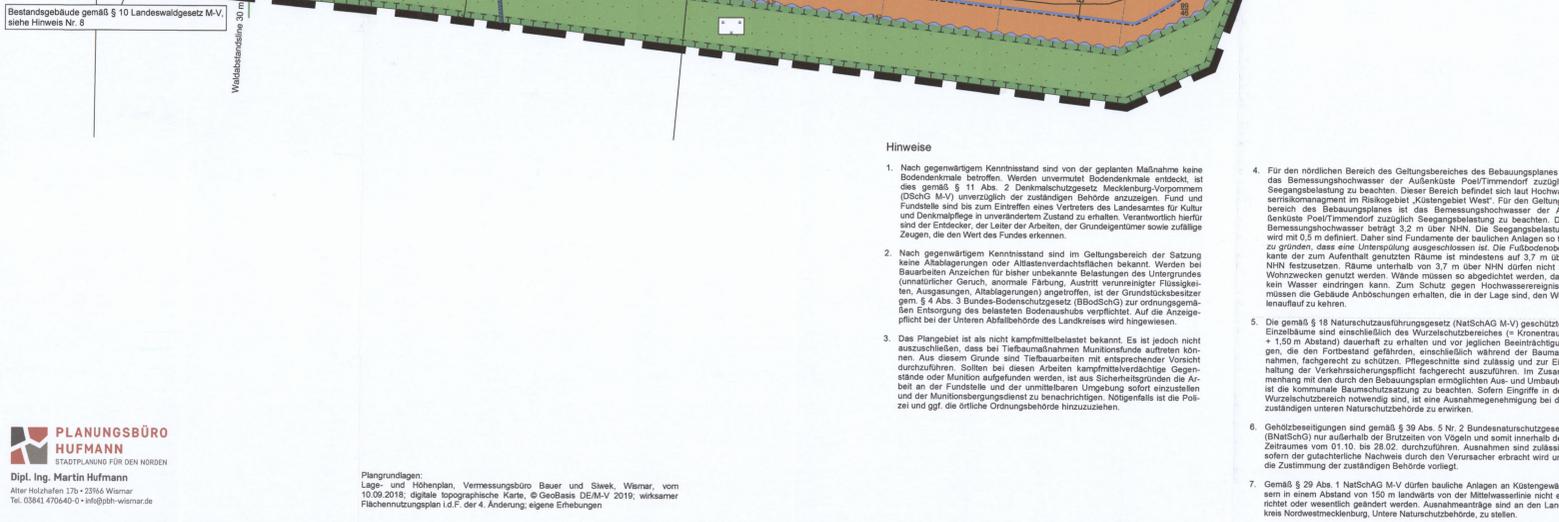


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTLANING FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhaufen 17b • 23564 Wismar
Tel. 0384 370440 • info@hufmann-wismar.de

Plangrundlagen:
Bsp. und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer und Slaw, Wismar, vom 10.09.2018; digitale topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018; wiksamar Flächenzoningplan Ld.F. der 4. Änderung; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 16. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- 1. Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
SO 1
Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit ftd. Nummerierung, "Freizeitwohnen"
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
GR Grundfläche
FH Firsthöhe in m ab Höchstmaß
FH Firsthöhe in m ab Höchstmaß
Bauweise, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
o offene Bauweise
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Hauptgruppen zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, KWD Sattel- und Kippelwalmdach
Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
verkehrsbedingter Bereich
Fußweg
P private Zuwegung
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwassererzeugung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung
Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche
Heckenpflanzung, privat
Zsagrün, privat
Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - 150 m Küstenschutzstreifen
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzungen von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 182, 183/1, 184/1, 185/1 u. 186/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 181, 189/1, 190/1 u. 191/1, 192/1, 193/1 u. 194/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 198/1, 197/1, 198/1, 199/1 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks 240 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks 245 u. 250 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 252, 255 u. 258 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger des Grundstücks 278 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind: hochwasserseigefährdeter Bereich (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
vordahende Flurstücksanlagen, aus Vermessung
vordahende Flurstücknummern
vordahende Geländebehebungen in m ü. NN
Bemalung in m
Böschung
Carports, überdachte Terrassen
Verriegelung
Baumbestand
Wurzelschutzstreifen (Krontraufe + 1,5 m)
Waldabstandslinie 30 m
Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchG M-V

- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
vordahende Flurstücksanlagen, aus Vermessung
vordahende Flurstücknummern
vordahende Geländebehebungen in m ü. NN
Bemalung in m
Böschung
Carports, überdachte Terrassen
Verriegelung
Baumbestand
Wurzelschutzstreifen (Krontraufe + 1,5 m)
Waldabstandslinie 30 m
- 3. Närrichtliche Übernahme**
Bäume, geschützt gemäß § 18 NatSchG M-V
- 4. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 10 BauNVO
10.1 In dem Sondergebiet SO 1 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel- oder Kippelwalmdach zulässig. Als Dachneigungen sind nicht geneigte oder geringfügig geneigte oder entzweigte Kuppen- oder Betondecken zulässig. Für die Sattel- und Kippelwalmdächer ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. In dem Sondergebiet SO 2 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Als Dachneigungen sind Satteldächer, Kuppel- oder Betondecken zulässig.
