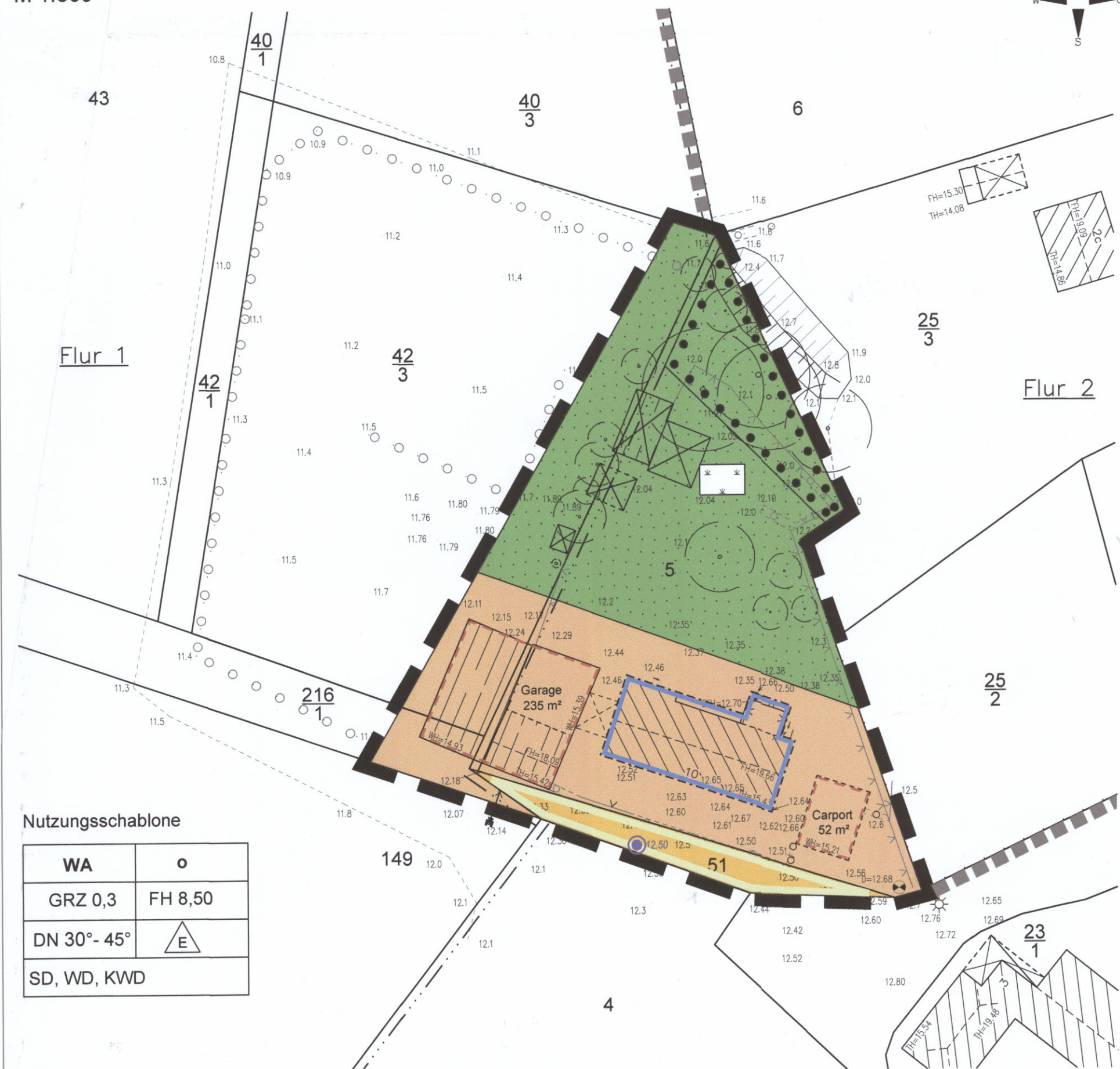


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablone

WA	o
GRZ 0,3	FH 8,50
DN 30° - 45°	E
SD, WD, KWD	

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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdach

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Hausgarten, 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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit jeweiliger Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung

vorhandene Flurstücksgrenzen

42/3 Flurstücksnummern

11,5 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

12,50 Bezugspunkt in m über NHN

vorhandene Gehölze

künftig folttallend

Hinweise

Für die Herstellung von Holzfassaden sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockhölzern) 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 DSchG 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 Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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.

