

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 107).

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit dtl. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
1 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude

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

o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbenutzer Bereich

Fächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fächen für Versorgungsanlagen: Abwasser
Sammelplatz für Müllbehälter am Tage der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zäungrün, privat
Straßenbegrünung, öffentlich
Uferstrandstreifen, privat
Graben, privat
Wiesweg, öffentlich
Hausgarten, privat
Hecke, privat

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Abwasser- und Wasserleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar des zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauteile Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksummern
Bemessung in m
in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen
Gebäude künftig fortfallend
Baum künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD 2

Plangrundlagen:

Lageplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand 06.03.2015, Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in der aktuellen Fassung; eigene Entwürfe

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) sowie § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEBG) des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBeu M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 18.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern", umfassend im Wesentlichen den gesamten unplanierten Bereich der Ortslage Wangern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 BauGB, §§ 1, 4 u. 16 - 19 BauNVO)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Veranstaltungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Betriebe des Beherbergungswesens sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
1.2 Zur Herstellung einer überbauten Grundstücksoberfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten, vorhandenen Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

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

2.1 Kleinfahrzeugschuppen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
2.2 Garagen und oberdeckte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung von beschatteten Flächen ist unzulässig.

5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegrünung" sind mit Landschaftsreife zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2-mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterstein, Rasengitter, Fugengitter, verbleibungsloses Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendecken bis zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
5.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäungrün" ist als Landschaftsreife mit Krautrand zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2-mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obstpflanzen der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Höchstmaß, Stammumfang (StU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.3 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferstrandstreifen" sind als Landschaftsreife mit Krautrand zu gestalten. Die Flächen sind geschützten Kleingewässern und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen und/oder Nadelbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume StU 10/12 cm, Heister 100/112 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.
5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gleichmäßig zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Obst- und Laubbäume zu verwenden. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
5.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" sind mehrere Hecken mit einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m durchzuführen und Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.
5.6 Als Ausgleich für die Rodung von zwei Bäumen auf dem Flurstück 1/2, Flur 3 3-malige Laubbäume und zwei heimische hochstammige Bäume aus der Pflanzliste 3 in der Mindestqualität 30 cm mit einem Stammumfang von mindestens 18/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung hat auf den Eigntumsflurstück zu erfolgen.
5.7 Auf bisher un bebauten Grundstücken sind je neu errichteten Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegrünung" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.
5.9 Ein Pflanzplatz für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Höchstmaß, 20 cm Pflanzst. StU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumstellen für Baumanstände in einer Mindestgröße von 12 cm auszubilden. Die Baumanstände können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.
5.10 Pflanzliste 1:
Vogelkirsche (Prunus avium), Feld-Ahorn (Acer campestre), Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Holzapfel (Malus sylvestris), Rote/Schwarze Johannisbeere (Ribes rubrum/rubrum), Kornelkirsche (Cornus mas), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hundstee (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Engfrüchtiger Zweigelfleiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Heckenrose (Rosa lucida), Schlehe (Prunus spinosa).
5.11 Pflanzliste 2:
Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hän-Buche (Fagus sylvatica), Kirsche (Prunus spec.), Pflaume (Prunus spec.), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium).
5.12 Pflanzliste 3:
Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre).
5.13 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenschutt ist in nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Verwertung zuzuführen.

6. Ortsliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBeu M-V)

6.1 Im gesamten Plangebiet sind nur rote, braune oder rotbraune Schiefer- oder Holztafeldecken aus Voll- und Spaltklinker, glatte Putzfasen und Holzfasen in Weiß oder in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Olivgrün zulässig. Der Bodenbelag ist unzulässig.
6.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptdächern 20°. Die Dächer sind als Sattel-, Warm- oder Koppelfächer auszubilden. Als Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Planschindeln zulässig. Bei Nebendächern sowie bei Nebengebäuden und -anlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 20° sind auch Dachdeckungen mit Blumentönen oder Dachziegeln sowie beschichteten Dachdeckungen zulässig.
6.3 Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorwärmen, ist unzulässig.
6.4 Die Sokelhöhe (Abstand zwischen Bezugsfläche und der Oberkante Geschosstufendicke) darf 0,3 m nicht überschreiten.
6.5 Einfriedungen sind zu den Straßenseiten hin als Laubhecken oder Feldsteinmauern auszubilden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Obstbäume sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
6.6 Oberdeckte Gas- oder Ölheizkörper sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Ringturm zu versehen.
6.7 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6.8 Es wird auf § 84 der LBeu M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzeitig oder fahrlässig dieser nach § 88 LBeu M-V erlassenen Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.07.2015. Die Ortslichen Bauvorschriften des Auftragsbeschlusses sowie der ergänzenden Auftragsbeschlüsse erfolgten durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.02.2015.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesentwicklung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 12.04.2016 beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.2016 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.04.2016 bis zum 13.05.2016 während der Darlegung im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwidmung abgesehen wird, dass Anträge während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fragesticht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.04.2016 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am 18.12.2017 von der Gemeindevertretung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften beschlossen. Das Auftragsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 29 nach den Maßgaben des § 13b BauGB weiterzuführen.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastrmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt beschneigt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgt, die rechtsverbindliche Flurnote im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die freigestellt abgebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde am 18.12.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.12.2017 gebilligt.

