

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Teil A - Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
1 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude
DN zulässige Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
SD, WD, KWD Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbeschränkter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasser
Standort für Werstoffsammlung, am Tage der Abholung

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung, unterirdisch
Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Zsügrün, privat
Straßenbegleitgrün, öffentlich
Uferstrandstreifen, privat
Wiesweg, öffentlich
Hausgarten, privat
Hecke, privat

Verkehrsmittel

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

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar der zu belastende Flächen
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schutzbereiche
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 29 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene bauliche Anlagen aus Luftbild
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bemessung in m
Parzellierung
Baum künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD 2

Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 DStGG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 9 Abs. 5 DStGG M-V). Über die Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmätern ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DStGG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verletzung erzieht 5 Werktage nach Zugang der Anzeige eine Geldstrafe bis zu 1000 Euro.

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

Das Flangebiet ist als nicht kamptrittsbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kamptrittsverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zur Eindeutigkeit der in der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.3 genannten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen werden diese erläutert. Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung besteht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage), die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch ohne Änderung der Bauausstatt, wobei die planungsrechtliche Relevanz dieses Vorgangs vorausgesetzt wird. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerrichtung an gleicher Stelle.

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 82 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) zu erfolgen, das eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchführung der Planung Erdausfaltungen (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserüberhebungen während der Baumaßnahmen zu.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Im Wurzelbereich (Kronenraufe + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbauungen nicht zulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch entsprechende externe Kompensationsmaßnahmen bzw. den Ankauf von Ökوپunkten in der betroffenen Landschaftzone ausgeglichen. Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung.

Sofern der Ausgleich über den Ankauf von Ökوپunkten erfolgt ist gemäß § 9 Abs. 3 ÖkوپunktVO M-V vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsberechtigten gegenüber der zuständigen Behörde die schriftliche Bestätigung der Maßnahmenlager (Ökوپointhaber) zur verbindlichen Reservierung des Ökوپointkontos (Ökوپointkonto) vorzulegen. Gemäß der Bestimmung der Ökوپointverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkوپointVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökوپointkontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökوپointkontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung von Ökوپunkten von dem jeweiligen Ökوپointkonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung verwaltet (siehe § 8 Abs. 4 ÖkوپointVO M-V).

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende erneute Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtschäfte, die auf Grundlage dieses erneuten Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Nutzungsschablone

WA 1	II o
FH 9,0	1 WE
DN 25° - 50°	E
SD, WD, KWD	

WA 2	II o
FH 8,5	1 WE
DN 25° - 50°	D
SD, WD, KWD	

WA 3	II o
FH 10,0	5 WE
DN 25° - 50°	E
SD, WD, KWD	

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Die im Süden sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Grünflächen, Hausgärten, Privatgärten in Allgemeinem Wohngebiet umgewandelt werden. Darüber hinaus werden die festgesetzten Grundflächenzahlen des südlichen sowie nordwestlichen Allgemeinen Wohngebietes erhöht. Die Verkehrsflächen bzw. Verkehrsbeschränkter Bereich im südlichen sowie nordwestlichen Geltungsbereich werden angepasst.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung betreffen nur diese inhaltlichen Änderungen, alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der rechtskräftigen 1. Änderung gelten weiterhin unverändert fort.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.07.2021 (BGBl. I S. 221) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern", umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage Wangern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

