

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit fld. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- SD, WD, KWD Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdach

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- Trinkwasserleitung, unterirdisch
- Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Feldhecke, privat

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 34 Flurstücksnr.
- 12,0 vorhandene Geländehöhen in m ü. NN
- Bemaßung in m
- ⊗ Baum, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend
- ⊗ Baum, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend
- × künftig fortfallend

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

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

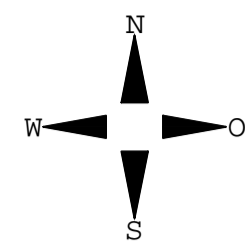
- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen/Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Hausgarten, privat
- Verkehrsgrün, privat
- Grundstückszuegung, öffentlich

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze, privat
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Unverbindliche Plan Erläuterung

Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung die vormals festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Straußentwiese" in Allgemeine Wohngebiete (WA) umwidmen. Es wird die Errichtung von ausschließlich dem Dauerwohnen dienenden Gebäuden verfolgt. Die Wohnräume sollen in Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den getroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung i.d.F. der 4. Änderung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 88 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Betriebs- und Gewerbetreibenden, sonstige nicht störende Gewerbetreibende, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
 - Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzuzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Innerhalb des festgesetzten WA 1 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m² und für Doppelhäusern 750 m².
 - Innerhalb des festgesetzten WA 2 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.
- Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

