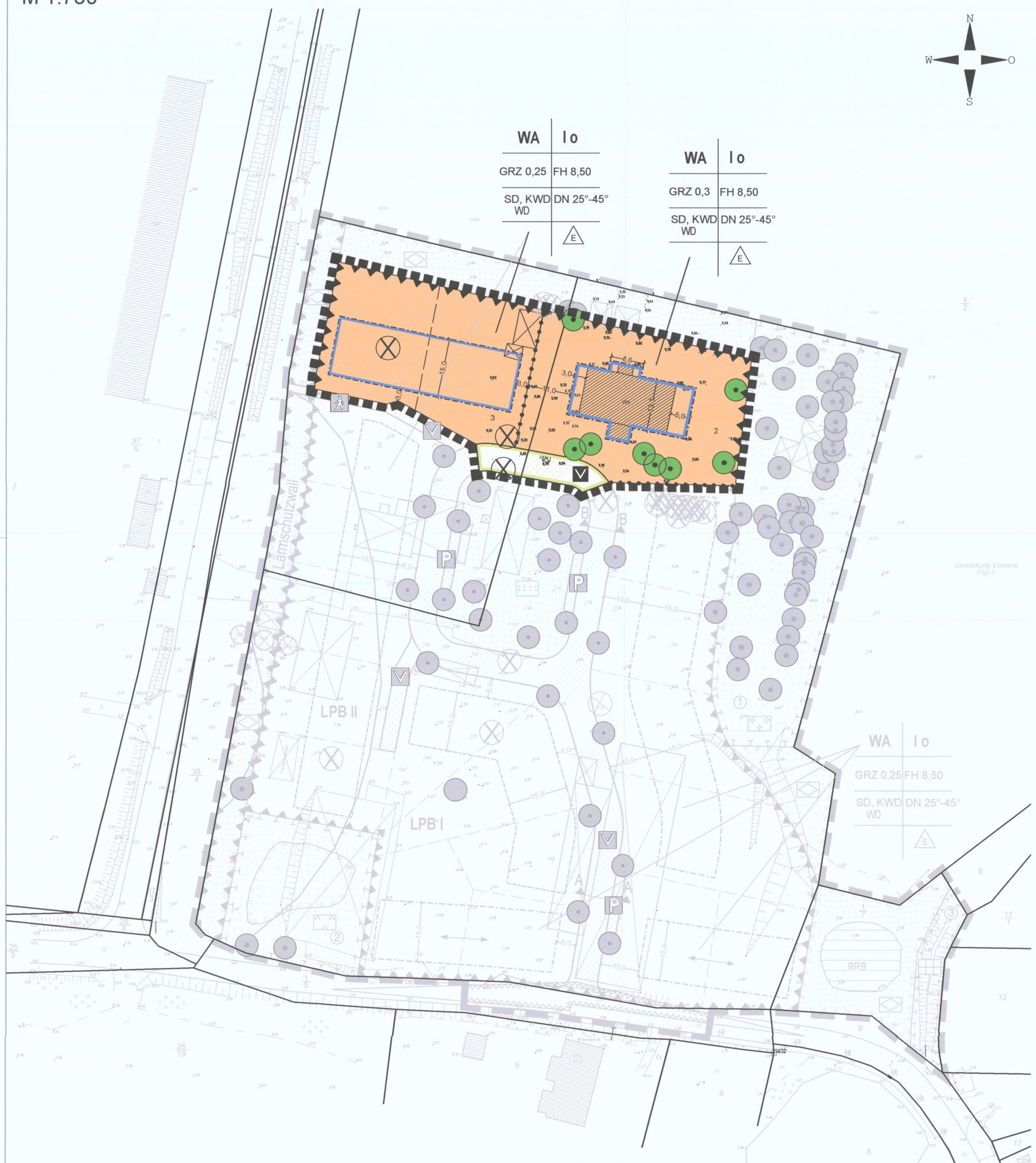
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Teil A - Planzeichnung

M 1:750



WA — Wohngebietsfestsetzung
I o — Festsetzung der Vollgeschosse als Höchstmaß; Festsetzung der Bauweise
GRZ 0,25 | FH 8,5 — Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe
SD, WD KWD | DN 25°-45° — Festsetzung der zulässigen Dachneigung
E — Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
Festsetzung der zulässigen Dachformen
Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Vorwerk; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner, Stand 04.07.2006; Bebauungsplan Nr. 12

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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	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 WD	Sattel-, Krüppelwalm-, Walmdach

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

	Straßenbegrenzungslinie
V	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

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

	Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung 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)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene bauliche Anlagen
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorgeschlagene Parzellierung
3	Flurstücksnummern
7,33	Höhenpunkte
5,0	Bemaßung in m
⊗	künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen zum Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen zum Zeitpunkt des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom 19.08.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, umfassend die Flurstücke 2 (teilw.) und 3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Vorwerk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die geringfügige Erweiterung von Baugrenzen auf dem Flurstück 2 (teilw.) und eine Reduzierung der Baugrenzen auf dem Flurstück 3 (teilw.). Des Weiteren erfolgt auf dem Flurstück 2 (teilw.) eine entsprechende Anpassung der zulässigen Grundflächenzahl. Abschließend werden die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen ergänzt.

