

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenvorschrift 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
E	nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze	
KWD, WD	Krüppelwalm-, Walmdach
Hauptftrichtung	

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

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

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)

	Anpflanzen von Bäumen
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Parzellierung
3	Flurstücksnummern
7,33	Höhenpunkte
6,0	Bemaßung in m

WA	Wohngebietsfestsetzung
I	Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,0 m	Festsetzung der Bauweise
GRZ 0,2	Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe
KWD, WD	Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
	Festsetzung der zulässigen Dachformen
	Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner, Stand 07.04.2010; Flächennutzungsplan i.d.F. der 2. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, eigene Erhebungen

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1, 4, 16, 18, 19 BauNVO)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet wird festgelegt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig sind.
 - Die Nutzungen Ferienhäuser und Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.
 - Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss und aufstrebendem Wänden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

In dem festgesetzten Baugebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der erschließungsstraßenseitigen Baugrenze, bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Dorfstraße.
- Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

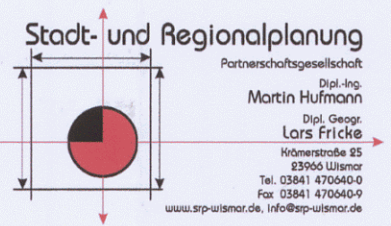
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen sowie Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25, § 9 Abs. 1a, § 202 BauGB)**
 - Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Innerhalb des Wohngebietes sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer je Grundstück mindestens zwei einheimische Obstbäume (STU mind. 10 cm) oder ein einheimischer Laubbau (STU mind. 16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - An den beispielhaft dargestellten Standorten am westlichen Rand der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg sind einheitlich Bäume aus der unter Punkt 5.5 festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können entsprechend der örtlichen Erfordernisse hinsichtlich der Grundstückszufahrten variieren.
 - Für die unter Punkt 5.3 und Punkt 5.4 festgesetzten Baumpflanzungen sind nachfolgend aufgeführte Arten zu verwenden:
Pflanzliste einheimischer Bäume
(Qualität 3xv, STU 16 cm bis 18 cm)
Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steileiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Wildbirne (Pyrus piraster),
Pflanzliste Obstgehölze
(Qualität 3xv, m.B., STU 10 cm bis 12 cm)
Apfel - Malus domestica, Sorten: z.B. Bohnapfel / Boskoop / Goldparmäne / Grafensteiner / Kaiser-Wilhelm-Apfel / Klarapfel / Prinz Albert / Rote Sternreute
Birne - Pyrus communis, Sorten: z.B. Williams Christ / Gute Luise / Gute Graue / Gellerts Butterbirne
Kirsche - Prunus spec., Sorten: Südkirsche, z.B. Erika / Werdersche Braune Pfäume - Prunus spec., Sorten: z.B. Große Grüne Renekinde, Gelbe Eierpfäume, Hauszetsche
Weitere Sorten sind möglich, wenn sie nach § 6 Abs. 4 der "Verordnung über das in Verkehr bringen von Anbaumaterial von Gemüse-, Obst- und Zierpflanzenarten sowie zur Aufhebung der Verordnung zur Bekämpfung von Viruskrankheiten im Obstbau (Anbaumaterialverordnung - AGOZ)" anerkannt werden können.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)**
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf der zugehörigen Dorfstraße zugewandten Grundstückseite ist nicht zulässig.
 - Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blockdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dachendeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Unzulässig sind Engoben, Edelengoben und glasierte Dachsteine. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 55° zulässig.
 - 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 1/3 der jeweiligen Fassadenfläche) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Dorfstraße gewandten Grundstückseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - 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.
 - Es wird auf § 84 der Landesbaubauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbaubauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Abnahme 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.



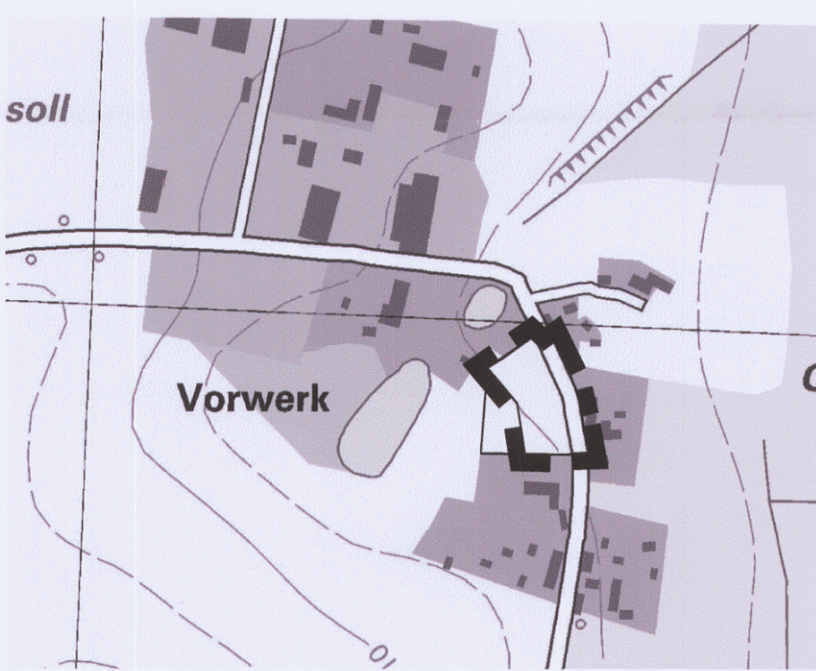
Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbaubauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 03.02.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Wohngebiet am Vorwerker Teich", umfassend die Flurstücke 3/1, und 9 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 18/2, 18/1, 19, 20, 21 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 3/2 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch das Flurstück 2, 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:

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 26 wurde am 01.02.2010 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.03.2010 erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.04.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 29.9.2010 beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.09.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 02.08.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung sowie den Entwurf der Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.09.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, 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 13.09.2010 bis zum 14.10.2010 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.09.2010 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 29.9.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.09.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 23.02.2011 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 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 23.02.2011 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.02.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 04.02.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 03.02.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.02.2011 gebilligt.
Ostseebad Insel Poel, den 04.02.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 04.02.2011 ausgefertigt.
Ostseebad Insel Poel, den 04.02.2011 (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 04.02.2011 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. 26 ist mit Ablauf des 04.02.2011 in Kraft getreten.
Ostseebad Insel Poel, den 04.02.2011 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den
Bebauungsplan Nr. 26

"Wohngebiet am Vorwerker Teich"

umfassend das rd. 0,38 ha große Gebiet am Vorwerker Teich, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Ortslage Vorwerk, bestehend aus den Flurstücken 3/1, und 9 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, begrenzt im Norden durch das Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Osten durch die Flurstücke 18/2, 18/1, 19, 20, 21 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, im Westen durch das Flurstück 3/2 der Flur 1, Gemarkung Vorwerk und im Süden durch das Flurstück 2, Flur 1, Gemarkung Vorwerk

SATZUNGSBESCHLUSS

03.02.2011