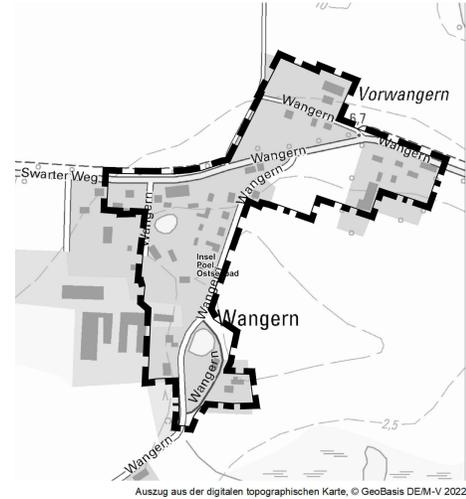
Es gilt die Bauanzuordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 13a, 18 und 19 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsübergangsbereiches, mit Ausnahme von Ferienwohngebietsanlagen gemäß § 13a BauNVO (s. 1.2), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht ständigen Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.
 - Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdzimmer oder als eine in der Geschosfläche untergeordnete Ferienwohnung je Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Betriebsübergangsbereiches, sonstigen nicht ständigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nach § 13a BauNVO nicht zulässig.
 - Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2, 6, 8, 18, 20, 28f, 33f und 35f der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 5, 6, 8, 18, 27f, 35f und 38f der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sind zulässig. Erweiterungen können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
 - Für die festgesetzten Höhen gilt als unterer Bezugspunkt die mittlere Erdoberfläche der anbaufähigen Erdoberfläche im Bereich des jeweiligen Gebäudes. Die Firsthöhe ist gleich die Firsthöhe der oberen Dachbegrenzungslinie.
- Ermittlung der Geschosfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz nuzuzurechnen.
- Flächen für Nebenanlagen und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)
 - Kleinvordranganlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).
 - Die Errichtung der erforderlichen Stellplätze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind ausschließlich in der Fläche zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal eine Dauerwohnung zulässig.
 - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus max. 5 Dauerwohnungen zulässig.
- Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 20 BauGB)
 - Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
 - Die öffentlichen Grünflächen sind mit Landschaftsrassen und mit Landschaftsrassen zu gestalten. Der Landschaftsrassen sind mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils ein Zufahrt in wasserundurchlässigen Bauelementen (Schotterrasen, Rasengitter, Fliegengitter, verbleibendes Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bzw. zu einer max. Höhe von 60 cm zulässig.
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zusatzgrün" sind als Landschaftsrassen mit Kräutergarten zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2-mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laubb- oder Obstgehölze der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang (SU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferstrandstreifen" sind als Landschaftsrassen mit Kräutergarten zu gestalten. Die Fläche sind mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Konifern sind im Bereich der Uferstrandstreifen, Kleingewässer und deren Uferbereiche unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einzelbäume SU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.
 - Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Obst- und Laubbäume zu verwenden. Die Neuerrichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
 - Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" sind mehrreihige Hecken mit einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verbund mit einer Pflanz- und Reihenweite von 1,25 m durchzuführen. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind in neu errichteten Hausgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.
 - Das Pflanzgebiet für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Hochstamm, 2x verpflanzt, SU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumstellen für Baumaßnahmen in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumstände können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase.
 - Pflanzliste 1**
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rote Schwarze Johannisbeere (*Ribes rubrum/rubrum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffliger Zweigelfriger Weißdorn (*Crataegus monogyna/laevigata*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
 - Pflanzliste 2**
Apfel (*Malus spec.*), Birne (*Prunus spec.*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Fagus sylvatica*), Kirsche (*Prunus spec.*), Pflaume (*Prunus spec.*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).
 - Pflanzliste 3**
Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*).
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Die Baustellenanrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung des Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind bauzeitliche Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum höftraumliche Ablagerungen entstehen, die von Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LbauO M-V)
 - Im gesamten Plangebiet sind nur rote, rotbraune oder rot-schwarze Sichtmauerwerkfassaden aus Voll-Im Spaltstein sowie glatte Putzfasaden und Holzfasaden in hellen Tönen der Farben Rot, Rotbraun, Braun, Gelb und Grau zulässig. Der Blockbohlenstil ist unzulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung von Hauptdachflächen 25° - 50°. Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Dachdeckung sind nur rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel- oder Plattendeckungen zulässig. Bei Nebendächern sowie bei Nebengebäuden und -anlagen sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei Dachneigungen unter 25° sind auch Dachdeckungen mit Blumentönen oder Dachziegeln sowie beschichteten Blechdeckungen zulässig.
 - Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterial ist mit Ausnahme von Glasflächen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - Die Sockelhöhe (Abstand zwischen Bezugshöhe und der Oberkante Edgeschotterboden) darf 0,3 m nicht überschreiten.
 - Einfriedlungen sind in den Straßenrändern hin als Laubbolzhäcken oder Feldsteinmauern auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
 - Oberirdische Gas- oder Ölbehälter sind unzulässig. Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
 - Verbleibende Flächen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
 - Es wird auf § 84 der LbauO M-V verwiesen, wonach ordnungsgemäß handelt, wer vorzätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 der LbauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.09.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im "Poeler Inselblatt" am 01.10.2022.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Upahl, den (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.12.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a i. V. m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10.01.2023 bis zum 14.02.2023 während der öffentlichen Auslegung im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 13a i. V. m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.01.2023 durch Veröffentlichung im "Poeler Inselblatt" bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat nach der öffentlichen Auslegung am die Umstellung auf ein Regelverfahren gemäß § 2 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der VerfahrensUmstellung erfolgte durch Veröffentlichung im "Poeler Inselblatt" am
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie der Begründung dazu, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist am durch Veröffentlichung im "Poeler Inselblatt" erfolgt. Der erneute Entwurf ist gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel unter www.ostseebad-insel-poel.de öffentlich aus. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung innerhalb der Dienststunden im Sachgebiet Bau der Gemeinde Ostseebad Insel Poel zur Verfügung gestellt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Kirchdorf, den (Siegel) Öffentl. best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Die am beschlossene Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) werden hiermit ausgestellt.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 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) hingewiesen worden. Es sind die Rechte und Erläuterungen der Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Kirchdorf, den (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29
"Ortslage Wangern"

gelegen im Süden der Ortslage Wangern, umfassend die Flurstücke 21, 22, 24, 25 (teilw.) der Flur 3 und 23/3 der Flur 1, Gemarkung Weitendorf

ERNEUTER ENTWURF
Bearbeitungsstand 22.01.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzpfahnen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640 • info@pjh-wismar.de