10.2 Es ist auf jeder Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachbauelementen, Trapezbauelementen und/oder Dachziegeln zulässig. Die Dachneigung der Giebeln muss in Art und Farbe den Hauptdächern angeglichen werden. Die Breite aller Giebelbauten darf ein Drittel der Traufbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
10.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit rotbraunem Klinker auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verputzung von Fassaden ist zulässig. Fassadenwerkstoffe sind zulässig. Sichtbare Rollläden sind zulässig.
10.4 Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
10.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
10.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
10.7 Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Schloß zu versehen.
10.8 Die Verwendung von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubbäume oder heimischen Arten, als Holztaun mit senkrechter Laattung oder als Metalltaun mit Ausnahme von Maschenrosttaun zulässig. Lebensbäume und Schirmpflanzungen (z. B. Thuja) sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt maximal 1,2 m. Die zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete beträgt maximal 2,0 m.
10.9 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,4 m zulässig.
10.10 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verunreinigungen mit Schmutz, färbenden oder sonstigen Wirkstoffen, Gerüchen, Lärm, Vibrationen oder sonstigen Beeinträchtigungen führen. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren und muss sich an den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren.
10.11 Von der Wasserlinie aus sollen ferner weder rote, gelbe, grün, blau, noch mit Naturmaterialien beschichtete Flächen direkt leuchtend oder indirekt leuchtend Flächen sichtbar sein.
10.12 Wer vorstehend oder fahrig auf geneigten oder geneigten Flächen steht, muss mit Fußbodenbelag versehen sein.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3845) einschließlich aller rechtswirksamer Änderungen sowie nach § 80 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.11.2019 (GVBl. M-V 2019, S. 344), wird nach Beschluss der Gemeindeversammlung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 27.01.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd" beschlossen. Im Osten durch den gemeindefreien Ortsteil "Timmendorf Strand" begrenzt im Norden durch die Straße "Tau'n Luchtmann" im Süden durch den gemeindefreien Ortsteil "Timmendorf Strand" im Westen durch ein Ferienhausbaugebiet, umfassend im Wesentlichen die Flurstücke des ehemaligen Wochenhausbaugebietes im Südosten der Ortlage Timmendorf Strand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 10, 18 BauNVO)
1.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung "Freizeitwohnen" sind Gebäude und bauliche Anlagen zu lassen, die dem Freizeitwohnen dienen. Mit dem Begriff "Freizeitwohnen" werden erholungsorientierte Wohnnutzungen definiert, die sowohl ausschließlich durch den Eigentümer als auch durch wechselnde Festmietlinge ausgebaut werden. Das Dauerwohnen ist unzulässig. Erschließungsweg innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind zulässig. SO 1 und SO 2 sind als Wohngebiete mit Sonderbestimmungen für den täglichen touristischen Bedarf auszuweisen zu lassen.
1.2 Für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhen sowie der festgesetzten Sockelhöhe gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche. Die Firsthöhe ist gleich der Höhe der oberen Dachbegrenzungslinie. Für die Erdgeschoss- (Oberfläche der Fertigfußböden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m. Die Fußbödenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist aus Hochwassererschützungsgründen mindestens auf 3,75 m über NN/HD zu setzen. Räume unterhalb von 3,75 m über NN/HD dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
1.3 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 0,5 m ausgeglichen werden.
- 2. Bauweise, Mindestgrundstückgröße**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 22 BauNVO)
2.1 In den festgesetzten Bauebenen ist nur die offene Bauweise zulässig. In dem SO 1 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem SO 2 sind nur Hauptgruppen zulässig.
2.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb des SO 2 sind die zulässige Terrassenhöhe auf maximal 18 m je selbstständigem Wohngebäude begrenzt und bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
2.3 Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses eines geringen Grades besiedelt sind.
2.4 Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 2 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses eines geringen Grades besiedelt sind.
- 3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnflächen in den Gebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist je selbstständigen Wohngebäude nur eine Wohnfläche zulässig.
3.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Errichtung von Terrassen außerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb des SO 2 sind die zulässige Terrassenhöhe auf maximal 18 m je selbstständigem Wohngebäude begrenzt und bei der Berechnung der Grundfläche nicht mitzurechnen.