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 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 12 gelten für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 unverändert weiter fort.

2. Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten ebenfalls weiter fort und werden unter Punkt 13.3 wie folgt ergänzt:
Die Errichtung freistehender Treppenanlagen zur Erschließung des 1. Obergeschosses ist unzulässig. Treppen zum Obergeschoss sind nur innerhalb eines geschlossenen Treppenhauses zulässig.

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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

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.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hufmann
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Krämerstraße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 470 640-0
Fax 03841 470 640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 21.11.2011 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.12.2011 erfolgt.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(2) *Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung der 1. Änderung des* Bebauungsplanes Nr. 12 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am 21.11.2011 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gebilligt und die öffentliche Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.11.2011 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 12.12.2011 bis zum 13.01.2012 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.12.2011 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde 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.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 20.08.2013 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.

Rehna, den 20.08.2024 (Siegel) — Öffentl. bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegeben Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.08.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde am 19.08.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.08.2013 gebilligt.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(8) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 01.09.2013 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist am 01.09.2013 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

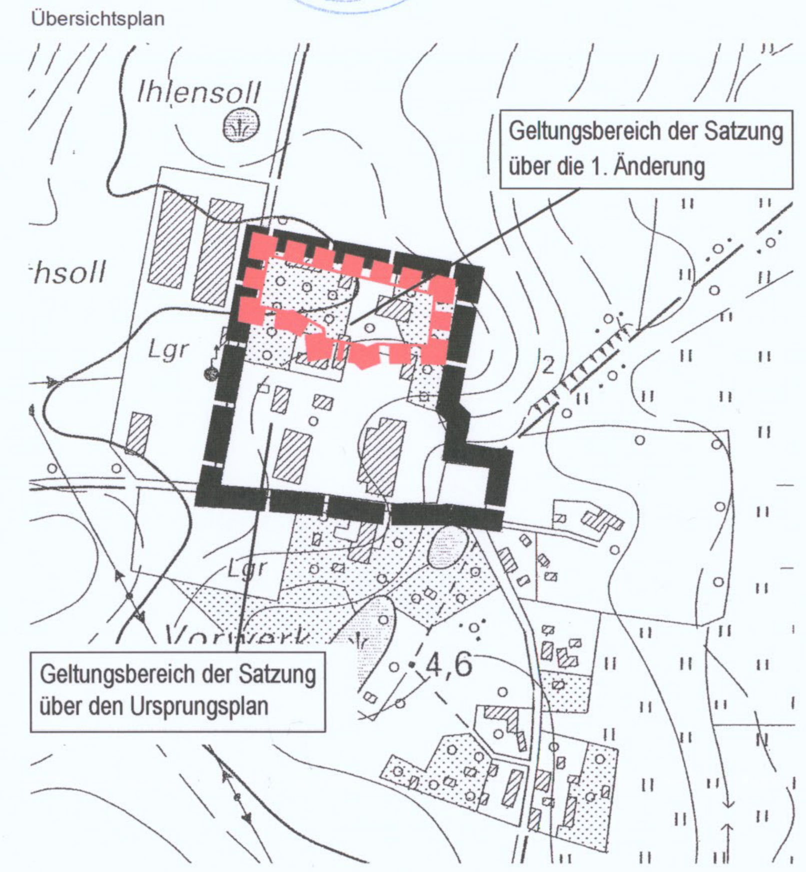
(9) Die am 19.08.2013 beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird hiermit ausgefertigt.

Kirchdorf, den 28.08.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(10) Nach Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB ist der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 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, am 01.09.2024 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde Ostseebad Insel Poel erneut bekannt gemacht worden. In der erneuten Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in 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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit der erneuten Bekanntmachung rückwirkend zum 01.09.2013 in Kraft gesetzt.

Kirchdorf, den 02.09.2024 (Siegel) — Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12
"Wohngebiet Gutshof Vorwerk"

Satzungsbeschluss

19.08.2013