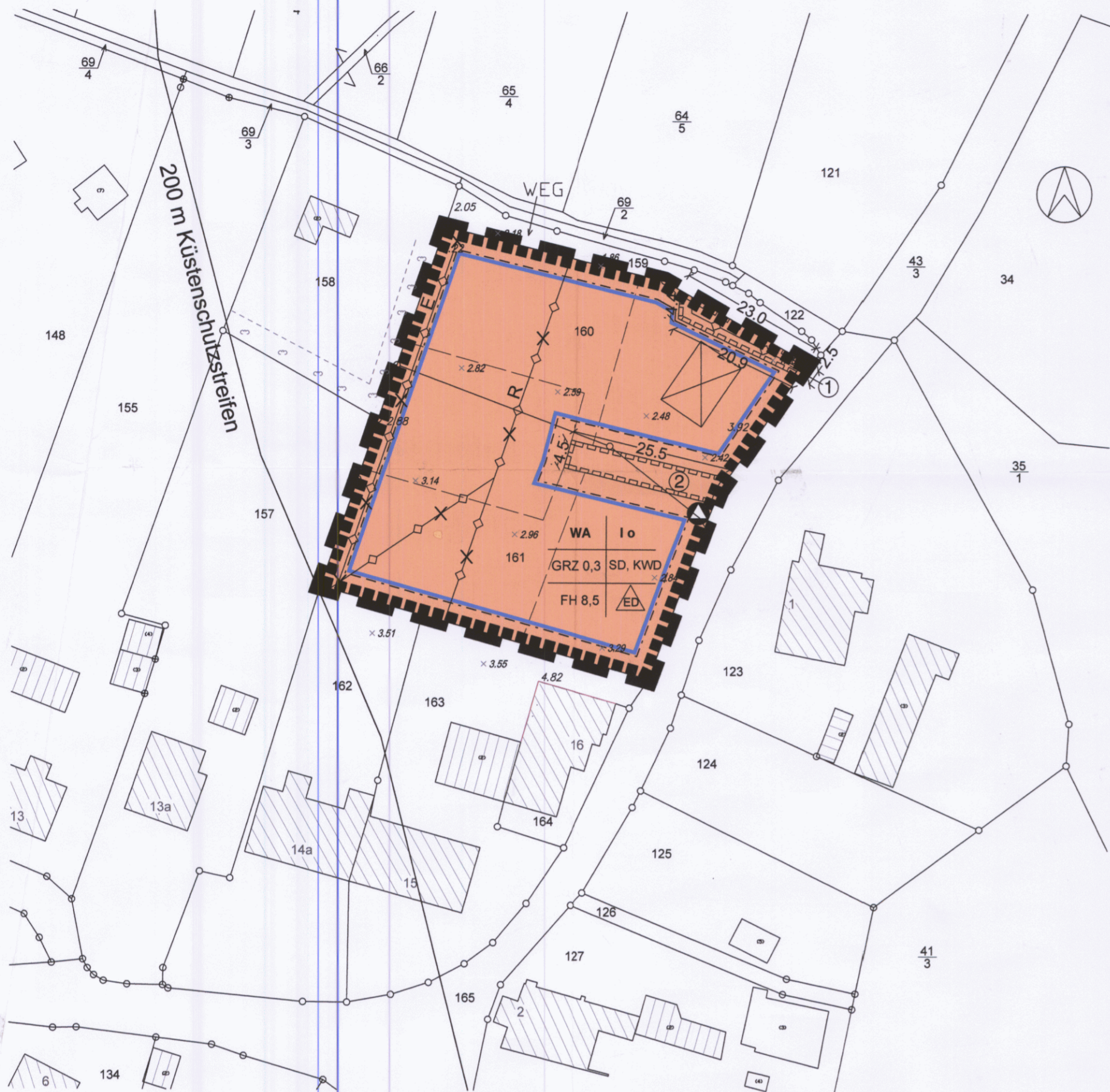


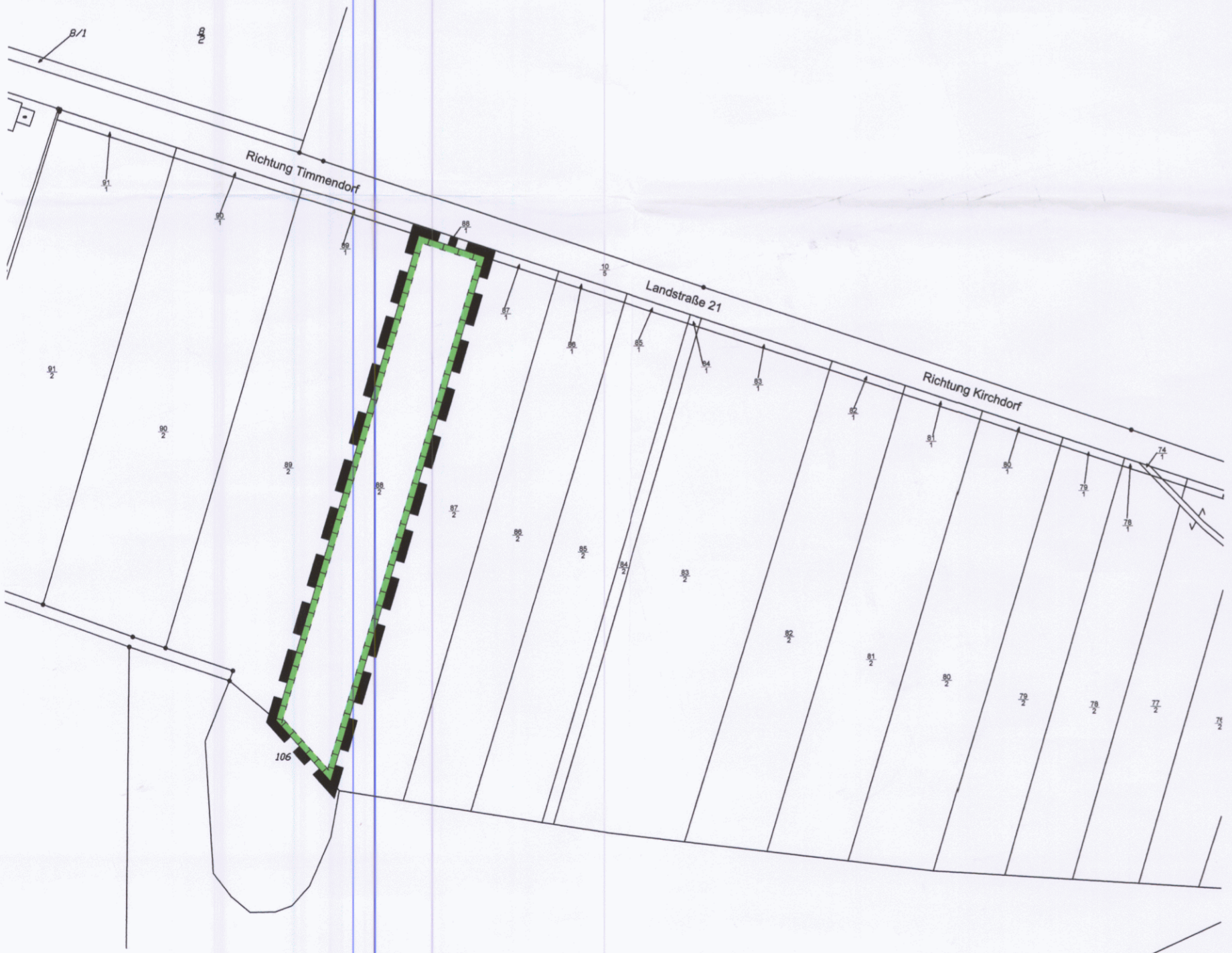
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 21 "Wohnbebauung Weitendorf"

Teil A - Planzeichnung (Geltungsbereich 1)
M 1:500



Teil A - Planzeichnung (Geltungsbereich 2)
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 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. 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

