

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Nutzungsschablone

WA	Io
GRZ 0,3	\triangle
SD, WD, KWD	FH _{min} 6,5 FH _{max} 8,5

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 BauBG, § 4 BauNVO)

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

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

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

\circ	offene Bauweise
\triangle	nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

SD, WD, KWD	Sattel-, Wald- und Krüppelwald
-------------	--------------------------------

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

\square	Straßenbegrenzungslinie
\square	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich

Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

\square	Grünfläche
\square	Heckenanpflanzung, privat
\square	Hausgarten, privat

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

\square	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-----------	--

Sonstige Planzeichen

\square	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauBG)
-----------	--

2. Darstellungen ohne Normcharakter

\square	vorhandene bauliche Anlagen aus Vermessung
\square	vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
\square	vorhandene Flurstücksgrenzen
139	Flurstücknummern
\rightarrow	Bemaßung in m
\otimes	Baum, künftig fortfallend
\square	Parzellierung
\square	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)

3. Nachrichtliche Übernahme

\bullet	Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V
\square	Umgrenzung von Flächen mit Kenntnis/Vermutung von Bodendenkmälern
\circ	Bodendenkmale der Kategorie 1 gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V,
© GeoBasis DE/M-V 2019; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Weitendorf, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Stand 06.05.2019; eigene Erhebungen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen. Von der geplanten Maßnahme ist ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal "Weitendorf, Fundplatz 59" befindet sich auf dem Flurstück 109/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf. Alle Maßnahmen an dem Denkmal sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V) Abtg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten 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. Die Verpflichtung erlischt fünf Tage nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altanlagen, Altlastenverdachtsflächen oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrunds (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannten Personen zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Grundstückseigentümer und alle am Bau Beteiligten sind bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, verpflichtet die unverzüglich der Landrats des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unzulässige 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. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Eine Beseitigung nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronentraufbereich zzgl. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschritte 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 Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März 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.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Schutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befragen bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahme (KME-1): Innerhalb der Flurstücke 275/1 (tlw.) und 274/1 (tlw.) soll der Acker mit einer Flurstückgröße von 2.000 m² (20 m x 100 m) durch spontane Begrünung oder Initialsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Weide umgewandelt werden. Dauerhaft ist keine Nachsaat und kein Umbruch sowie keine Melioration vorgesehen. Ein Einsatz von Düngemitteln oder PSM ist untersagt. Die Ersteinrichtung erfolgt durch Selbstbegrünung oder Einsatz von bis zu 50% der Maßnahmenfläche, mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“). Das Schleppen sowie andere Bodenbearbeitungen im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September sind verboten. Ebenfalls ist eine Bodenbearbeitung bei Flächen in Küstenvogelbrutgebieten und Salzgrasland dauerhaft untersagt. Auf der Grünfläche wird die Nahrungsaufnahme von Rastvögeln geduldet. Zur Unterhaltungspflege sollen folgende Vorgaben beachtet werden: Die Maximalbesatzstärke, die mittlere Tierdichte je Weideperiode, dieser 2.000 m² großen Fläche beträgt 0,3 Großvieheinheiten (GVE). Eine Nutzung als Umtriebsfläche ist gestattet. Ein Durchbrechen der Grasnarbe bzw. generelle Narbenschäden sollten vermieden werden. Eine Beseitigung von Nabenschäden, die durch wild lebende Tiere verursacht wurden, sind außerhalb des Zeitraumes vom 15. März bis 15. Juli zulässig. Eine einmal jährliche Mahd, mit Abfuhr des Märgutes zwischen 1. September und 14. März des Folgejahres, bei flächig ausgebreiteten Grasbeständen mit einer Höhe von mehr als 15 cm sowie bei Gehölz, Stauden- und Schilfaufwuchs ist erforderlich. Bei vermehrt Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Pflanzensorten sollen mit der unteren Naturschutzbehörde frühere Madetermine vereinbart und durchgeführt werden. Eine Zutrittssperre und Entwürmung auf der Kompensationsfläche (sowie 2 Wochen vor dem Auftrieb) ist verboten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Durch den Funktionsverlust durch Baumrodungen ist der Ausgleich von elf Bäumen vorzunehmen. Dabei sind innerhalb des Geltungsbereiches auf jedem Grundstück, Flur 2, Flurstück 109/1, Gemarkung Weitendorf, je zwei hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die weiteren Ausgleichspflanzungen erfolgen in Form von drei hochstämmigen Obstbäumen in Fahrdort auf dem Parkplatz, Flur 1, Flurstück 48 (s. Abbildung: Externe Ausgleichspflanzung in Form von hochstämmigen Obstbäumen).

Die dem Bebauungsplan Nr. 36 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.



