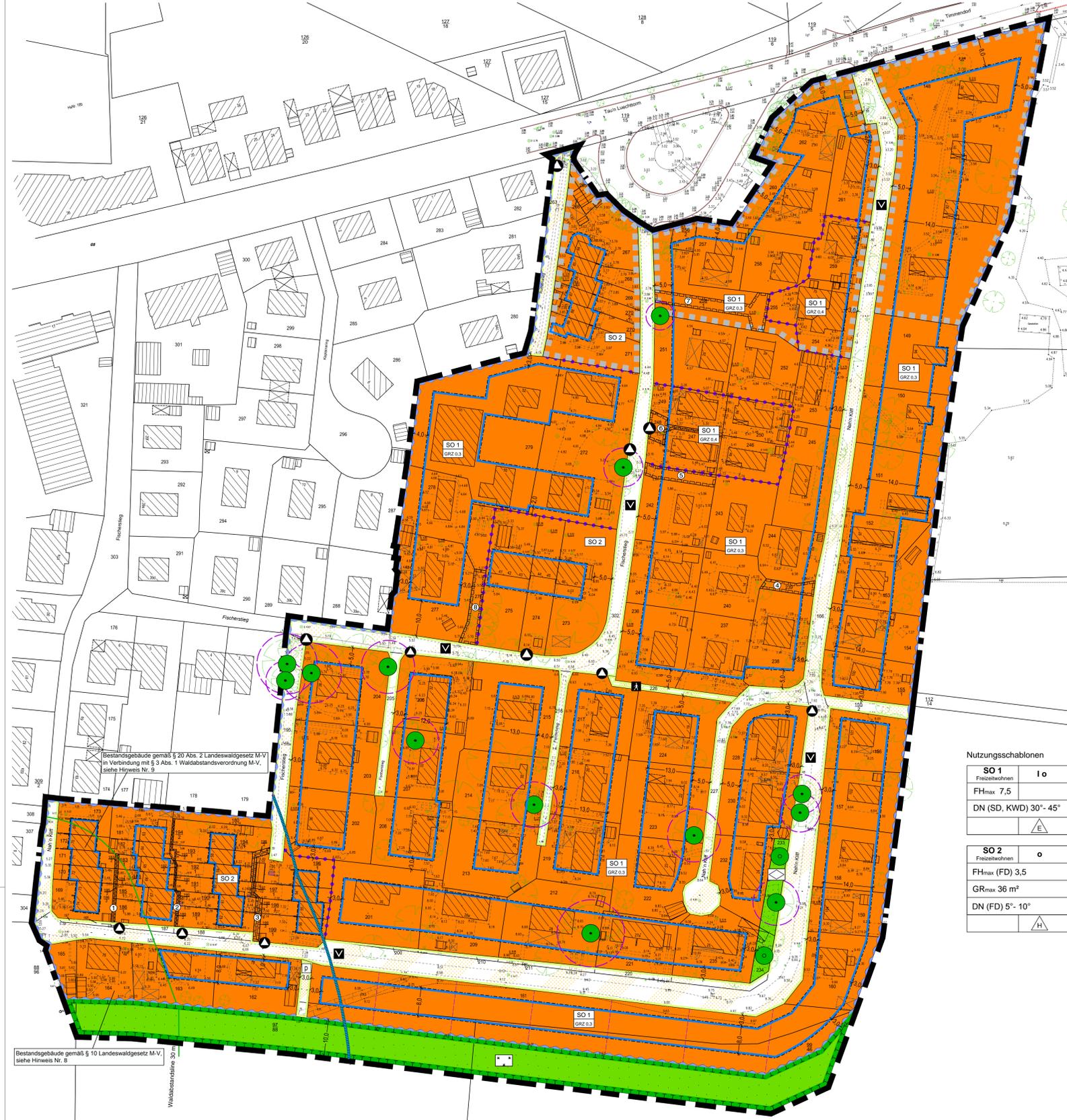


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



- ### Hinweise
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenlebensformen betroffen. Werden unverstärkte Bodenlebensformen entdeckt, ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Dieser Bereich befindet sich laut Hochwasser- und Risikogebietskataster (HWR/K) im Risikogebiet Küstengebiet West. Für den Geländebereich des Bemessungshochwassers ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,2 m über NNH. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente der baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbodenoberkante der zum Außenkante genutzten Räume ist mindestens auf 3,7 m über NNH festzusetzen. Räume unterhalb von 3,7 m über NNH dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anbohrungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenbruch zu kehren.
 - Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelzschutzbereiches (= Kronenrauf + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Bauarbeiten, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verträglichkeitsrichtlinien fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den baulichen Anlagen ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzbehörde zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelzschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.
 - Gebölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 02.02. durchzuführen. Ausserhalb der Brutzeit, sofern der gattungstypische Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
 - Gemäß § 23 Abs. 1 NatSchG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmeerträge sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu stellen.
 - Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Dieser Bereich befindet sich laut Hochwasser- und Risikogebietskataster (HWR/K) im Risikogebiet Küstengebiet West. Für den Geländebereich des Bemessungshochwassers ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,2 m über NNH. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente der baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbodenoberkante der zum Außenkante genutzten Räume ist mindestens auf 3,7 m über NNH festzusetzen. Räume unterhalb von 3,7 m über NNH dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anbohrungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenbruch zu kehren.
 - Die gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchG M-V) geschützten Einzelbäume sind einschließlich des Wurzelzschutzbereiches (= Kronenrauf + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Bauarbeiten, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verträglichkeitsrichtlinien fachgerecht auszuführen. Im Zusammenhang mit den durch den baulichen Anlagen ermöglichten Aus- und Umbauten ist die kommunale Baumschutzbehörde zu beachten. Sofern Eingriffe in den Wurzelzschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.
 - Gebölzbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 02.02. durchzuführen. Ausserhalb der Brutzeit, sofern der gattungstypische Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
 - Gemäß § 23 Abs. 1 NatSchG M-V dürfen bauliche Anlagen an Küstengewässern in einem Abstand von 150 m landwärts von der Mittelwasserlinie nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Ausnahmeerträge sind an den Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu stellen.
 - Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Kauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökopunkt-Konto v. Wersbøl v. Gyzki genutzt, das durch die Flächenpool-Umrollung/LöVU eingerichtet wurde. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Ostseebad Insel Poel und der Flächenpool-Umrollung/LöVU GbR.
 - Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökopunktkonten vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoStVO M-V).
 - Die dem Bebauungsplan Nr. 33 zugrunde 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.
 - Für die Baugruppen auf den Flurstücken 169, 170, 171, 172, 173, 180/1 der Flur 2, Gemarkung Timmendorf, kann gemäß § 20 Abs. 2 LVAbsV M-V in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Waldabstandsverordnung M-V (WAbstVO M-V) eine Ausnahme von der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m zugelassen werden, die durch die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 184 und 204, Flur 2, Gemarkung Timmendorf, bereits eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ergeben und durch die Ausweisung von Baugruppen keine weitere Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m und somit keine weitere Beeinträchtigung des Schutzzweckes entritt.

- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), 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 BauVG, § 10 BauVG)
- SO 1 Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit d.h. Nummerierung, "Freizeitwohnen"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 16, 18, 19 BauVG)
- GR Grundflächenzahl
 - GR Grundfläche
 - FH Firsthöhe in m als Höchstmaß
- Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG, §§ 22, 23 BauVG)
- o offene Bauweise
 - o nur Einzelhäuser zulässig
 - o nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - GR, KWD Sattel- und Krüppelwalmdach
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG)
- o Straßengrenzungsline
 - o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - o verkehrsbehinderter Bereich
 - o Fußweg
 - o private Zuwegung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVG)
- o Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG)
- o Grünfläche
 - o Heckenanpflanzung, privat
 - o Zäsurgrün, privat
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVG)
- o Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
 - o Umgrünung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - 150 m Küstenschutzstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
- o Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - o Anpflanzungen von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 102, 103/1, 104/1, 105/1 u. 106/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 101, 101/1, 101/1 u. 101/1, 102/1 u. 104/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 196/1, 197/1, 198/1, 199/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 240 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 243 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 246 u. 250 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 252, 255 u. 258 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
 - o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 278 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
- Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind her- hochwasserempfindlicher Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauVG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauVG)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

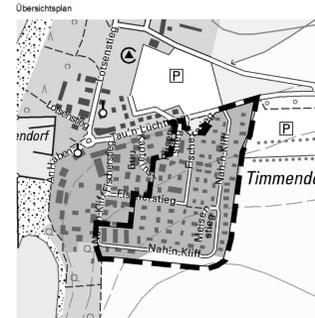
- ### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- o vorhandene bauliche Anlagen, aus Vermessung
 - o vorhandene Flurstücksgrenzen
 - o vorhandene Geländebezeichnungen in Ö. NNH
 - o in Aussicht genommene Parzellierung
 - o Benennung in m
 - o Böschung
 - o Carports, überdachte Terrassen
 - o Versiegelung
 - o Baumbestand
 - o Wurzelzschutzbereich (Kronenrauf + 1,5 m)
 - o Waldabstandsline 30 m
- ### 3. Nachrichtliche Übernahme
- o Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchG M-V

Nutzungsschablonen

SO 1 Freizeitwohnen FH _{max} 7,5 DN (SD, KWD) 30° - 45°	o o
SO 2 Freizeitwohnen FH _{max} (FD) 3,5 GR _{max} 36 m² DN (FD) 5° - 10°	o o

- ### Plangrundlagen:
- Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer und Siwak, Wismar, vom 10.09.2016; digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2019; wtkamer Flächenzuteilungsplan i.F.d. 4. Änderung; eigene Erhebungen
- Planungsbüro HUFMANN
DIPLOM-INGENIEUR FÜR DEN NORDEN
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Alter Heitoweg 17a-23996 Wismar
Tel. 03841 47040-0 - info@ph-wismar.de