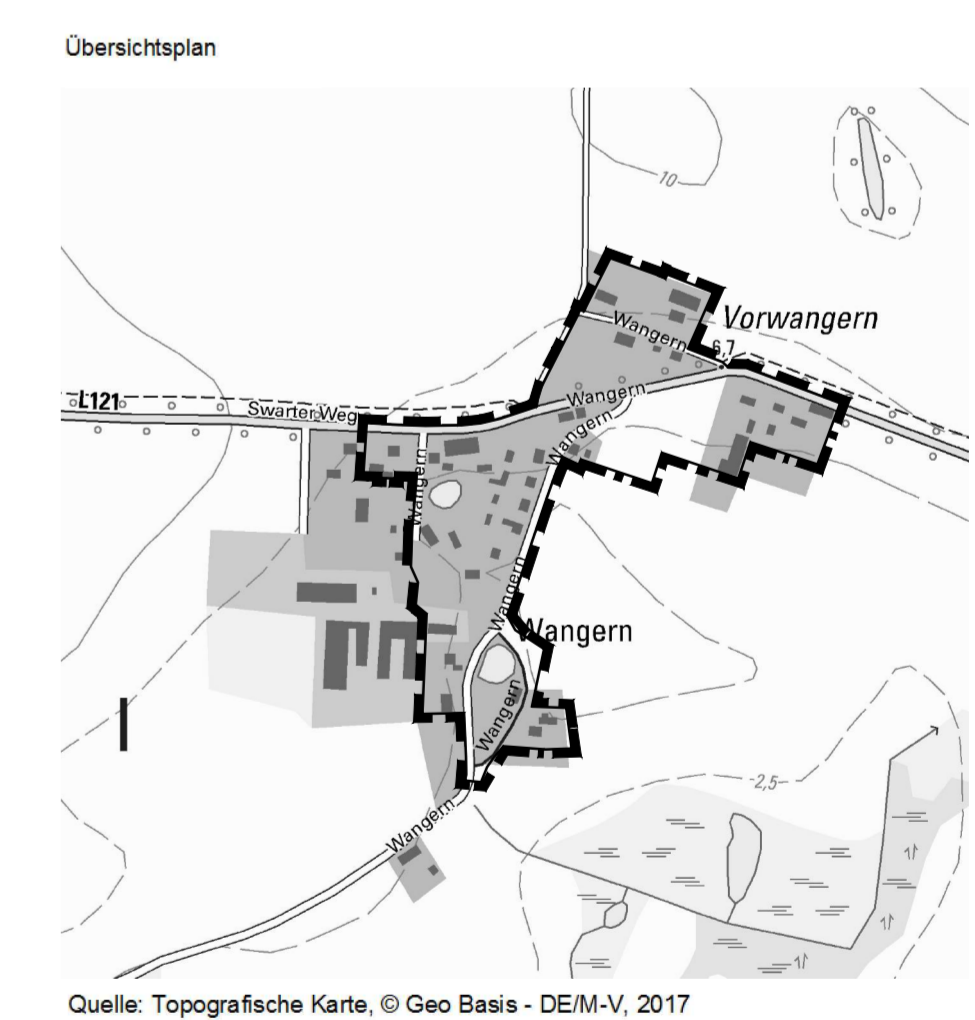
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die Ortslichen Bauvorschriften werden hiermit am aufgelegt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(11) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Darlegung von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Inhaltsgleichheit der Vertiefung von Verfahren Formvorschriften und von Maßgaben der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Falligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



Quelle: Topografische Karte, © Geo Basis - DEM-V, 2017

**SATZUNG DER GEMEINDE
OSTSEEBAD INSEL POEL**
über den
Bebauungsplan Nr. 29 "Ortslage Wangern"
umfassend im Wesentlichen den gesamten unplanierten
Bereich der Ortslage Wangern
Satzungsbeschluss
18.12.2017