

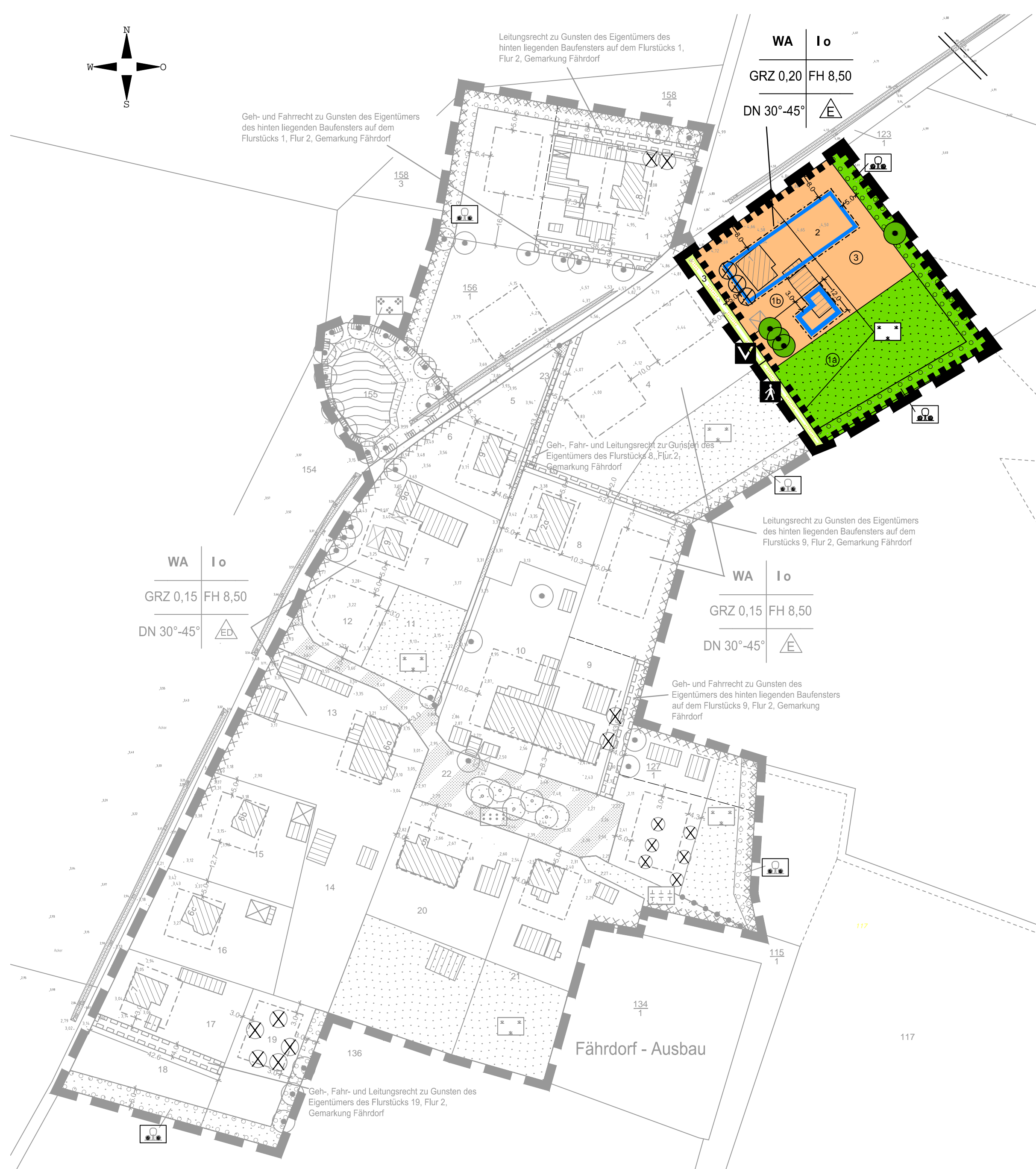
# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf - Süd und Fährdorf - Ausbau"

Teil A – Planzeichnung (Geltungsbereich 1)  
M 1:1000



Teil A – Planzeichnung (Geltungsbereich 2)  
M 1:1000



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

**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 BauNVO)

**GRZ** zulässige Grundflächenzahl

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**△** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie

**—** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**—** Grundstückszufahrt Fußweg, öffentlich

**—** Fußweg, öffentlich

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**—** Grünflächen

**—** Heckenanpflanzungen, privat

**—** Hausgarten, privat

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**—** Erhalten von Blumen

**—** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**—** Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

**—** vorhandene bauliche Anlagen

**—** Flurstücknummern

**—** in Teilung befindlichen Flurstücke

**—** vorhandene Flurstücksgrenzen

**—** Bemaßung in m

**—** künftig forfallend

**3. Darstellung ohne Festsetzungscharakter**

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

**GR** zulässige Grundfläche

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

**—** Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**—** Grünflächen

**—** Verkehrsgrün, öffentlich

**—** Uferbereich, öffentlich

**—** Wiese, öffentlich

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**—** Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

**—** Anpflanzen von Bäumen

**—** Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes

**Sonstige Planzeichen**

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**—** Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

**—** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**4. Darstellungen ohne Normcharakter**

**—** vorgeschlagene Parzellierung

### Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 98 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgenden Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau", umfassend die Flurstücke 2, 3 (teilw.) und 40 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