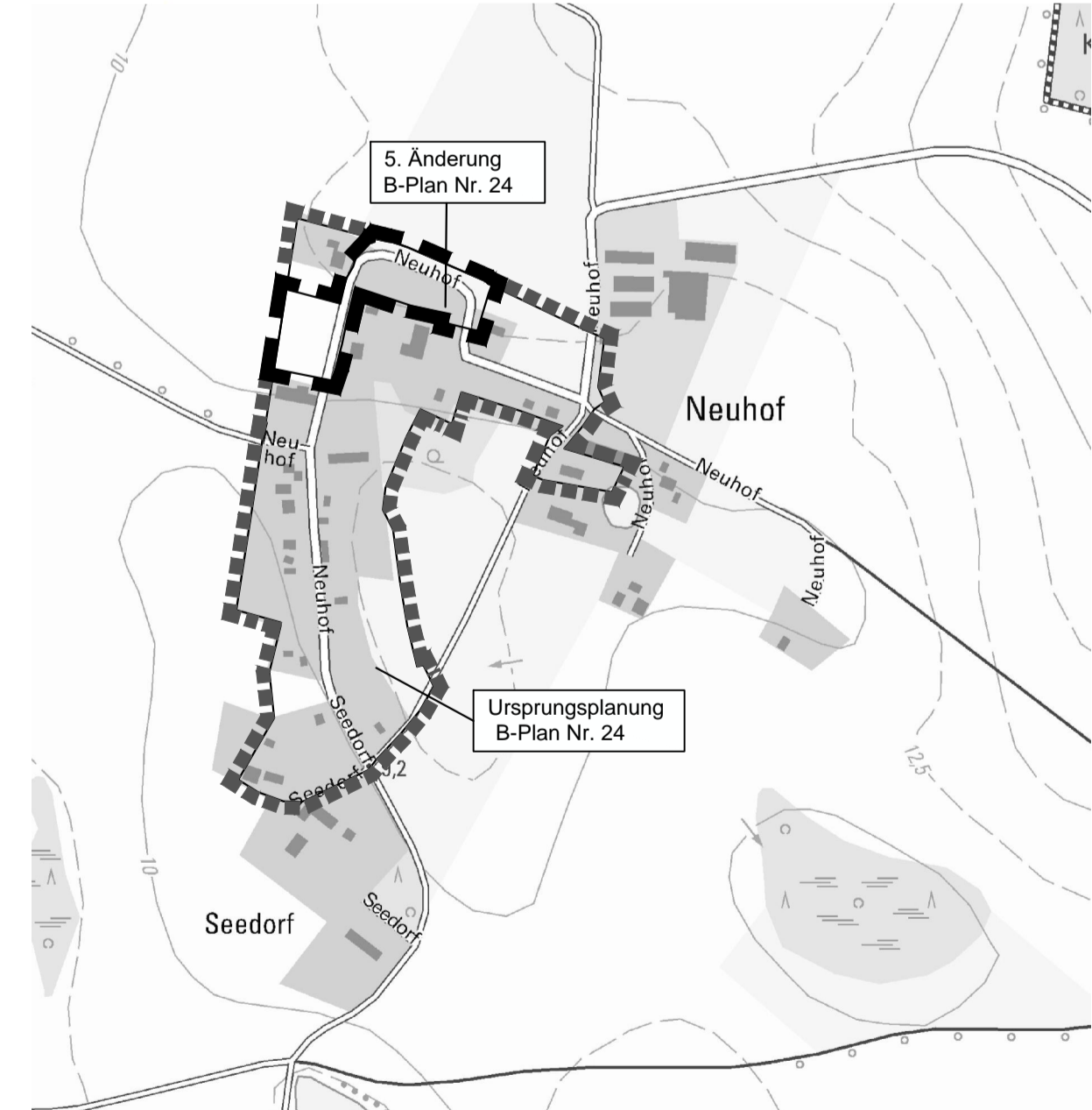
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Gelände, nur bis zu einem Ausmaß von 0,5 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Kopfbäume sind diese durch Silberweiden zu ersetzen (siehe 7.3).
 - Auf jedem privaten Grundstück ist je ein Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang (StU) 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - An den beispielhaft dargestellten Stellen im Bereich des WA 2 sind insgesamt 8 Silberweiden (Salix alba), Hochstämme, StU 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erdemassens dem örtlichen Erdemassens und Grundstückszuegungen geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 5 m einzuhalten. Pflegeschritte sind zulässig und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
 - Die private Feldhecke westlich des WA 1 ist zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, sowie während der Baumaßnahmen zu schützen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**
 - Grundstückszuegungen, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdrückfähiger Bauweise (Schottertrauf, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenflächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenseitigen Hauptgebäudeflucht als Vorgartenbereich.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbauarbeiten und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdrückung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Baschutt und Müllablagierungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbesetzter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. (v.a. Fledermäuse) sind die Bautätigkeiten auf den Tagessperrzeitraum (8-22 Uhr) zu beschränken.
 - Vor Abriss des Stalgebäudes, auf dem Flurstück 17/11, ist eine fachtechnische Prüfung auf den Bestand von Fledermäusen und Gebäudetrütern durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbesetzt, unzulässig.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)**
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer bieckdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidungen oder Rankgittern zu versehen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenseitigen Hauptgebäudeflucht als Vorgartenbereich.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung des Daches des Hauptgebäudes nur als Satteldach, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten und rotbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig.
 - Die Herstellung von Holzfasaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit Verwendung von sogenannten Blockböhlen, ist ebenfalls zulässig; Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Einfriedungen der Grundstücke auf der zur öffentlichen Straße genannten Grundstückseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Drahtzaune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellandem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 15.03.2021 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.04.2021.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 31.08.2021 beteiligt worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 14.09.2021 bis zum 15.10.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Baumart, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am 01.09.2021 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden soll, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 genehmigt und die öffentliche Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Baumart der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
..... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am ausgesetzt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsnachfolge der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am in Kraft getreten.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“

umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 04.03.2022



- Externe Kompensationsmaßnahme 2.34 „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Weide“ in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 120 und 122, Flur 1, Gemarkung Timmerdorf
- Neuanlage der Steuobtwiese des Ursprungsplanes in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 16 und 17, Flur 1, Gemarkung Timmerdorf

Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Stand 25.05.2021; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 4. Änderung und Ergänzung; eigene Erhebungen.



Städteplanung für den Norden

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafer 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@gbh-wismar.de