

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 5. 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

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

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

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- zulässige Dachneigung
- Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

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

- Trinkwasserleitung, unterirdisch
- Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Feldhecke, privat

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

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhandene Geländehöhen in m ü. HN
- Bemaßung in m
- Baum, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend
- Baum, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend
- künftig fortfallend
- Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m)

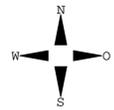
3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen/ Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- Hausgarten, privat
- Verkehrsgrün, privat
- Grundstückszugewegung, öffentlich

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Stand 25.05.2021; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 4. Änderung und Ergänzung, eigene Erhebungen.



Unverbindliche Planerläuterung

Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung die vormals festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Hausgarten“ und „Streuobstwiese“ in Allgemeine Wohngebiete (WA) umwidmen. Es wird die Errichtung von ausschließlich dem Dauerwohnen dienenden Gebäuden verfolgt. Die Wohnräume sollen in Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den getroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung i.d.F. der 4. Änderung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M-V 2015, S. 544) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 10.10.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig sind.
 - Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen 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 0,30 m.
 - 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 Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 - Innerhalb des festgesetzten WA 1 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m² und für Doppelhaushälften 750 m².
 - Innerhalb des festgesetzten WA 2 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
 - Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

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

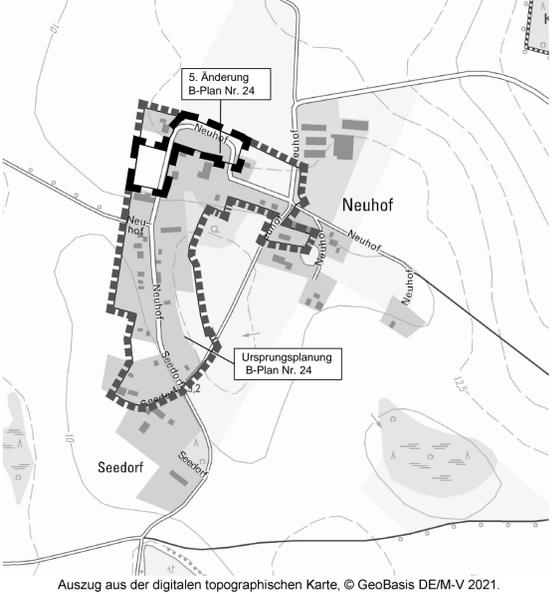
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeebene, nur bis zu einem Ausmaß von 0,2 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Kopfbäume sind diese durch Silberweiden zu ersetzen (siehe 7.3).
 - Auf jedem privaten Grundstück ist je ein Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang (STU) 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - An den festgesetzten Stellen im Bereich des WA 2 sind 2 Silberweiden (Salix alba), Hochstämme, STU 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbleib durch Wildtiere zu schützen. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 5 m einzuhalten. Pflegeschnitte sind zulässig und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
 - Die private Feldhecke westlich des WA 1 ist zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, sowie während der Baumaßnahmen zu schützen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a Abs. 3 BauGB)**
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenflächen unverseigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenbegrenzten Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und der Straßenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbesetzter Bodenaustrub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
 - Vor Abriss des Stallgebäudes sowie der geplanten Baumfällungen ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unzulässig.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidungen oder Rankgittern zu versehen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenbegrenzten Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Auskleidung des Daches des Hauptgebäudes nur als Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Auskleidung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten 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 Holzfassaden mit gebohrten Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit Verwendung von sogenannten Blockbohlen, 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 Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. 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 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Werbeanlagen ist unzulässig.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 15.03.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.04.2021.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 31.08.2021 beteiligt worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 14.09.2021 bis zum 15.10.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Baunat, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 01.09.2021 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflichtung aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2022 den Entwurf der 5. Änderung 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 19.04.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 24.05.2022 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltpflichtung abgesehen wird, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgereicht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.04.2022 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lichteragigen 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.
Wismar, den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 10.10.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2022 gebilligt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am ausgefertigt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 5. 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 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am in Kraft getreten.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtsplan



- Externe Kompensationsmaßnahme „Bienenfreundliche Blühwiese“ in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 120 und 122, Flur 1, Gemarkung Timmendorf
- Neuanlage der Streuobstwiese des Ursprungsplanes in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 15 und 16, Flur 1, Gemarkung Timmendorf

Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Lutbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof“

umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

SATZUNGSBESCHLUSS

10.10.2022

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzahfen 8 • 23566 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbb-wismar.de