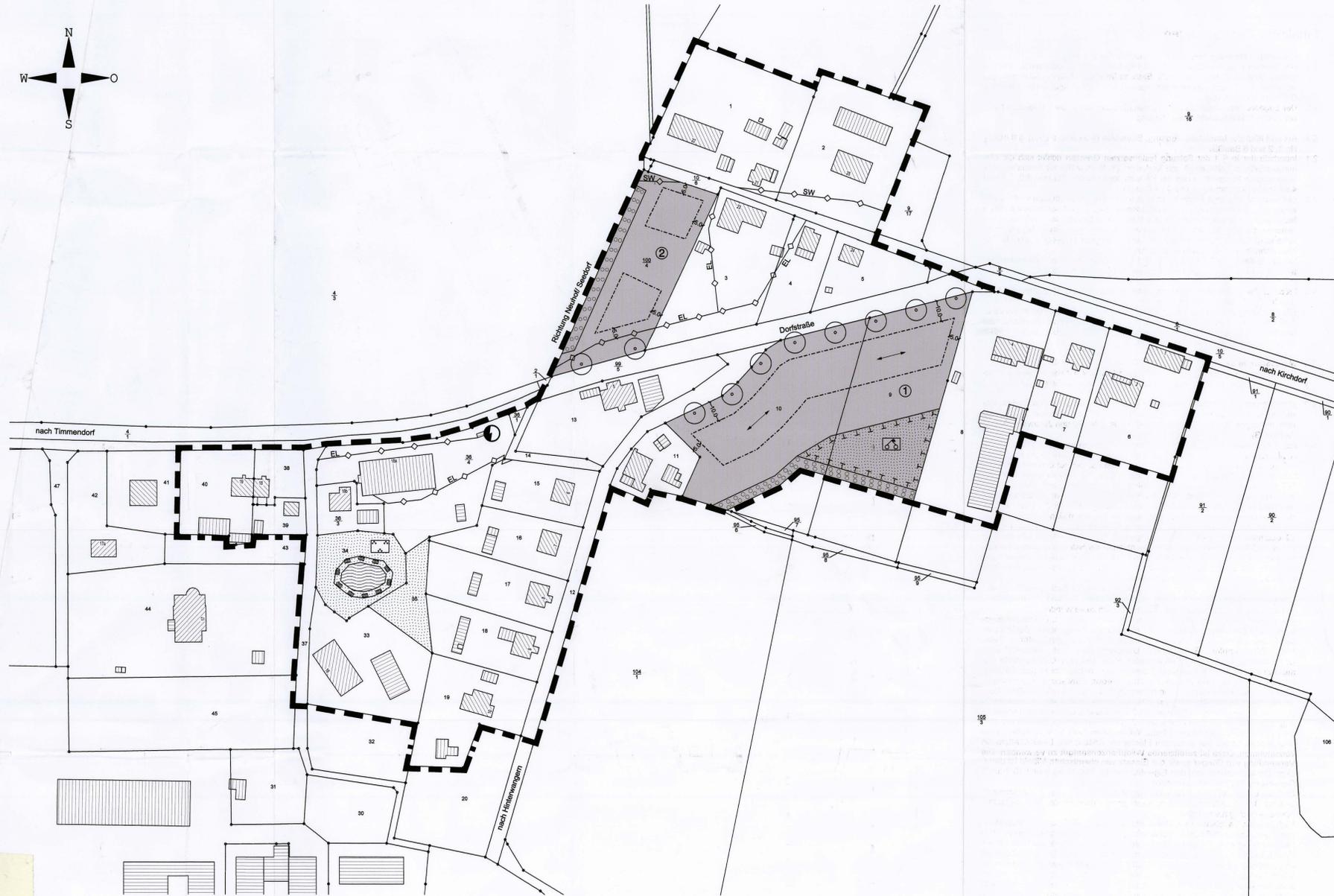
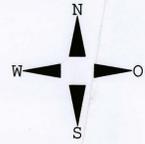


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern

Lageplan M 1:1000



Zeichenerklärung 1. Festsetzungen

- Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
- Ergänzungsflächen (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Hauptfstrichtung

Versorgungsanlagen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Grünflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage, öffentlich
- Streubstwie, privat

Wasserflächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- elektrische Leitung (Niederspannung), unterirdisch
- Schmutzwasserleitung, unterirdisch

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben 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 unverändert zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlasten) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Flurkarte Flur 2 Gemarkung Weitendorf im Maßstab 1:1000, Kataster- und Vermessungsamt Nordwestmecklenburg, Wismar 28.05.2008; Topographische Karte im Maßstab 1:10000; eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2008 (GVBl. M.V. S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Insel Poel vom folgenden Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung erlassen.

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften umfassen das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.

1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

2.1 Innerhalb der in § 1 der Satzung festgesetzten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) mit Ausnahme der festgesetzten Baugrenzen und der Festsetzungen in den Punkten 2.2, 2.3 und 4 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Für die Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

2.3 Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 einbezogenen Außenbereichsflächen sind nur Einzelhäuser mit je max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

§ 4 Mindestbreite der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke, innerhalb der mit der laufenden Nummerierung 1 versehenen einbezogenen Außenbereichsfläche beträgt 25,0 m.