Externe Kompensationsmaßnahme KME-1 „Umwandlung von Acker in extensive Weiden“ in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 275/1 (tlw.) und 274/1 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Weitendorf (Quelle: Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020)



Externe Ausgleichspflanzung in Form von hochstämmigen Obstbäumen (rote Punkte); in Verbindung mit der Ausgleichspflanzung (blaue Punkte) für den Bebauungsplan Nr. 19 „Brennereiweg“ der Gemeinde Ostseebad Insel Poel; Flurstück 48, Flur 1, Gemarkung Fahrdort (Quelle: Luftbild © GeoBasis DE/M-V 2020)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 24.08.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 "Weitendorf West", umfassend die Flurstücke 109/1 und 44/1 der Flur 2, Gemarkung Weitendorf, begrenzt im Norden, Osten und Westen durch Wohnbebauung und im Süden durch Ackerfläche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 1 und 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die hergestellte Höhenlage des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG und §§ 12 und 14 BauNVO)**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen unzulässig.
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke je Einzelhaus 900 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauBG)**

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche Aufschüttungen oder Abgrabungen der Bestandshöhe des Bebauungsplanes bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m dann zulässig, wenn sich diese auf für die Statik des Gebäudes und dessen Erschließung sowie zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen beschränken. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Bestandshöhe (Bebauungsplan) des Mittelpunktes der von dem Gebäude überdeckten Geländeoberfläche. Darüber hinaus sind Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 0,20 m unzulässig.
- 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. 15, 20 und 25 und Abs. 1a BauBG)**
 - Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Im dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Freiflächen, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 5 % der Freiflächen, dabei jedoch maximal 30 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung von hochbaulichen Anlagen jeder Art und Lagerflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Spiegelerte und je Grundstück ein Gerätehaus zur ausschließlichen Unterbringung von Geräten für die Gartenbewirtschaftung mit einer maximalen Grundfläche von 10 m². Die vorhandenen Geländegehölze dürfen innerhalb der privaten Hausgärten nicht verändert werden.
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens dreireihige Hecke im Pflanzverband für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und Überhälter in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,0 m, die Länge der Hecke beträgt 94 m. Dabei ist beidseitig ein Saum von 2 m Breite anzulegen. Für die Hecke sind standortthermische Gehölze aus möglichst gebietseigenen Herkünften in den Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm 3-reihig, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweickversicherung zu verwenden. Es sind dabei mindestens 5 verschiedene Sträucherarten und 2 verschiedene Baumarten zu verwenden (s. Pflanzliste). Der Pflanzabstand der Sträucher im Verband beträgt 1,0 m x 1,5 m. Eine Sicherung der Pflanzung durch Schutzmaßnahmen gegen Wildes und unversorgte zu gewährleisten. Bei der Fertigstellung und Entwicklungspflege ist darauf zu achten, dass Maßnahmen (Pflege der Gehölze, durch 1-2 malige Mahd, Verankerung der Bäume, Abbau der Schutzmaßnahmen bei gesicherter Kultur) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu gewährleisten sind. Das Nachpflanzen bei jedem ausgefallenen Baum und bei Stichen in den ersten fünf Jahren von mehr als 10 % sowie eine Bewässerung und Instandsetzung der Schutzmaßnahmen sind zu gewährleisten. Die Fertigstellung der Anpflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Beginn des Eingriffs umzusetzen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.
 - Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ sind, soweit nicht anders festgelegt, folgende Arten zu verwenden:
Pflanzliste:
Sträucher: Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzgar Holunder (*Sambucus nigra*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Schmelballe (*Viburnum opulus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Grau-Weide (*Salix cinerea*), Sanddorn (*Hippophae hamoides*)
Hochstamm: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogekirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)
7.6 Pro Grundstück sind zwei Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Diese sind in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm und einem Kronenansatz von zwei Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreieckbindungen zu sichern. Alle Gehölzpflanzungen sind 5 Jahre in der Entwicklungspflege zu pflegen. Diese acht Laubbäume dienen als Ausgleichspflanzung für die zu rodenden Bäume.
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verdichtung oder Vergeudung zu schützen und unter Berücksichtigung von Punkt 6 auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung adernorts zuzuführen.
7.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsbestimmten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst zulässig nach Fertigstellung dieses Bauzauns. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind unvermeidbare baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenveränderungen, Fahrsuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**
 - Als Dacheindeckungen sind nur einfarbige rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig.
 - Folgende Dachneigungen sind zulässig:
- für Wohngebäude: 30° bis 45°
- für Nebenanlagen: 3° bis 45°, bei Dachneigungen zwischen 3° und 8° ist eine Atika von mindestens 0,2 m Höhe zu errichten. Bezugspunkt für die Atikahöhe ist die obere Dachbegrenzungskante der jeweiligen Nebenanlage.
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist bei der Gestaltung der Außenwände ausschließlich die Verwendung von roten, rotbraunen und gelbbraunen Ziegeln sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtonen zulässig.
 - Die Installationen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriednungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstückseite nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung, Feldsteinmauer mit beplanter Krone oder auch als schmiedeeiserner Zaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Fahrbahnkante. Drahtzaune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Sichtschutz zu versehen.
 - 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. Zuwiderrhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.05.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.06.2019 sowie auf der Internetseite der Gemeinde.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauBG ist in der Zeit vom 20.01.2020 bis zum 21.02.2020 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Baum 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 BauBG mit Schreiben vom 16.01.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den inhaltlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 16.01.2020 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.06.2020 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauBG zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 sowie die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 09.06.2020 bis zum 10.07.2020 während der Dienstzeiten im Baum der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde nach § 3 Abs. 2 BauBG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder durch Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.06.2020 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 24.08.2020 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Wichtige rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Grenzverhältnisse können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 24.08.2020
[Signaturen]
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 24.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2020 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden hiermit am ausgefertigt.
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 36 sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 24.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.08.2020 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Ostseebad Insel Poel, den 01.09.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin