

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



### 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** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

GRZ zulässige Grundflächenzahl

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

DN Dachneigung

— Baugrenze

SD, WD, KWD Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

⊠ Hausgarten, privat

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

7,65 Höhe in m über HN

171 Flurstücksnummern

6,0 Bemaßung in m

WA	o	Wohngebietsfestsetzung (allgem. Wohngebiet)
FH 8,5	DN 30°-45°	Festsetzung der Bauweise
SD, WD, KWD	△	Festsetzung der zulässigen Dachneigung
△	△	Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
—	—	Festsetzung der zulässigen Dachformen
—	—	Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe

Plangrundlagen: Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand 09.08.2007; Topographische Karte, Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Schwerin; eigene Erhebungen

### 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 sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2008 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom 22.06.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend die Flurstücke 11/1, 11/2, 12, 13, 14 und 34 der Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf, 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 Bauzonenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsleistungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

#### Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist die Verschiebung der hinteren, westlichen Baugrenze auf den Flurstücken 12, 13 und 14, so dass diese einen Abstand von 3,0 m zum benachbarten Grundstück 11/2 einhält. Darüber hinaus wird die hintere westliche Baugrenze auf dem Flurstück 11/1 um 12,0 m in westliche Richtung bis auf das Flurstück 11/2, Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf, verschoben.

##### 2. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich 2 werden die auf dem Flurstück 34 vorhandenen privaten Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### 3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze entlang der östlichen Flurstücksgrenze eine ganzjährig belaubte, einseitige Hecke aus folgenden Arten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hainbuche (carpinus betulus), Buche (fagus sylvatica) oder Liguster (ligustrum ovalifolium) (2xv, geschnitten, im Container). Die Heckenpflanzen sind einreihig mit einer Höhe von 1,20 m zu pflanzen und auf einer Mindesthöhe von 1,60 m zu halten. Die Maßnahme wird dem Eigentümer des Flurstückes 34 zugeordnet.

##### 4. Sonstige Festsetzungen

Alle sonstigen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 24 gelten unverändert weiter.

### 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 unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Ausritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angemerkt, ist der Grundstückbesitzer gem. § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Boden-schutzbehörde, wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 04.05.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 06.06.2009 erfolgt.

Ostseebad Insel Poel, den 11.06.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ostseebad Insel Poel, den 11.06.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 gebilligt und die öffentliche Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.03.2010 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den 11.06.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 08.03.2010 bis zum 09.04.2010 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel öffentlich ausliegen. 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 01.03.2010 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.

Ostseebad Insel Poel, den 11.06.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 31.12.2009 wurde richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigten Darstellung des Grenzpunktes gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 29.06.2010 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den 04.07.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 14.06.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2010 gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den 04.07.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

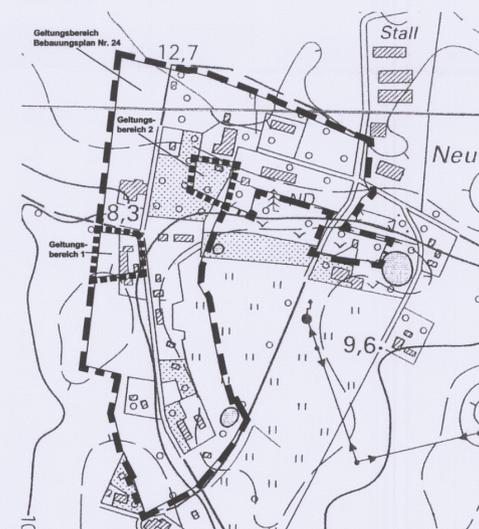
(8) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den 04.07.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 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 17.07.2010 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. 24 ist mit Ablauf des 17.07.2010 in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den 04.07.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

### Übersichtsplan



### SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF"

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 14.06.2010