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

5.1 Auf den privaten Grundstücken sind innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mehrstufig aufgetragene gemischte Hecken zu entwickeln. Sie sollen auf den Flurstücken 9 und 10, Flur 2, Gemarkung Weitendorf ca. 600 m², auf dem Flurstück 100/4 ca. 525 m² umfassen. Es sind ausschließlich Straucher heimischer Arten, 2 mal verschult, gemäß Pflanzliste (Punkt 5.6) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Baugrundstücke zugeordnet, auf denen die Pflanzungen vorzunehmen sind.

5.2 An den beispielhaft dargestellten Standorten für die Pflanzung von Bäumen sind 10 Baumpflanzungen einer Baumart, gemäß Pflanzliste (Punkt 5.7) in einer Pflanzqualität als 3 mal verpflanzter Hochstamm mit Ballen und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm vorzunehmen. Die Baumstände können entsprechenden örtlichen Erfordernissen hinsichtlich der Anordnung der Parkplätze und Grundstückszufahrten verschoben werden.

5.3 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streubstwie" ist mit regionaltypischen, alten Obstsorten zu bepflanzen. Es sind Hochstämme (STU 12-14) der nachfolgend aufgeführten Sorten zu verwenden:
Apfel: Apfel aus Grünheide, Doberaner Borsdorfer Renette, Gelber Mecklenburger, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Mecklenburger Orangenapfel, Pommerscher Krummstiel, Schöner aus Lutteran, Tetarows Zitronenapfel, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Schmalzprinz, Schleswiger Erdbeerapfel, Roter Eisapfel, Goldrenette Römischer Kicker, Birnen: Lübecker Sommerbergamotte, Clara Fries, Blumenbachs Butterbirne, Graf Moltke, Kirschen: Große schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Quitten: Konstantinopeler Apfelkutter, Pflaumen: Große grüne Reineckle, Hauswetzschge, Wangenheim Frühwetzschge. Als Pflanzabstand untereinander sowie zu angrenzenden Heckenstrukturen sind 8 Meter einzuhalten. Die Bäume sind mit je zwei Baumpfählen zu sichern. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist zertifiziertes Wildpflanzensaatgut zu verwenden. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt. Die Maßnahme wird den Eigentümern der Flurstücke 9 und 10, Flur 2, Gemarkung Weitendorf, zugeordnet.

5.4 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserbundene Decke) herzustellen.

5.5 Einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeerfläche, Großdächer ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10,0 m Länge sind zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Auf den gesetzlichen Baumschutz gemäß § 26 a Landesnaturschutzgesetz M-V wird verwiesen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen, Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen.

5.6 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus).

5.7 Pflanzliste einheimischer Bäume: Birke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata i.S.), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

§ 6 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBAuO M-V)

6.1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Als Dacheindeckungen sind nicht glänzende, einfarbig rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden- oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist ebenfalls unzulässig. Holzfassaden sind bis zu einem Anteil von max. 25% je Wandfläche nur im Giebelbereich zulässig.

6.2 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten ist nicht zulässig.

6.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

6.4 Es wird auf § 84 der LBAuO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBAuO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Poeler Inselblatt am 01.07.2008 erfolgt.

Ostseebad Insel Poel, den 30.04.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostseebad Insel Poel, den 30.04.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am 25.12.2008 den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.04.2009 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 30.04.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungsatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 12.04.2009 bis zum 13.02.2009 im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Bauamt der Gemeindeverwaltung während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, hätten aber geltend gemacht werden können, am 30.12.2009 im Poeler Inselblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den 30.04.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.05.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 01.06.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(6) Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 04.05.2009 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.05.2009 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.06.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

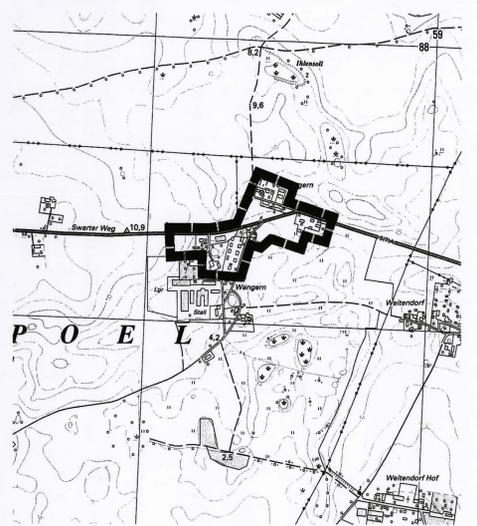
(7) Die Satzung über die Klarstellung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 01.06.2009 ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den 01.06.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(8) Der Beschluss über die Klarstellungs- und Ergänzungsatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 durch Bekanntmachung im Poeler Inselblatt am 01.06.2009 erfolgt. 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 01.06.2009 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 01.06.2009 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:10 000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel
über die
Klarstellung und Ergänzung des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Wangern

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 04.05.2009