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

SD, KWD Sattel- und Krüppelwalmdach

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

▲ Stellplatz für Abfallbehälter

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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wismar (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Flurstücke 160 und 161, der Flur 3, Gemarkung Weitendorf sowie zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

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

2. Nachrichtliche Übernahme

Regenwasserleitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 6 BauGB)

elektrische Leitung, unterirdisch (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Parzellierung

Flurstücksnummern

Bemaßung in m

künftig fortfallend

Höhenpunkte

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA = allgemeines Wohngebiet	I o = 1 Vollgeschoss zulässig, offene Bauweise
GRZ 0,3 = Grundflächenzahl mit Dezimalzahl	SD, KWD = zulässige Dachform Satteldach, Krüppelwalmdach
FH 8,5 = max. zulässige Firsthöhe in m	▲ zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser (D)

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 im Geltungsbereich keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angefallen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

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

Plangrundlagen:
Auszug aus der amtlichen Flurkarte der Flur 3, Gemarkung Weitendorf, im Maßstab 1:2000 vom 23.08.2006, Lagepläne der Vermessungsbüros Kathner und Bauer, eigene Erhebungen

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

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

1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche betragen.

1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

1.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

1.5 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mitzurechnen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Bei der Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmächern gibt eine zulässige Dachneigung von 35° bis 50°.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser bzw. für eine Doppelhaushälfte beträgt 600 m².

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO) Die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen ist in dem Bereich zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Dorfstraße sowie zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der privaten Erschließungsstraße des Baugebietes unzulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig.

6. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen oder der Regenwassersammelleitung in der privaten Erschließungsstraße zuzuleiten.

7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbuch, zuzüglich Seegangbelastung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über HN. Die Seegangbelastung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist. Die Fußbodenoberkante der zum Aufenthalt genutzten Räume ist mindestens 3,60 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb von 3,60 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann. Die Gebäude müssen bis zu einer Höhe von 3,60 m über HN (abzüglich Sockelhöhe) eine Anböschung erhalten, die den Wellenaufbau kehren kann.

8. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeniveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

9.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.

9.2 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 auf dem Baugelände vorhandene Ruine des ehemaligen Konsums ist vollständig zu entfernen. Der bei der Baufrei-machung des Geländes anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

9.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je Grundstück ein einheimischer klein- bis mittelkröniger Laubbau nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe):
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Walnuss (Juglans regia).

9.4 Als Ausgleichsmaßnahme für den mit der Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 88/2 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf, eine Fläche von 650 m² mit ausschließlich einheimischen Gehölzarten nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen ist. Dazu sind zwei unregelmäßig geformte Gehölzinseln mit je 325 m² zu bilden. Bei der Anpflanzung der Gehölzinseln ist ein Mindestabstand zur Landesstraße von 40 m einzuhalten. Weiterhin ist auf der Restfläche des Flurstücks die ackerbauliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist dauerhaft in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Dazu ist die Fläche umzubrechen, zu eggen und mit der Regelsaatgutmischung 8.1 für Biotopflächen einzusähen. Die Fläche ist als Mähweide oder Weidefläche extensiv zu nutzen. Anfallendes Mähgut ist mit dem Ziel der Aushagerung zu entfernen. Die Maßnahmen werden den Flurstücken 160 und 161 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf zugeordnet. Die Durchführung wird durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert. Pflanzliste: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Baumschulwre, Höhe 100 - 120 cm, mind. 2 x verpflanzt, eine Pflanze je 2 m².

9.5 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist in seiner Funktionstüchtigkeit durch geeignete Pflegemaßnahmen gemäß DIN 18919 auf Dauer zu erhalten. Funktionsbeeinträchtigende Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBAuO M-V)

10.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.

10.2 Für Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

10.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Die Verwendung von Holz bei der Fassadengestaltung ist nur auf untergeordneten Flächen (kleiner 30% der Fassadenseite) zulässig. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Dächer, Fassaden, Fenster und Türen in gleicher Art, Farbe und mit gleichen Materialien herzustellen.

10.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

10.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blückerichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

10.6 Einfriedungen auf den der Erschließungsstraße und der Dorfstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und unter Ausschluss von Zäunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.