3.3 Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 1 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses eines geringen Grades besiedelt sind.
3.4 Die Mindestgrundstückgröße in dem festgesetzten SO 2 beträgt 300 m². Davon ausgenommen sind Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses eines geringen Grades besiedelt sind.
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 2 und 6, § 14 Abs. 1 BauNVO)
4.1 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens ein und maximal zwei überdachte Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Die Stellplätze sind als Nebenanlagen zu errichten. Nebenanlagen, die Garagen sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
4.2 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist auch der Anbau eines maximal 10 m² großen Gebäudes (z. B. Schuppen) an den Carport zulässig. Diese Anbauten gelten als Nebenanlagen. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
4.3 Auf dem Gelände der Baugrenzen sind Nebenanlagen gemäß § 23 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, im Bereich des festgesetzten Waldabstandes zulässig.
4.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist die Errichtung von Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 5. Ableitung von Niederschlagswasser**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Innerhalb der dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind auf den privaten und öffentlichen Flächen zu errichten. Die Flächen sind als Nebenanlagen zu errichten. Nebenanlagen, die Garagen sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
5.2 Innerhalb der dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind auf den privaten und öffentlichen Flächen zu errichten. Die Flächen sind als Nebenanlagen zu errichten. Nebenanlagen, die Garagen sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
5.3 Innerhalb der dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind auf den privaten und öffentlichen Flächen zu errichten. Die Flächen sind als Nebenanlagen zu errichten. Nebenanlagen, die Garagen sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
5.4 Innerhalb der dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind auf den privaten und öffentlichen Flächen zu errichten. Die Flächen sind als Nebenanlagen zu errichten. Nebenanlagen, die Garagen sind, dürfen insgesamt eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten. Die Fläche der Carport-Anbauten ist dabei anzurechnen. Anbauten an die Hauptgebäude sind unzulässig. Überdachte Fahrradstellplätze sind zulässig. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und feststehenden Antennenmasten zum Ausbau des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Die Aufstellung einer zentralen Satellitenempfangsstation mit einer Grundfläche von maximal 20 m² ist zulässig.
- 6. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 2 BauGB)
6.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine mindestens dreieckige Hecke im Pflanzverhältnis für die Sträucher von 1,0 m x 1,5 m und überhöht in einem Abstand von 15,0 m bis 20,0 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 7,0 m. Es sind standortbeweise Gehölzer in den den Standortbedingungen entsprechenden, Stämme nach dem Durchmesser 12/14 cm und Zweigbockdichte zu verwenden. Es sind standortbeweise und heimische Gehölze, dabei mindestens fünf verschiedene Sträucher und zwei verschiedene Bäume zu verwenden. Vorgelagert sind zudem die landschaftstypischen Nutzfläche und der Hecke ist ein Krautbaum durch Selbstpflanzung mit einer Mindestbreite von 1 m anzupflanzen. Dieser Pflanzstreifen ist als Mäule zur Regenwassererückhaltung auszubilden. Die Mäule des Krautbaums ist nicht vor dem 01. Juli je nach Standort jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, mit Abfall des Mähgutes durchzuführen. Die Hecke ist mit geeigneten Maßnahmen gegen Wildwuchs zu schützen.
6.2 Die festgesetzte private Grundstücksfläche zum Auspflanzen "Abzweigungen" ist mit mindestens zwei standortbeweisen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu bepflanzen. Die Bäume sind mit Zapfen zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Die Restfläche ist als Landschaftsrasen zu gestalten. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Nutzung als Parkplatz unzulässig ist.
6.3 Die Heckenpflanzung ist zwingend vor Beginn der Erschließungsarbeiten für die südliche Bebauung durchzuführen. Die Umsetzung der übrigen Maßnahmen ist spätestens in der ersten Planperiode nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.
6.4 Die unbebauten Bereiche der einzelnen Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Hier sind heimische Gehölze und Stauden sowie Rasen mit Bücheln zu bevorzugen. Es ist zu beachten, dass sogenannte Schottergärten Teil der Versiegelung darstellen und im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen sind.
6.5 Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Artengruppe Fledermaus und Bufo (Gebäudebrötchen) sind vor Anbau bzw. jeglichen Eingriffen in die Gebäudestruktur eine fachärztliche Kontrolle oder Besatz durchzuführen. Bei einem positiven Ergebnis der Kontrolle (Vorfinden von Quartieren oder Neststätten) sind geeignete Maßnahmen (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren) vom Gutachter aufzustellen und mit der übrigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.7 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen bzw. in wasserundurchlässigen Bauelementen herzustellen.
6.8 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wiederzuverwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.