Die der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand 09.08.2007, ergänzt durch Vermessungsbüro Sohn, Stand 24.10.2018; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DEM-M-V 2019, rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 3. Änderung; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Inhalte und Ziele der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof" die vorhandene Bebauung planungsrechtlich sichern. Dazu wird eine Bestandsüberplanung vorgenommen. Ein weiterer Ausbau soll auf dem Grundstück künftig nicht erfolgen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13b 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) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom 21.10.2019 folgende Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend ein Grundstück angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 24 mit den Flurstücken 42/3 (teilw.) und 216/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 5 und 51 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Neuhoft-Seedorf, 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. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in dem Baugebiet die Neuerichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern unzulässig ist.
1.3 Für die festgesetzte First- und Sockelhöhe gilt der festgesetzte Bezugspunkt mit einer Höhe von 12,50 m ü. NHN. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Im festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Carports ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit den Zweckbestimmungen "Garage" und "Carport" zulässig sind.

4. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen zulässig.

5. 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.

6. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 0,50 m zulässig.

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

7.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
7.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen i.S. d. §§ 12 u. 14 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" unzulässig.

8. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

8.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel-, Walml- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.
8.2 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 Farbtönen zulässig. Die Herstellung von Holzfassaden mit gebrochenem Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit Verwendung von sogenannten Blockhölzern, ist ebenfalls zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
8.3 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
8.4 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig. Der Bestand bleibt hiervon unberührt.
8.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
8.6 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.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 17.12.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.01.2019.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 29.07.2019 beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am 22.07.2019 den Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 gebilligt und die öffentliche Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.07.2019 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.08.2019 bis zum 13.09.2019 während der Dienstzeiten nach § 13b i.V.m. § 3 Abs. 2 im Baumarkt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde öffentlich ausliegen. 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 01.08.2019 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 21.10.19 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 21.10.19 (Siegel)

Offentl. bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(7) Die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 21.10.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.10.2019 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am 01.11.19 ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

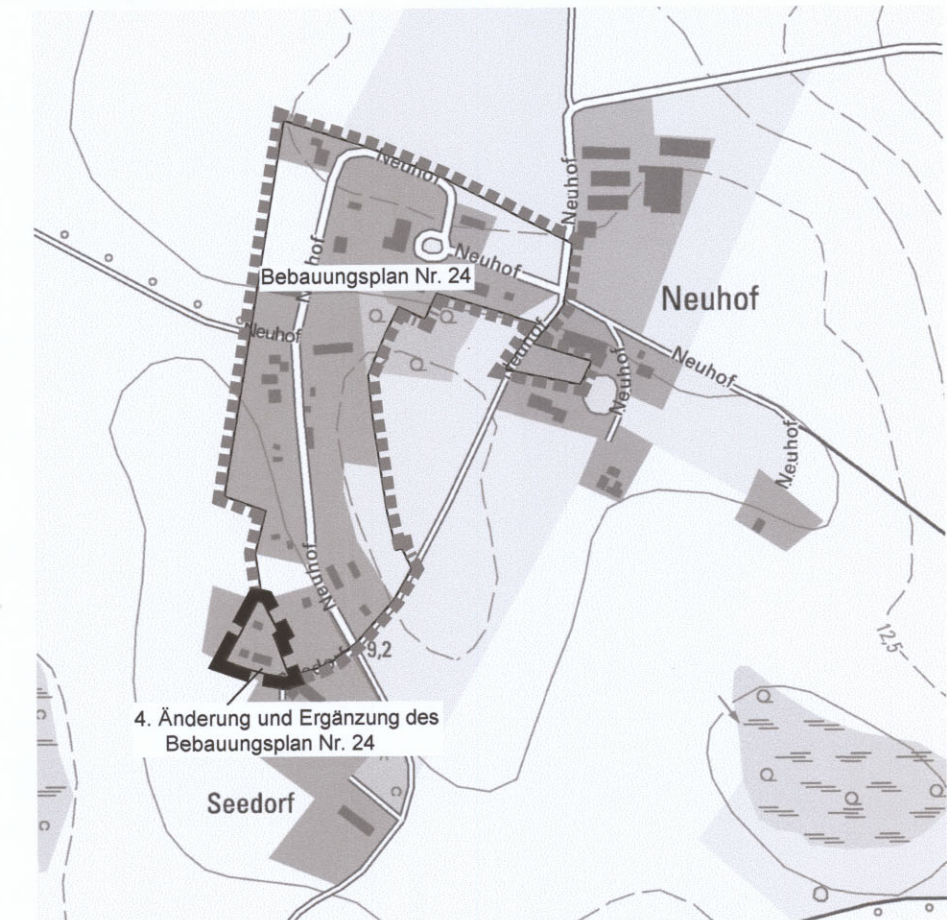
P. Riell
Die Bürgermeisterin

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 4. Änderung und Ergänzung 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 01.11.2019 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 die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 01.11.19 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 01.11.19 (Siegel)

P. Riell
Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DEM-M-V 2019

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die

4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

umfassend ein Grundstück angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 24 mit den Flurstücken 42/3 (teilw.) und 216/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 5 und 51 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Neuhoft-Seedorf

SATZUNGSBESCHLUSS

21.10.2019

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@qbh-wismar.de