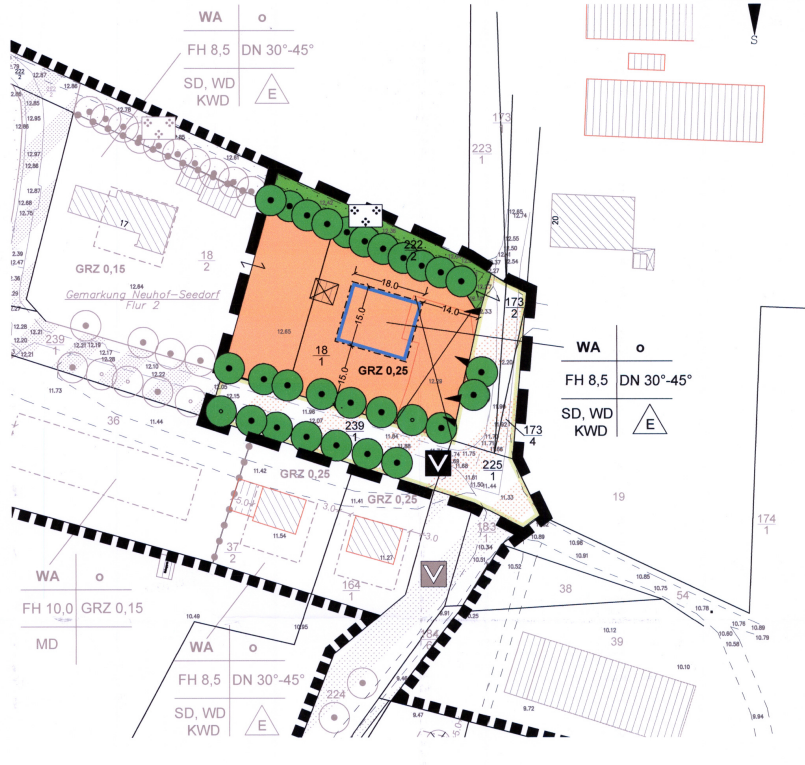


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## über die 3. 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

#### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**GRZ** Grundflächenzahl

**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Waln-, Krüppelwalmdach

— Straßenbegrenzungslinie

☑ Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

↔ Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Grundstückszuwegung, öffentlich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen

○ Erhaltung von Bäumen

— Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen aus dem Luftbild, Lage ungenau

vorhandene bauliche Anlagen, versiegelte Stellfläche, künftig entfallend

vorhandene Flurstücksgrenzen

18 Flurstücksnummern

← 5.0 → Bemaßung in m

X künftig fortfallend

12,65 vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH

3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches - Ursprungsplanung

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

MD Mansarddach

4. Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### Unverbindliche Planerläuterung

Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die ursprüngliche private Grünfläche "Hausgarten" wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Innerhalb des Baugbietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Das vorhandene Nebengebäude wird abgerissen, um Platz für die Neubebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage zu schaffen. Die ursprünglichen im Norden, Osten und Süden festgesetzten Bäume zum Erhalt bleiben auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehen. Von den beiden südwestlichen Bäumen, die angepflanzt werden sollten, ist bereits ein Baum vorhanden. Der zweite wird wie in der Ursprungsplanung mit einem Anpflanzgebot versehen. Die derzeit mit Betonplatten versiegelte Fläche im Süden des Grundstücks wird künftig entsegt und somit dem Naturhaushalt zurückgeführt.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtlichen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom 16. Juli 2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Flurstücken 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1, 239/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 18/1 und 18/2 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neuhoof-Seedorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

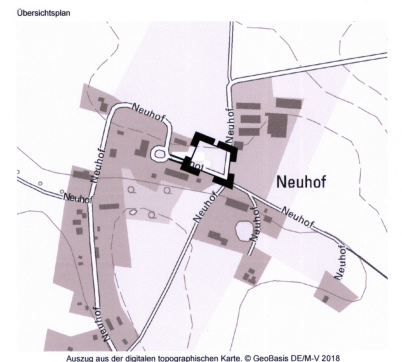
### Teil B - Text

Es gilt die Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1. 4, 14, 16 und 19 BauNVO)
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherrschungsbereiches, insbesondere auch öffentliche Betriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
  - Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich die 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 mitzurechnen. 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 Baugebieten ist nur die offene Bauweise 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 Abragungen und Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
  - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abragungen und Aufschüttungen, bezogen auf das bestehende Geländeaußenmaß, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
  - Abragungen oder Aufschüttungen in den Wurzelbereichen der zum Erhalt festgesetzten Bäume, die dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchG M-V unterliegen, sind in einem Umkreis von 7 m um den Stamm unzulässig.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähige Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
  - Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen aller Art sind nur außerhalb der Kronenbereiche der nördlich gelegenen Baumreihe zulässig.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)
  - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer Blickdichte, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiden oder Rankgeräten zu versehen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.
  - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausbildung des Daches des Hauptgebäudes nur als Satteldach, Waln- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dachneigungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, braune, 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.
  - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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 Farbtonen zulässig. Die Herstellung von Holzfasern mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit Verwendung von sogenannten Blocken, 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 gewandten Grundstückseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Frießenmauer bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
  - Wie vorstehend oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstoßen, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

### Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 16.07.2017 gefasst. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.11.2017.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2017 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2017 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 12.03.2018 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung und die öffentliche Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.03.2018 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Insel Poel, den 12.03.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.04.2018 bis zum 14.05.2018 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich ausgelegt. 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 01.04.2018 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.  
Ostseebad Insel Poel, den 01.04.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 31.12.2017 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der iagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung der Größe der Grundstücke im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wismar, den 31.12.17 (Siegel) *P. R. I. V.* Offener, bestellter Vermessner
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 16.07.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.07.2018 gebilligt.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am 16.07.2018 ausgefertigt.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. 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 16.07.2018 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung 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 Einbürgerungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 16.07.2018 gefasst.  
Ostseebad Insel Poel, den 16.07.2018 (Siegel) *P. R. I. V.* Die Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DEM-V 2018

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Flurstücken 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1, 239/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 18/1 und 18/2 (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neuhoof-Seedorf

### SATZUNGSBESCHLUSS

16.07.2018

### Hinweise

Für die Herstellung von Holzfasern sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbreter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 2.3 "Örtliche Bauvorschriften".

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen 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 DöSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altanlagen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastiger) angetroffen, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DöSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesen Gründen sind Tiefbaumaßnahmen 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.

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand 09.08.2007, Aktualisierung der Flurstücke durch das Vermessungsbüro Sohn, Stand Februar 2018; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DEM-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen.

Stadt- und Regionalplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Paul-Abt  
Martin Hüfmann  
Olaf Gies  
Lars Fricke  
Rheinholdt 7b  
39104 Ostseebad  
Tel. 03941 47040-0  
Fax 03941 47040-9  
www.stadtrundregional.de