

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 41 "Sportplatz Kaltenhöfer Weg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

GR max. zulässige Grundfläche

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

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spießfeld

Funktionsanlagen

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Hecke, privat

Abschirmgrün, privat

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flugrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m über NNH

Bemaßung in m

Baum geschützt, gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme

Bäume, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Innerhalb der ausgewiesenen Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Ausschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020“. Diese ist zu beachten. Gemäß dieser Satzung sind innerhalb des Wurzelschutzbereiches sind Abgrabungen, Ausschüttungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen sowie das Lagern von Baumaterialien untersagt.

Die dem Bebauungsplan Nr. 41 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Wismar vom 08. Februar 2021; eigene Erhebungen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“ umfassend das Flurstück 20, Flur 2, Gemarkung Oertzenhof sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Dauerkleingärten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

1.1 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spießfeld“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Sportplatz
- Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Tore, Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Ballfangnetze)

1.2 Innerhalb der Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsanlagen“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Funktionsbezogene Gebäude (z.B. Sanitär- oder Umkleieräume, Aufbewahrung von Spielgeräten)
- Funktionsbezogene Anlagen (z.B. Beleuchtungs- und Fahnenmasten, Stellplätze von Müllbehältern)

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

2.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Spießfeld“ ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Funktionsanlagen“ ist die Errichtung von Carports und Garagen unzulässig. Stellplätze dürfen nur als nicht überdachte Stellplätze ausgeführt werden.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder über vorhandene Drainageleitungen abzuleiten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise (z.B. Rasengitter, Fugenpflaster) herzustellen.

4.2 Die Hecken am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind zum Erhalt festgesetzt. Sie sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen.

4.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abschirmgrün“ ist eine Hecke mit regional- und standorttypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche um die Hecke ist als Rasenfläche zu gestalten und dauerhaft unversiegelt zu erhalten. Aufschüttungen für die Pflanzung der Hecke sind in diesem Bereich zulässig.

4.4 Die Beleuchtung der im Plangebiet zulässigen Beleuchtungsmasten ist so herzustellen, dass die Leuchten ausschließlich das Spießfeld ausleuchten und eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch Lichtemissionen ausgeschlossen werden kann.

4.5 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungs-empfindlichen Tierarten (v. a. Fledermäuse) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) zu beschränken.

5. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)

5.1 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

5.2 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ballfangnetze, die für den Betrieb der Anlage notwendig sind.

5.3 Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

5.4 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.11.2019 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, 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) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(8) 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) Die Bürgermeisterin

(9) Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

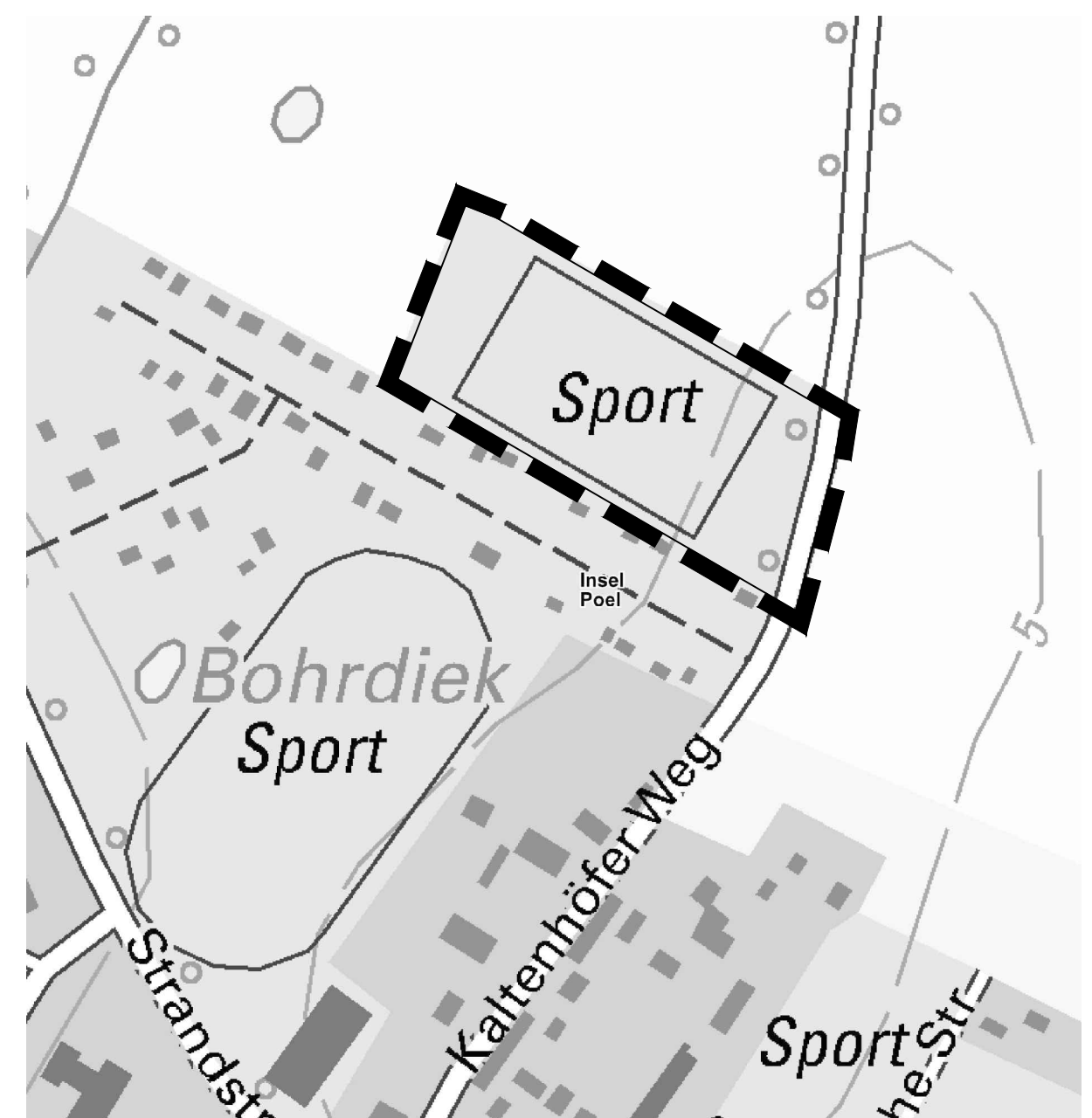
Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 41 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 Geltendmachung 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 den Bebauungsplan Nr. 41 ist am in Kraft getreten.

Kirchdorf, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



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

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 41 „Sportplatz Kaltenhöfer Weg“

umfassend das Flurstück 20 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Oertzenhof sowie die Flurstücke 168/5 (teilw.) und 189/1 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden durch Dauerkleingärten

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 10.06.2021

**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640 • info@pbh-wismar.de