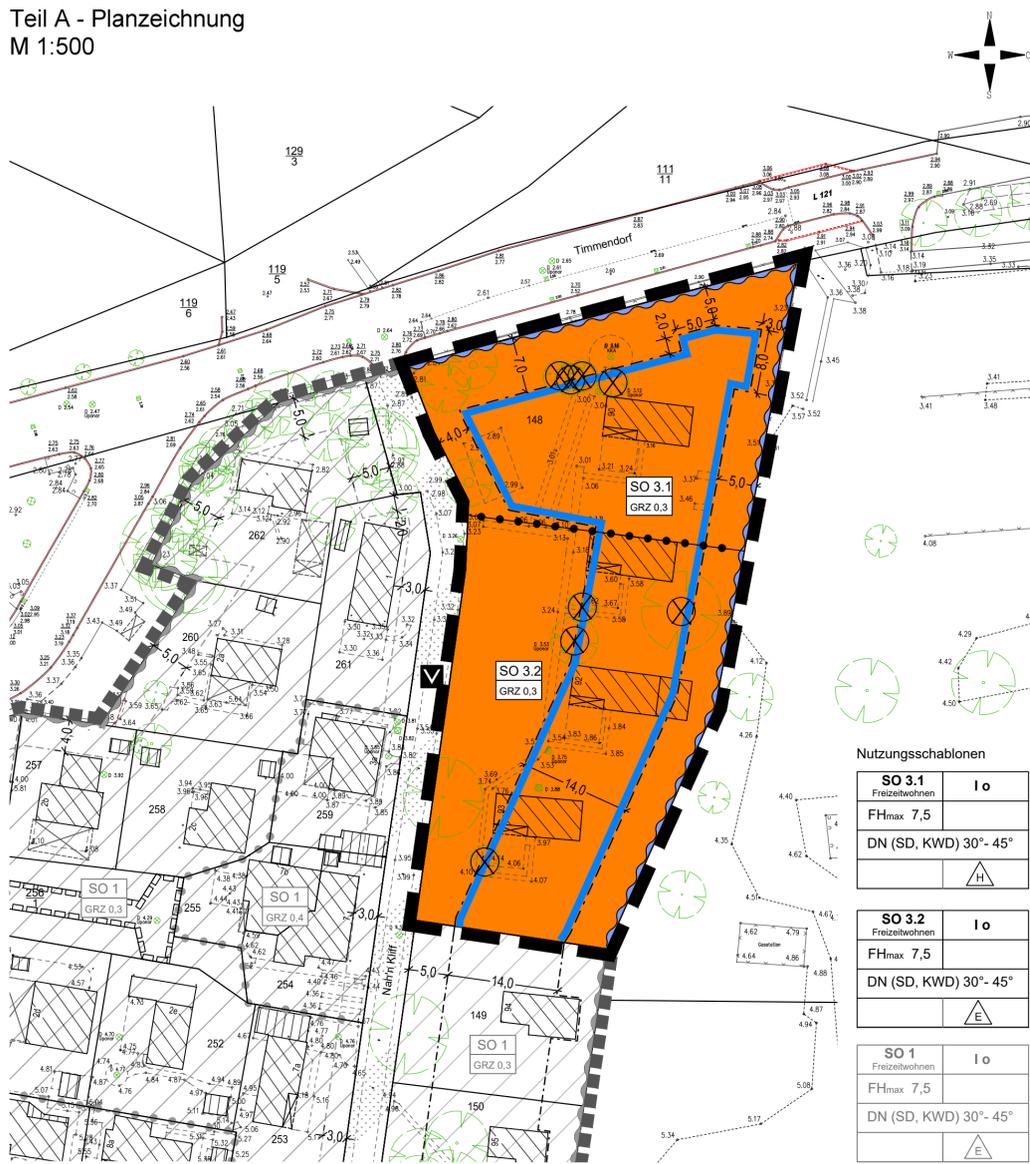


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:500



Nutzungsschablonen	
<b>SO 3.1</b> Freizeitwohnen	I o
FH <sub>max</sub> 7,5	
DN (SD, KWD) 30°- 45°	
	H
<b>SO 3.2</b> Freizeitwohnen	
FH <sub>max</sub> 7,5	
DN (SD, KWD) 30°- 45°	
	E
<b>SO 1</b> Freizeitwohnen	
FH <sub>max</sub> 7,5	
DN (SD, KWD) 30°- 45°	
	E

### 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, § 10 BauNVO)**
- SO 3** Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit lfd. Nummerierung, "Freizeitwohnen"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 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
- △ nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- DN zulässige Dachneigung
- SD, KWD Sattel-, Krüppelwalm- und Flachdach
- FD

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- Bemaßung in m
- Böschung
- Carports, überdachte Terrassen
- Versiegelung
- Baumbestand
- Baum, künftig fortfallend

### 3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 252, 255 u. 258 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 33 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:  
Digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; rechtskräftiger Bebauungsplanes Nr. 33; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Wismar, vom 10.09.2018; Flächennutzungsplan i. d. F. der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen

### Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sollen auf Grundlage eines konkreten Bau- und Gestaltungs-konzeptes die zulässige Art der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen geändert werden.