- ### Präambel
- Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2016 (BGBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 652), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 27.01.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd" erlassen. Im Norden durch die Straße "Tau'n Lichtborn" im Osten durch den gemeindefreien Parkplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen durch ein Ferienausgabebereich, umfasst im Westlichen die Flurstücke des ehemaligen Wochenendausgabebereiches in Südsiden der Ortsteile Timmendorf Strand Süd. Die Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.
- ### Teil B - Text
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 10, 18 BauVG)
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung "Freizeitwohnen", sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Begriff "Freizeitwohnen" entsprechen. Mit dem Begriff "Freizeitwohnen" sind erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Feriengäste ausgeübt werden. Das Dauerohnen ist unzulässig. Erschließungswege innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind zulässig. In der SO 1 sind nur Hausgruppen zulässig. Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhen sowie der festgesetzten Sockelhöhe die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinie. Für das Erdgeschoss (Fußbodenoberkante der zum Außenkante genutzten Räume) ist ein Höchstwasserstandsschutzgründen mindestens auf 3,75 m über NNH festzusetzen. Räume unterhalb von 3,75 m über NNH dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- #### 1.1. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des SO 2 wird die zulässige Terrassengröße auf maximal 10 m² selbstständigen Wohngebäude begrenzt und ist bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen. Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine geringere Größe besaßen.
- #### 1.2. Für die Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem festgesetzten Baugrundstück durch Abtragen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,5 m ausgeglichen werden.
- #### 2. Bauweise, Mindestgrundstückgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauVG und § 22 BauVG)
- In den festgesetzten Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur Hausgruppen zulässig. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des SO 2 wird die zulässige Terrassengröße auf maximal 10 m² selbstständigen Wohngebäude begrenzt und ist bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
- #### 2.1. Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine geringere Größe besaßen.
- #### 2.2. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Innerhalb des SO 2 wird die zulässige Terrassengröße auf maximal 10 m² selbstständigen Wohngebäude begrenzt und ist bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
- #### 2.3. Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine geringere Größe besaßen.
- #### 3. Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauVG)
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist je selbstständigen Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
- #### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauVG § 12 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauVG)
- In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens ein und maximal zwei überdachte überdachte PKW-Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Davon ausgenommen ist das 2. Stockwerk des Planobjektes. Carports werden als überdachte PKW-Stellplätze mit maximal einer geschlossenen Seite definiert. Weitere PKW-Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauVG unzulässig.
- #### 4.1. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist auch der Aufbau eines maximal 10 m² großen Gebäudes (z. B. Schuppen) im Carport zulässig. Diese Anlagen dürfen nicht als Nebenbauten, Außenanlagen, Nebenanlagen, die Gebäude sind, dürfen insbesondere keine Garagen, Carports oder sonstigen Anlagen der Carport-Anbauten ist dabei anzuerkennen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig.
- #### 4.2. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Errichtung einer Sattelitenempfangsantenne auf einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
- #### 4.3. Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, im Bereich des gesetzlichen Waldabstandes unzulässig.
- #### 5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG)
- Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- #### 6. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauVG)
- Innerhalb der dargestellten Flächen für die Wasserversorgung ist das Wasser abzuführen ist das auf den privaten und öffentlichen Flächen anliegende Niederschlagswasser durch geeignete technische Vorkehrungen (z. B. Zäsuren, Rinnen, Versickerungsmulden) zur Versickerung zu bringen. Ein Verlassen der Nachbargrundstücke ist unzulässig. Innerhalb des an südwestlichen Rand des Planobjektes liegende SO 2 ist ebenso die Errichtung des anliegenden, unbefestigten Niederschlagswassers in die Regenwasserabfuhr zulässig. Das auf den Erschließungswege anliegende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Ackerflächen zur Versickerung zu bringen. Zur Ableitung des von den südlichen Ackerflächen abfließenden Niederschlagswassers und zum Schutz der nördlich liegenden Baugrundstücke ist innerhalb der dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden des Planobjektes eine Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers auszubilden.
- #### 7. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Gartensystemen und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 18 BauVG)
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens dreieckige Hecke im Pflanzenbestand für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und überhöht in einer Höhe von 1,5 m bis 2,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,0 m. Es sind standortangepasste Gehölzarten mit Pflanzqualitäten Sträucher 60/100 cm, dreifach, Bäume Stammumfang 12/14 cm und Zweickbockung zu auszubilden. Es sind standortgerechte und heimische Gehölze, dabei mindestens fünf verschiedene Sträucher und zwei verschiedene Bäumearten, zu verwenden. Vorgezogen als Puffer zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hecke ist ein Kranz aus durch Selbstbegrünung mit einer Mindestbreite von 3,0 m anzubringen. Dieser Pufferstreifen ist als Mulde zur Regenwasserableitung auszubilden. Die Hecke ist nach dem Anpflanzen in nicht vor dem 01. Juli im nächsten Jahr, aber mindestens die erste dreifache, mit Abwurf des Mähgutes durchzuführen. Die Hecke ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildschäden zu schützen.
