

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



## Empfohlener Straßenquerschnitt



## Schnitt B - B



## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls 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 unvermutet 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 Kreisbodendenkmalpflege 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, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats 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 Tiefarbeiten 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 Munitionbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bei der Eindeckung von Dächern mit weichen Bedachungen (z.B. Reet) sind die gemäß § 32 Abs. 2 Landesbauordnung (LBAuO M-V) vorgeschriebenen Abstände zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Während der Erntezeit kann es durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen und durch den Einsatz von Lüftungsanlagen zur Getreideernte insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes im Nachtschichtbereich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte kommen. Aus diesem Grund wurden in den textlichen Festsetzungen Maßnahmen aufgenommen, die die Einhaltung der Orientierungswerte im Gebäudeinneren sicherstellen. Die Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen (Gärten) ist in dem genannten Zeitraum zu tolerieren. Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG verwiesen, die bei der Gemeinde Ostseebad Insel Poel einsehbar ist.

Plangrundlagen:  
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Katner, Stand 04.07.2006; Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, eigene Erhebungen



## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### 1. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 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

**E** nur Einzelhäuser zulässig

DN Dachneigung

Baugrenze

SD, KWD Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach

Haupttrichterung

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplätze

Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung - Tempo 30 Zone

Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RRR Rückhaltung von Niederschlagswasser - Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage, privat

Verkehrsrgrün, privat

Sukzessionsfläche, privat

Ortsrandbepflanzung, privat

Weidezufuhr, privat

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrünung der Flächen für besond. Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereich I u. II (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke I (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellierung

Flurstücksnummern

Höhepunkte

Schnittlinie

Bemessung in m

künftig fortfallend

laufende Nummerierung der Grünflächen

Kleinräranlage

LPB II Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

WA	Wohngebietfestsetzung
I	Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Festsetzung der Firsthöhe
GRZ	Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe
DN	Festsetzung der zulässigen Dachneigung
SD, KWD	Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
o	Festsetzung der zulässigen Dachformen
E	Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl

## Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- 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 die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Neuanrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienhäusern oder Ferienwohnungen unzulässig ist.**
- Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenartigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlinie der oberen Dachbegrenzungslinie. Für das Erdgeschoss (OK Fertighöhen) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertighöhen im Erdgeschoss und aufstrebendem Mauerwerk.**
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB nicht überschritten werden dürfen.**
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.**
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**  
In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Die Größe der Baugrundstücke für die Einzelhausbauweise wird auf mindestens 650 m<sup>2</sup> festgelegt.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße unzulässig. Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße unzulässig. Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße unzulässig. Baugrenze und der Dorfstraße bzw. der privaten Erschließungsstraße unzulässig.
- Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro selbstständigen Wohngebäude mehr als eine Wohnung zulässig.
- Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauNVO)**  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Baumbestände sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronensatzhöhe von über 2,5 m.
- Flächen für die Verankerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist über eine Sammelrinne in das auf dem Grundstück 1/7, Flur 1, Gemarkung Vorwerk gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten.
- Umfang der zulässigen Abragungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abragungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeebene, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
9.1 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m über Geländeebene zu errichten.  
9.2 Gebäudesiten und Dachflächen von lärmgeprägten Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Lärmpegelbereiche I und II sind mit einem resultierenden benutzten Schalldämmmaß von 1/10 bis zu 30 dB zu realisieren.  
9.3 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegebene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.  
9.4 Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Verkehrsgrün sind auf dem Acker insgesamt 12 Hochstämme 3xv STU mind. 16-18 der Art Malus spec. (Apfelbäume) und an der Planstraße 12 Hochstämme 3xv STU mind. 16-18 der Art Sorbus aria (Schwedische Mehlbeere) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den verbleibenden Restflächen ist artenreicher Zierstrauch anzulassen. Als Saatgut ist die Regelsaatgutmischung 2.4 (Saatsmenge 10-15 g/m<sup>2</sup>) zu verwenden.  
9.5 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - sind mehrheitlich aufgebauene Gehölze und Hecken 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 Überläufer gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
9.6 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.7 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.8 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.9 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.10 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.11 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.12 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.13 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.14 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.15 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.16 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.17 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.18 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.19 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.20 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.21 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.22 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.23 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.24 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.  
9.25 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Wall in einer Höhe von 2,0 m auszuführen und mit ausschließlich einheimischen durchzuführen. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 99 Abs. 3 und § 94 LBAuO M-V)**  
13.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Oberleiter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.  
13.2 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blockierten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgeräten zu versehen.  
13.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walm-, Krüppelwalm- oder mit einer Dachneigung von 25° bis 45° auszuführen. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Unzulässig sind Engoben, Edelengoben und glasierte Dachsteine. Ebenso ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Freiflächen ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig. Garagen und Carports sind mit gleicher Dachneigung und -eindeckung wie die Hauptgebäude auszuführen.  
13.4 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 Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen kleiner als 10 qm (jeweiliger Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit getrockneten Weiß-, Blau-, Gelb- und Rotbrotten zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.  
13.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.  
13.6 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.  
13.7 Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.  
13.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

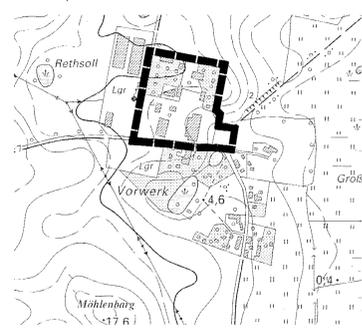
## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsverwirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtsverwirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk", umfassend die Flurstücke 2, 3, 1/5 (teilw.) und 1/7 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 4/2, 8, 11 und 12 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 38/4 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch die Flurstücke 1/5 und 9 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Vorwerk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

## Verfahrensvermerke

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 14.01.2008 sowie vom 25.09.2008 beteiligt worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.01.2008 bis zum 25.01.2008 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 18.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung sowie den Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 09.09.2008 bis zum 10.10.2008 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fridgereit abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2008 durch Veröffentlichung im Poeler Inseblatt bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 25.09.2008 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastralmäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur bog erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Wisnar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 23.03.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 23.03.2009 gebilligt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 01.06.2010 durch Veröffentlichung im Poeler Inseblatt 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 den Bebauungsplan Nr. 12 ist mit Ablauf des 01.06.2010 in Kraft getreten.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

## Übersichtsplan M 1:5000



## SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

### über den Bebauungsplan Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

umfassend das rd. 2,8 ha große Gebiet des ehemaligen Gutshofes Vorwerk, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortslage Vorwerk, bestehend aus den Flurstücken 2, 3, 1/5 (teilw.) und 1/7 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 4/2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 4/2, 8, 11 und 12 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 38/4 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch die Flurstücke 1/5 und 9 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Vorwerk

## SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand: 23.03.2009