6.9 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgefahren (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Für den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Dieser Bereich befindet sich laut Hochwasserentscheidungsmanagement im Risikogebiet "Küstengebiet West". Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Außenkante Poel/Timmendorf zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,2 m über NN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente der baulichen Anlagen so zu errichten, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbödenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens auf 3,7 m über NN/HD festzusetzen. Räume unterhalb von 3,7 m über NN/HD dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Zum Schutz gegen Hochwasserereignisse müssen die Gebäude Anhöchungen erhalten, die in der Lage sind, den Wellenauflauf zu kehren.
- 7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 9 Abs. 10 BauNVO)
7.1 In dem Sondergebiet SO 1 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Sattel- oder Kippelwalmdach zulässig. Als Dachneigungen sind nicht geneigte oder geringfügig geneigte oder entzweigte Kuppen- oder Betondecken zulässig. Für die Sattel- und Kippelwalmdächer ist eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. In dem Sondergebiet SO 2 ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als geneigte Flachdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 10° zulässig. Als Dachneigungen sind Satteldächer, Kuppel- oder Betondecken zulässig.
7.2 Es ist auf jeder Dachfläche jeweils nur eine Art von Dachbauelementen, Trapezbauelementen und/oder Dachziegeln zulässig. Die Dachneigung der Giebeln muss in Art und Farbe den Hauptdächern angeglichen werden. Die Breite aller Giebelbauten darf ein Drittel der Traufbreite des Gebäudes nicht überschreiten.
7.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit rotbraunem Klinker auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verputzung von Fassaden ist zulässig. Fassadenwerkstoffe sind zulässig. Sichtbare Rollläden sind zulässig.
7.4 Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
7.5 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
7.6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
7.7 Von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einem Schloß zu versehen.
7.8 Die Verwendung von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubbäume oder heimischen Arten, als Holztaun mit senkrechter Laattung oder als Metalltaun mit Ausnahme von Maschenrosttaun zulässig. Lebensbäume und Schirmpflanzungen (z. B. Thuja) sind als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt maximal 1,2 m. Die zulässige Höhe der Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Sondergebiete beträgt maximal 2,0 m.
7.9 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 0,4 m zulässig.
7.10 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verunreinigungen mit Schmutz, färbenden oder sonstigen Wirkstoffen, Gerüchen, Lärm, Vibrationen oder sonstigen Beeinträchtigungen führen. Die Ausgestaltung der Anlagen muss sich an den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren und muss sich an den Erfordernissen der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren.
7.11 Von der Wasserlinie aus sollen ferner weder rote, gelbe, grün, blau, noch mit Naturmaterialien beschichtete Flächen direkt leuchtend oder indirekt leuchtend Flächen sichtbar sein.
7.12 Wer vorstehend oder fahrig auf geneigten oder geneigten Flächen steht, muss mit Fußbodenbelag versehen sein.

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.03.2017. Die endgültige Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist am 01.04.2016 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 04.04.2019 und 10.10.2019 beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 09.04.2019 bis zum 10.05.2019 durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Bäumitz, sowie durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite der Gemeinde erfolgt. Die Bekanntmachung ist am 01.04.2019 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de> erfolgt. Die Stellungnahmen vorliegen, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben wurden, sind im Interesse der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.10.2019 über die öffentliche Auslegung informiert worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (4) Die Gemeindevertretung hat am 09.08.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 und die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 10.10.2019 bis zum 12.11.2019 während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Bäumitz, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de> erfolgt. Die Stellungnahmen vorliegen, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben wurden, sind im Interesse der Öffentlichkeit bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 10.10.2019 über die öffentliche Auslegung informiert worden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 03.02.2020 wird als richtig dargestellt beschreiben. Hinsichtlich der lapidareren Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtserhebliche Funktion im Maßstab der Veranschaulichung nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 03.02.2020 (Siegel) Off. best. Vermessung
- (7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 27.01.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2020 gebilligt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgestellt.
Ostseebad Insel Poel, den 30.01.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.03.2020 im Poeler Inselblatt sowie im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de> 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 ist am 01.03.2020 in Kraft getreten.
Ostseebad Insel Poel, den 03.03.2020 (Siegel) Die Bürgermeisterin

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Freizeitwohnen Timmendorf Strand Süd"
begrenzt im Norden durch die Straße "Tau'n Luchtmann" im Osten durch den gemeindefreien Ortsteil "Timmendorf Strand" im Süden durch den gemeindefreien Ortsteil "Timmendorf Strand" im Westen durch ein Ferienhausbaugebiet, umfassend im Wesentlichen die Flurstücke des ehemaligen Wochenhausbaugebietes im Südosten der Ortlage Timmendorf Strand
SATZUNGSBESCHLUSS
27.01.2020