

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 (BGBl. 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

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung

Grundstückszufahrt/Fußweg, öffentlich

■ Fußweg, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen

■ Heckenanpflanzungen, privat

■ Hausgärten, privat

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

● Erhalten von Bäumen

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 denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

Flurstücksnummern

in Teilung befindlichen Flurstücke

vorhandene Flurstücksgrenzen

Bemaßung in m

künftig fertigstellend

3. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

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

GR zulässige Grundfläche

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

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Verkehrsrün, 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, zur 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

Präambel

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 § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. 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 Bauzuvorverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Inhalt des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1.1 Gegenstand der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Ausweisung jeweils eines weiteren, durch Baugrenzen definierten Baufeldes 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 Flächen Eigentümern zugeordnet.

1.4 Pflanzliste einheimischer Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenhütchen (Eunymus 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), Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium).

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkataster betroffen. Um die Arbeiten 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 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.

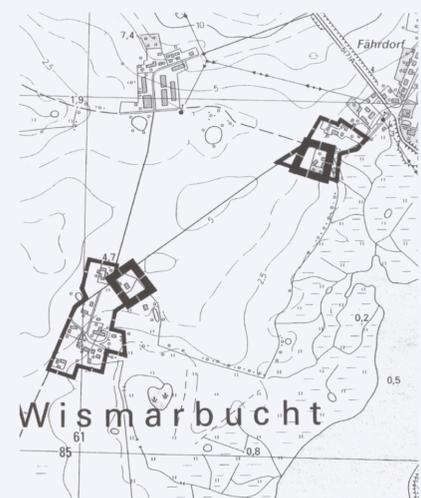
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altlastlagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) 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/Immissionsschutz 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

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde am 18.04.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.04.2006 erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den 18.04.2006 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 24.01.09 beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 24.01.09 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 26.09.08 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 26.09.08 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2009 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 02.03.2009 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 02.09.08 bis zum 16.10.2008 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 02.09.08 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 Verwaltungsgerichtsordnung 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 24.01.09 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.09 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 02.03.09 (Siegel) Öffentlich 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 26.02.09 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 26.02.09 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.02.09 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.02.09 gebilligt.
Ostseebad Insel Poel, den 26.02.09 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 02.03.09 ausgeteilt.
Ostseebad Insel Poel, den 02.03.2009 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- 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 02.03.09 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 ist mit Ablauf des 02.03.09 in Kraft getreten.
Ostseebad Insel Poel, den 02.03.2009 (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 Ortslagen Fährdorf-Süd und Fährdorf-Ausbau, umfassend die Flurstücke 2, 3 und 40 der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

Satzungsbeschluss
Bearbeitungsstand 13.01.2009

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Prof. Ing. Martin Hüfmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Mecklenburgische Straße 85
9500 Ullersruh
Tel. 03841-88 75 97/98
Fax 03841-88 75 99
www.stadtrundplanung.de