Inhaltliche Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden in den Teil B - Text der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgenommen. Alle nicht geänderten Inhalte des Ursprungsplanes gelten weiterhin fort.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 13.12.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“, umfassend das Flurstück 148 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf, gelegen südlich der Straße „Tau'n Lüchtorm“ und östlich der Straße „Nah'n Kliff“, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 20 BauGB, §§ 1, 10, 16 BauNVO)**
- 1.1 In den Sondergebieten SO 3.1 und SO 3.2, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Freizeitwohnen“, sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Freizeitwohnen dienen. Mit dem Begriff „Freizeitwohnen“ werden erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Feriengäste ausgeübt werden. Das Dauerwohnen ist unzulässig. In dem Sondergebiet SO 3.1 sind zusätzlich Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes (bspw. Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder Cafés) allgemein zulässig.
- 1.2 In dem Sondergebiet SO 3.1 ist nördlich der Baugrenze in Ausrichtung zur Straße „Tau'n Lüchtorm“ die Errichtung einer 115 m<sup>2</sup> großen, teilversiegelten (z. B. versickerungsfähiges Pflaster) Terrasse für außen-gastronomische Zwecke zulässig. Die Terrasse ist gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht mitzurechnen.
- 2. Sonstige Festsetzungen**
- Alle übrigen Festsetzungen der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 33 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlagerungen oder Altlastenverdrachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

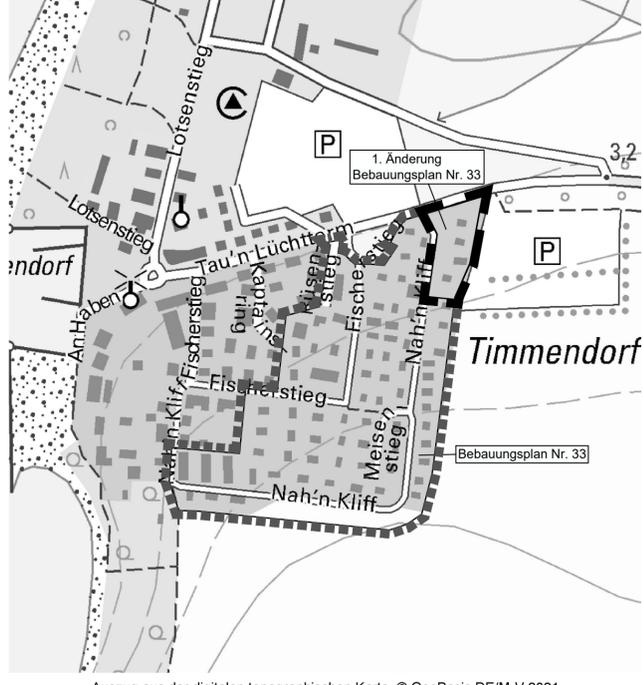
Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 23 Ökopunkten wird gemeindeintern behoben. Es wird auf den Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel verwiesen. Mit den dort benannten Kompensationsmaßnahmen wurde ein Überschuss von 7793 m<sup>2</sup>KFA erzielt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.08.2021 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ am 01.09.2021.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (2) Die Gemeindevertretung hat am 23.08.2021 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.2021 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (4) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 14.09.2021 bis zum 15.10.2021 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2021 durch Veröffentlichung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (5) Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der la-gerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- (6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffent-lichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde am 13.12.2021 von der Gemeindevertretung als Sat-zung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde gebilligt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgefertigt.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- (9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungs-planes Nr. 33 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person ein-gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentli-chung im „Poeler Inselblatt“ bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendma-chung 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 Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

### Übersichtsplan



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

## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

### über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd“

gelegene südlich der Straße „Tau'n Lüchtorm“ und östlich der Straße „Nah'n Kliff“, umfassend das Flurstück 148 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf

### SATZUNGSBESCHLUSS

13.12.2021

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
Dipl. Ing. Martin Hufmann  
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0 • info@gphb-wismar.de