SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:500

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), 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, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

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

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

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

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

Trinkwasserleitung, unterirdisch

Abwasserleitung, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Feldhecke, privat

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

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anwohner sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

34 — Flurstücksnummern

12.0 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

5,0 — Bemaßung in m

Baum, geschützt gemäß § 18 NatSchAG M-V, künftig fortfallend

Baum, geschützt gemäß Poeler Baumschutzsatzung, künftig fortfallend

künftig fortfallend

Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m)

3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Wohnen/ Ferienwohnen — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Wohnen/ Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Hausgarten, privat

Verkehrsgrün, privat

Grundstückszuwegung, öffentlich

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze, privat

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Für die Herstellung von Holzfassaden sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 3.2 „Örtliche Bauvorschriften".

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.
Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.
Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Laut Geotechnischem Bericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (ingeos Ingenieurgeologischer Service, Warin, Stand: 15.02.2022) sind innerhalb des WA 2 Abtragsmaterialien aus Auffüllungen oder mit Schuttbestandteilen zu deklarieren. Die Untere Abfallbehörde ist umgehend hinzuzuziehen, wenn Prüfwerte nach der jeweils aktuell geltenden Fassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) überschritten werden.
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine 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. §§ 15 u. 16 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Untere Bodenschutzbehörde, wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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.

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes in der derzeit gültigen Fassung dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, der Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein, dazu zählen auch Baustellenbeleuchtungen. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 10 639 KFÄ wird durch externe Kompensationsmaßnahmen behoben. Die etwa 10 640 m² große Kompensationsfläche in der Gemarkung Timmendorf (Bienenfreundliche Blühwiese) (s. Abbildung: Externer Ausgleich) erreicht eine Ausgleichspunktzahl von 10 640 KFÄ. Die Umwandlungsfläche befindet sich in der Gemarkung Timmendorf, Ostseebad Insel Poel, Flur 1, Flurstücke 120 und 122 (teilw.).
Die Streuobstwiese, die im Ursprungsplan festgesetzt wurde, wird in gleicher Flächengröße (2 610 m²) auf den Flurstücken 15 und 16 der Flur 1 Gemarkung Timmendorf angelegt (s. Abbildung Neuanlage der Streuobstwiese). Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Eingriffsbeginn umzusetzen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen/Gebäude keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG 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 bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel verfügt über eine gemeindliche Baumschutzsatzung „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und zum Schutz freiwachsender Hecken im Gebiet der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 15. Juni 2020". Diese ist neben dem Baumschutzkompensationserlass M-V zu beachten.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel weist zudem darauf hin, dass Kies- bzw. sogenannte Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) mit anzurechnen sind.

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

Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Sohn, Stand 25.05.2021; Digitale topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 4. Änderung und Ergänzung; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung
Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24

Die Gemeinde möchte mit der vorliegenden Planung die vormals festgesetzten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage", „Hausgarten" und „Streuobstwiese" in Allgemeine Wohngebiete (WA) umwidmen. Es wird die Errichtung von ausschließlich dem Dauerwohnen dienenden Gebäuden verfolgt. Die Wohnräume sollen in Einzel- oder Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden.
Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich dabei an den getroffenen Festsetzungen der Ursprungsplanung i.d.F. der 4. Änderung.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 10.10.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24, begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
1.2 Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.3 Für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m.
1.4 Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
3.1 Innerhalb des festgesetzten WA 1 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m² und für Doppelhaushälften 750 m².
3.2 Innerhalb des festgesetzten WA 2 beträgt die Mindestgröße von Baugrundstücken für Einzelhäuser 900 m².

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
4.1 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
4.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.

6. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 0,2 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB)
7.1 Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Kopfbäume sind diese durch Silberweiden zu ersetzen (siehe 7.3).
7.2 Auf jedem privaten Grundstück ist je ein Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang (StU) 10 – 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.3 An den festgesetzten Stellen im Bereich des WA 2 sind 2 Silberweiden (Salix alba), Hochstämme, StU 16 – 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Verbiss durch Wildtiere zu schützen. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 5 m einzuhalten. Pflegeschnitte sind zulässig und im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen.
7.4 Die private Feldhecke westlich des WA 1 ist zum Erhalt festgesetzt. Sie ist dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, sowie während der Baumaßnahmen zu schützen.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a Abs. 3 BauGB)
8.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Vorgartenflächen unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.
8.3 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste 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 dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
8.4 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
8.5 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
8.6 Vor Abriss des Stallgebäudes sowie der geplanten Baumfällungen ist fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Falls sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, unzulässig.

10. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)
10.1 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidungen oder Rankgittern zu versehen. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 3,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich.
10.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung des Daches des Hauptgebäudes nur als Satteldach, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.
10.3 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.
Die Herstellung von Holzfassaden mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb-, Grau- und Rottönen, außer mit Verwendung von sogenannten Blockbohlen, ist ebenfalls zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk.
10.4 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
10.5 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur öffentlichen Straße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Lattung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
10.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
10.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

1. Externe Kompensationsmaßnahme „Bienenfreundliche Blühwiese" in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 120 und 122, Flur 1, Gemarkung Timmendorf

2. Neuanlage der Streuobstwiese des Ursprungsplanes in der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Flurstück 15 und 16, Flur 1, Gemarkung Timmendorf

Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2022.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 15.03.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.04.2021.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 31.08.2021 beteiligt worden.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 14.09.2021 bis zum 15.10.2021 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Bauamt, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 01.09.2021 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter www.ostseebad-insel-poel.de erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.08.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 14.03.2022 den Entwurf der 5. 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 19.04.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 24.05.2022 während der Dienstzeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel sowie auf der Internetseite der Gemeinde 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 01.04.2022 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(6) Der katastermäßige Bestand am 01.10.22 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 17.10.2022 (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.10.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(8) Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 10.10.2022 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2022 gebilligt.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(9) Die Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am 21.10.2022 ausgefertigt.
Kirchdorf, den 21.10.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 5. 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 04.11.22 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist am 04.11.2022 in Kraft getreten.
Kirchdorf, den 02.11.2022 (Siegel) Gabriele Richter, Bürgermeisterin

Übersichtsplan

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wohnbebauung Neuhof"

umfassend einen Teilbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes Nr. 24,
begrenzt im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
im Osten und Süden durch Wohnbebauung und
im Westen durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzflächen

SATZUNGSBESCHLUSS

10.10.2022