- #### 7.1. Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abhingrün" ist mit mindestens zwei verschiedenen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu bepflanzen. Die Bäume sind mit Zweickbockung zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Restfläche ist als Landschaftsrasen zu gestalten. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Nutzung als Parkplatz unterbleibt.
- #### 7.2. Die Heckenanpflanzung ist zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die südliche Bebauung durchzuführen. Die Umsetzung der übrigen Platzmaßnahmen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- #### 7.3. Die unbebauten Bereiche der einzelnen Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hier sind heimische Gehölze und Büsche sowie Rasen mit Büschen zu bevorzugen. Es ist zu beachten, dass sogenannte Schottergärten Teil der Versiegelung darstellen und im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.
- #### 7.4. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppen Fledermaus und Insektivore (Gekröten) sind vor Anbau bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgerechte Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorhanden von Querten oder Niststätten) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquarten) vom Gutachter auszuführen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- #### 7.5. Die Heckenanpflanzung ist zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die südliche Bebauung durchzuführen. Die Umsetzung der übrigen Platzmaßnahmen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
- #### 7.6. Die unbebauten Bereiche der einzelnen Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hier sind heimische Gehölze und Büsche sowie Rasen mit Büschen zu bevorzugen. Es ist zu beachten, dass sogenannte Schottergärten Teil der Versiegelung darstellen und im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.
- #### 7.7. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppen Fledermaus und Insektivore (Gekröten) sind vor Anbau bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudesubstanz eine fachgerechte Kontrolle auf Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorhanden von Querten oder Niststätten) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquarten) vom Gutachter auszuführen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- #### 8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauVG)
- Gründstückzufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unverfestigt zu belassen bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- #### 8.1. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiederzuverwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.
- #### 8.2. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 6 BauVG)
- Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Dieser Bereich befindet sich laut Hochwasser- und Risikogebietskataster (HWR/K) im Risikogebiet Küstengebiet West. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,2 m über NNH. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente der baulichen Anlagen so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbodenoberkante der zum Außenkante genutzten Räume ist mindestens auf 3,7 m über NNH festzusetzen. Räume unterhalb von 3,7 m über NNH dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anbohrungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenbruch zu kehren.
- #### 9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauVG sowie § 91 BauVO M-V)
- In dem Sondergebiet SO 1 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel- oder Krüppelwalmdach zulässig. Als Dachneigung sind nur nicht glänzende einfarbige rote, roburane oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonrinnen zulässig. Für die Sattel- und Krüppelwalmächer ist eine Dachneigung von 30 bis 45° zulässig. In dem Sondergebiet SO 2 sind die Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von 5 bis 10° zulässig. Als Dachneigung sind Blumenbeton, Kunststoff, Kies oder begrünte Dächer zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Blech- und Zinkdächer unzulässig.
- #### 10.1. Es ist auf einer Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachziegeln zulässig. Treppengiebeln sind unzulässig. Die Dachneigung der Giebel muss in Art und Farbe dem Hauptdach entsprechen werden. Die Giebel der Dachbauten darf ein Drittel der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- #### 10.2. Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit mittelstarkem Klinker auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbauhäusern zulässig. Eine Verkleidung von Fassadenflächen ist unzulässig. Fachwerkhäuser sind unzulässig. Sichere Rollertüren sind unzulässig.
- #### 10.3. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile verblenden, ist unzulässig.
- #### 10.4. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- #### 10.5. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- #### 10.6. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- #### 10.7. Für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- #### 10.8. Entwürfe zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubhecke aus heimischen Arten, als Holzzaun mit senkrechter Leattung oder als Mauerwerk aus Natursteinen mit senkrechter Leattung, als Steinmauerwerk und Scheitelpfeilerhecke (z. B. Thuja) sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen maximal 1,2 m hoch sein. Die zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete beträgt maximal 1,2 m.
- #### 10.9. Werbeanlagen mit wechsellichtem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Ausgenommen sind nur an der Stelle der Leuchtung bis zu einer Größe von maximal 0,4 m² zulässig.
- #### 10.10. Anlagen und sonstige Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihre Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb fahrlässigen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb beeinträchtigen oder die Schifffahrt, den Luftverkehr, Spillagen oder andere freizeithilfliche oder behindernde Tätigkeiten in Verbindung mit Schiff-fahrten beeinträchtigen.
- #### 10.11. Der Wasserstand aus allen rinnen ferner rotte, gelbe, grüne, blaue, noch mit Naturschutz/Niederschlagswasser direkt leuchtende oder indirekt leuchtende Flächen sichtbar sein.
- #### 10.12. Wer vorzätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 BauVO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"

begrenzt im Norden durch die Straße "Tau'n Lichtborn" im Osten durch den gemeindefreien Parkplatz und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Westen durch ein Ferienausgabebereich, umfasst im Westlichen die Flurstücke des ehemaligen Wochenendausgabebereiches in Südsiden der Ortsteile Timmendorf Strand Süd.

SATZUNGSBESCHLUSSE
27.01.2020