10.7 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

10.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.06.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Insel Poel mit der Gebietsbezeichnung "Wohnbebauung Weitendorf" für das allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Weitendorf, umfassend die Flurstücke 160 und 161 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf (Geltungsbereich 1) sowie das Flurstück 88/2 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf (Geltungsbereich 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.03.2005 erfolgt.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 26.09.2005 beteiligt worden.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs über die Inhalte der Planung frühzeitig informiert worden. Die Auslegung wurde in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 12.09.2005 bis zum 28.09.2005 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von dem Inhalt des Vorentwurfs unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 13.11.2006 bis zum 14.12.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.11.2006 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden.

Insel Poel, den 08.06.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Der katastermäßige Bestand am 01.02.2006 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.

Insel Poel, den 07.02.2006 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Insel Poel, den 01.02.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 11.06.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.2007 gebilligt.

Insel Poel, den 01.02.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

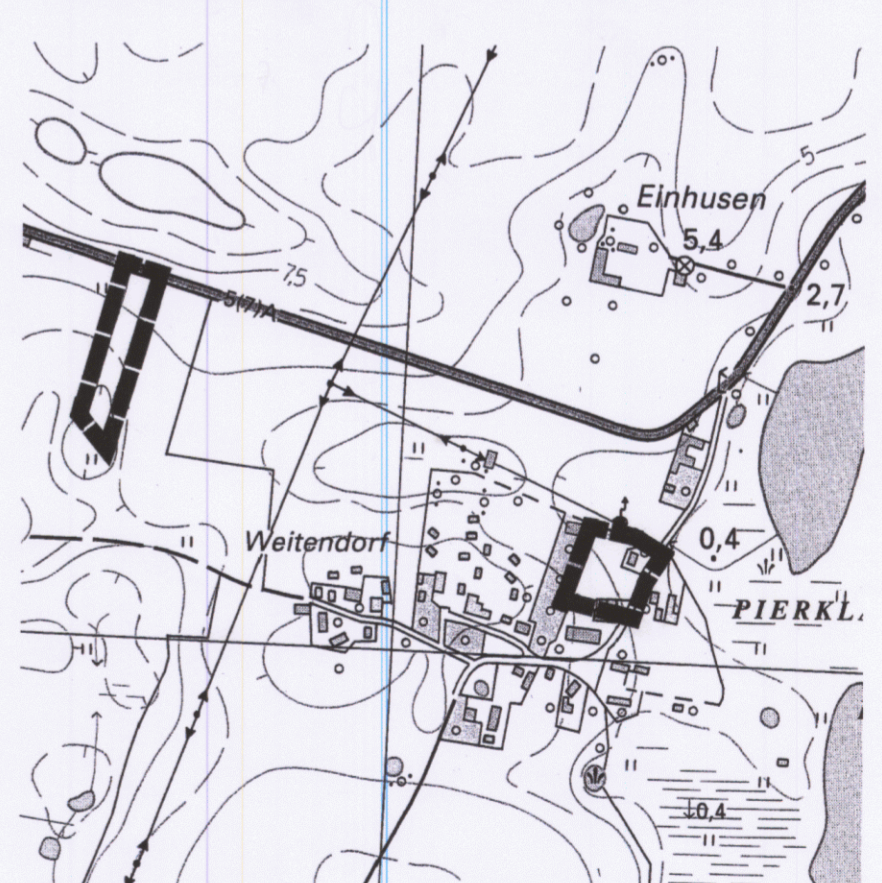
(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Insel Poel, den 01.02.2007 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(11) Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.02.2008 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist mit Ablauf des 01.02.2008 in Kraft getreten.

Insel Poel, den 01.02.2008 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5 000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 21

für das allgemeine Wohngebiet in der Ortslage Weitendorf, Gebietsbezeichnung Wohnbebauung Weitendorf, umfassend die Flurstücke 88/2, 160 und 161 der Flur 3, Gemarkung Weitendorf

Satzungsbeschluss am 11.06.2007