#### 1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 98 LBauO M-V)

- 1.1 Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Ausweisung jeweils eines weiteren, durch Baugrenzen definierten Baulandes auf den Flurstücken 2 und 40 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf. Des Weiteren wird auf dem Flurstück 40 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Abschließend wird eine Teilfläche der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "öffentlicher Fußweg" in eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt/öffentlicher Fußweg" umgewandelt. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten unverändert weiter fort.
- 1.2 Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 23 gelten unverändert weiter fort.
- 1.3 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrstufig aufgebaute Hecke zu entwickeln. Es sind Sträucher ausschließlich heimischer Arten gemäß Pflanzliste im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle 20 m ist in die Hecke ein Überhälter gemäß Pflanzliste (Pkt. 1.4) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden hinsichtlich Durchführung, Pflege und Finanzierung den jeweiligen Flächeneigentümern zugerechnet.
- 1.4 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuß (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Pfaffenhütchen (*Euconymus europaeus*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), 3 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm  
Pflanzliste einheimischer Bäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Heibuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

### Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten 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 unvermittelt 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 Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege 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.

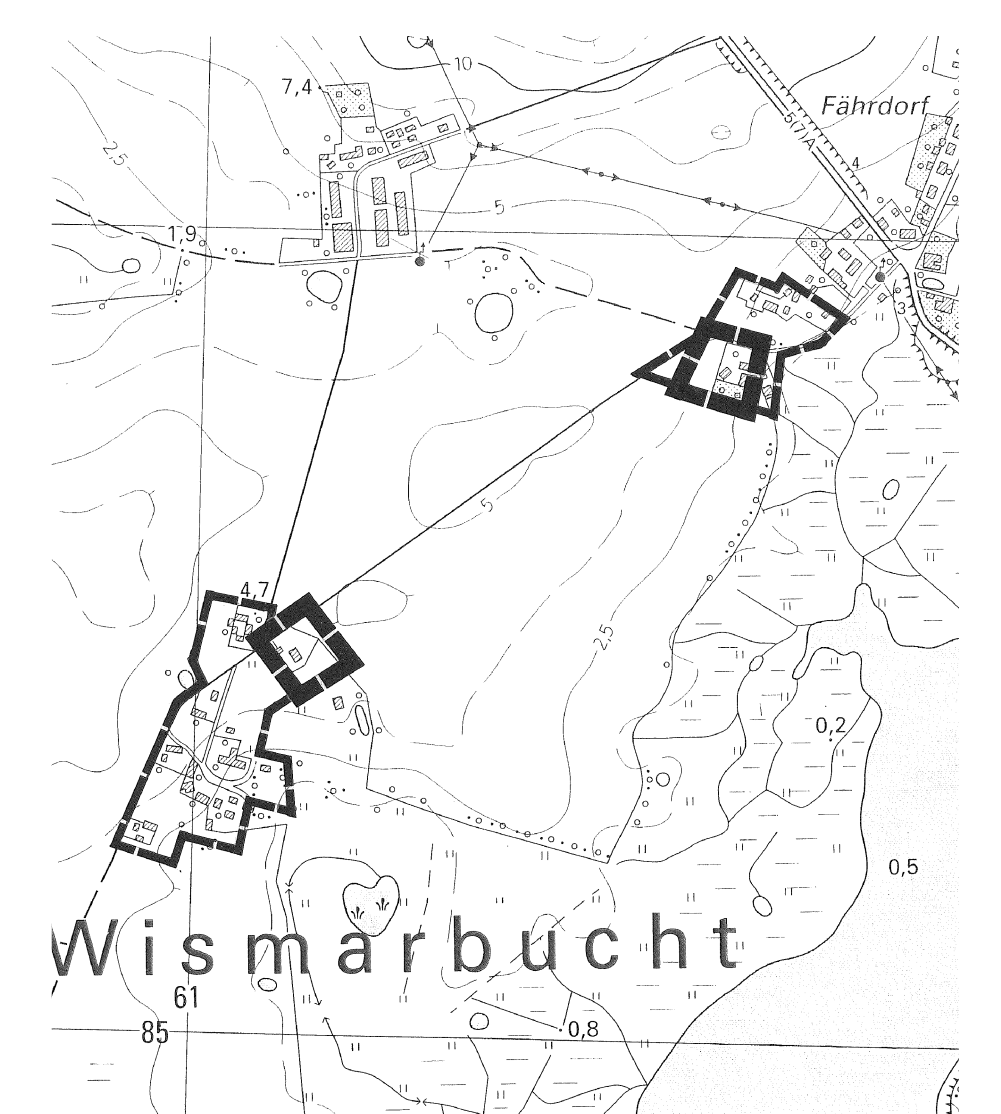
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abtaugungen) 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/immissionschutz wird hingewiesen.

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V, Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Fährdorf; Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Ostseebad Insel Poel; eigene Erhebungen

### Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (4) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung sowie die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (5) Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauraum der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (6) Der katastralmäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagegerechten 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) Öffentlich bestellter Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (8) Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (9) Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (10) Der Bebauungsplan 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 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 Erhaltungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

### Übersichtsplan



### SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

#### über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau"

für Teilbereiche der Allgemeinen Wohngebiete in den Ortsteilen Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau, umfassend die Flurstücke 2, 3 und 40 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 13.01.2009

