdotterblume (caltha palustris), Pfeilkraut (sagittaria latifolia), Seerosen (nymphaea alba) und Teichrose (nuptur lutea), wenn eine Wassertiefe von mind. 1 m gegeben ist.
- (4) Das Feuchtbiotop im südlichen Teil des Geltungsbereiches ist mit der natürlichen Vegetation (Weiden, Eschen, Hainbuche, etc.) einschließlich Erlenbruch vollständig zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (5) Das nördlich gelegene Soll ist in natürlichen Zustand zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (6) Die als Kopfbäume vorhandenen Schwarzpappel und Weiden, welche das Gebiet westlich begrenzen, müssen durch regelmäßige Pflegemaßnahmen erhalten werden.
- (7) Die im Bereich der Grünflächen festgesetzten Geh- und Radwege dürfen nicht befestigt werden. Es ist lediglich in einer max. Breite von 1,5 m einer Verkleidung des Untergrundes zulässig.
- (8) Die erstmalige Herstellung der o.a. Ausgleichsmaßnahmen muß spätestens in der Planperiode nach Abschluß der Erschließungsarbeiten vorgenommen sein.
- 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- (1) In den Erschließungsstraßen sind an den festgesetzten Stellen Ebereschen (sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeeren (sorbus intermedia), Lindenarten (tilia sp.) oder Rotkastanien (castanea hippocastanum), dreimal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der äußere Abschluß des bebauten Gebietes ist an den festgesetzten Stellen zum Anpflanzen von Sträuchern durch mind. 4 m breite, freiwachsende Hecken aus Feldahorn (acer campestre), Hainbuche (carpinus betulus), Vogelkirsche (prunus avium), Salweide (salix caprea), Eberesche (sorbus aucuparia), Schwarzer Hollender (ambucus nigra), Hainleindorn (corylus avellana), Weißdorn (crataegus monogyna), Schlehe (prunus spinosa), Pflemlinden (leucodermis europaea), Zierapfel (malus floribunda, malus spectabilis), Gemeiner Schneeball (viburnum opulus), Hundrose (rosa canina), Brombeere (rubus fruticosus), einmal verschult, zwei Pflanzen pro qm, herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bereits bestehende Hecken sind zu integrieren.
- (3) Die Oberkante der Steilküste ist mit niedrigen Sträuchern (einheimisches, regionaltypisches und standortgerechtes Pflanzgut) zu bepflanzen und ggf. bei Abbruch landeinwärts zu verlagern und dauerhaft zu erhalten.
- (4) An den Wegen im Bereich der festgesetzten Dauergrünlandflächen sind an den festgesetzten Stellen Weidenarten (salix alba, salix caprea) anzupflanzen und als Kopfbäume dauerhaft zu erhalten.
- (5) In den WR-3 Gebieten sind Dächer von Nebengebäuden als begrünte Dächer auszuführen.
- 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
- (1) Die zum Erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen die den Fortbestand gefährden durch Verdichtung des Bodens, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bepflanzungen ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
- 9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 und §§ 83 BauO)**
- (1) Einriedungen dürfen nur als beplante, unverputzte Feldsteinmauer oder Hecken ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu 90 cm Höhe oder bis zur Höhe der Hecke zulässig.
- (2) Die Gebäudefassaden sind mit einer Teilengrünung (mind. 1/4 der Fassadenfläche) folgender Kletterpflanzen zu versehen: Efeu (hedera helix), Gelbblatter Lorbeer (loncera caprifolium, L. periclymenum), Gemeine Waldrebe (climatis vitalba) sowie Wilder Wein (parthenocissus tricuspidata).
- (3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung versehen ist.
- (4) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Reetdächer auszuführen. Zulässige Dachdeckungen sind Ziegeldächer, Betonplatten in rot bis braun, Schiefer oder Dachbegrünung.
- (5) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 Quadratmeter zulässig. Warenautomaten sind nicht zugelassen.
- (6) Die Straßendecke (sowie Grundstückseinfahrten) ist als gepflasterte Oberfläche mit wasserdurchlässigen Fugen auszubilden.
- 10. Sonstiges**
- (1) Träger des Vorhabens ist die HN-Immobilien-Verwaltungs GmbH, Schönebeck.
- (2) Der Durchführungszeitraum beträgt fünf Jahre.

Aufgrund des § 7 Abs. 3 des Maßnahmensetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmensatz) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (BGBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 10. Mai 1994 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Grevesmühlen folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für das Gebiet Redewisch-Nord zwischen einer Linie Schelpgraben-Wetterstation-Steilküste im Norden, der Abbruchkante Steilküste im Osten, der nördlichen Ortslage Redewisch im Süden und der vorhandenen Feldhecke bzw. dem vorhandenen Kotweidenbestand bis zum Schelpgraben im Westen umfassend die Flurstücke 43, 44, 45, 52, 53, 54 (teilweise), 58/5, 59 (teilweise) und 60, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerk:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 8.11.1994 Hilischer, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9.6.1993 bzw. 20.1.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.11.1994 Hilischer, Bürgermeister

Die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.6.1993 bis 17.7.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 5.6.1993 in den Lübecker Nachrichten bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 19.7.1993 Hilischer, Bürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 17.1.1994 bis 18.2.1994 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 4.1.1994 in den Lübecker Nachrichten bekanntgemacht worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 21.12.1994 Hilischer, Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 6.6.1994 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur ergo frobe, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regenbeansprüche können nicht abgeleitet werden.

Grevesmühlen, den 6.6.1994 König, Leiter Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.12.1993 und am 10.5.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.5.1994 Hilischer, Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.5.1994 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.5.1994 bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 11.5.1994 Hilischer, Bürgermeister

Die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Schreiben vom 29.9.94 durch den Landrat des Landkreises Grevesmühlen erteilt.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.9.94 Hilischer, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.9.94 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Schreiben des Landrates des Landkreises Grevesmühlen vom 13.9.94 bestätigt.

Ostseebad Boltenhagen, den Hilischer, Bürgermeister

(Siegel)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Boltenhagen, den 13.9.94 Hilischer, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.9.94 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.9.94 in Kraft getreten.

Ostseebad Boltenhagen, den 28.9.94 Hilischer, Bürgermeister

Satzung
der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen
über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4

für das Gebiet Redewisch-Nord zwischen einer Linie Schelpgraben-Wetterstation-Steilküste im Norden, der Abbruchkante Steilküste im Osten, der nördlichen Ortslage Redewisch im Süden und der vorhandenen Feldhecke bzw. dem vorhandenen Kotweidenbestand bis zum Schelpgraben im Westen, umfassend die Flurstücke 43, 44, 45, 52, 53, 54 (teilweise), 58/5, 59 (teilweise) und 60.