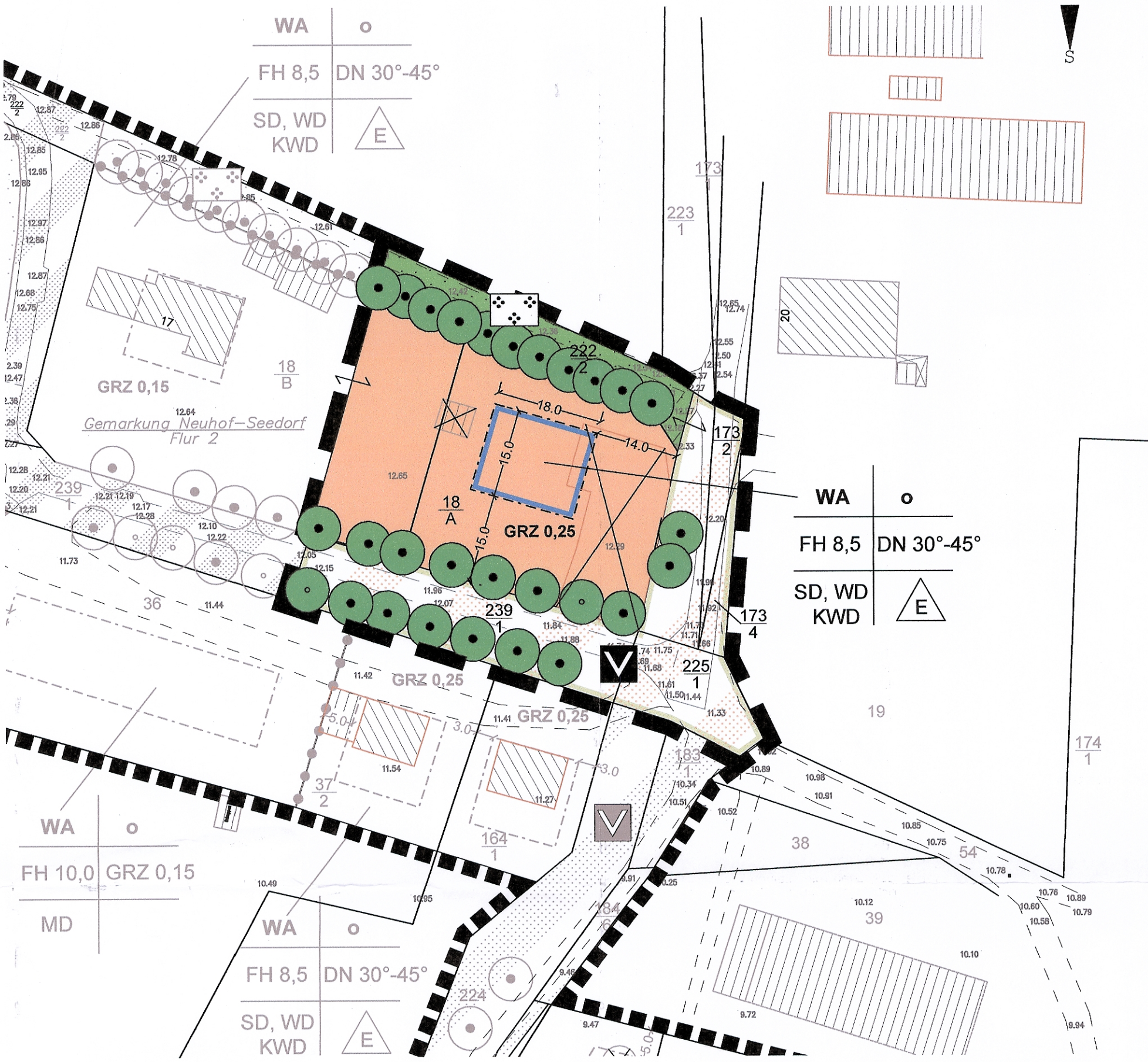


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A - Planzeichnung
M 1:500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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, 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, WD, KWD Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Grundstückszuwegung, öffentlich

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

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches der Ursprungsplanung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene bauliche Anlagen aus dem Luftbild
vorhandene bauliche Anlagen, versiegelte Stellfläche, künftig entfallend
vorhandene Flurstücksgrenzen
18 Flurstücksnummern
Bemaßung in m
künftig fortfallend

3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches - Ursprungsplanung

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

MD Mansarddach

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Unverbindliche Planerläuterung

Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 24

Die ursprüngliche private Grünfläche "Hausgarten" wird in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Innerhalb des Baugebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Das vorhandene Nebengebäude wird abgerissen, um Platz für die Neubebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage zu schaffen. Die ursprünglich im Norden, Osten und Süden festgesetzten Bäume zum Erhalt bleiben auch in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehen. Von den beiden südwestlichen Bäumen, die angepflanzt werden sollten, ist bereits ein Baum vorhanden. Der zweite wird wie in der Ursprungsplanung mit einem Anpflanzgebot versehen. Die derzeit mit Betonplatten versiegelte Fläche im Osten des Grundstücks soll künftig entsiegelt und somit dem Naturhaushalt zurückgeführt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Flurstücken 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1, 239/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 18/A und 18/B (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neuhoft-Seedorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauuntersverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3785).

- 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 dem Allgemeinen Wohngebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind.
1.2 Für die festgesetzte Firsthöhe 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 0,50 m.
1.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**
In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)**
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- 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.
- Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeneiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen zu schützen. Totholz- und Pflegeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
7.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
7.2 Stellplätze, Garagen und andere Nebenanlagen aller Art sind nur außerhalb der Kronenbereiche der nördlich gelegenen Baumreihe zulässig, um die Wurzelbereiche ausreichend zu schützen.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAO M-V)**
8.1 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.
8.2 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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.
8.3 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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 Farbtonen 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.
8.4 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
8.5 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
8.6 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.
8.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 16.10.2017 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde am 01.11.2017.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(2) Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bei der Aufstellung der 3. 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 (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 3. 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 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom bis zum 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 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 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 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:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

..... den (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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(7) Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

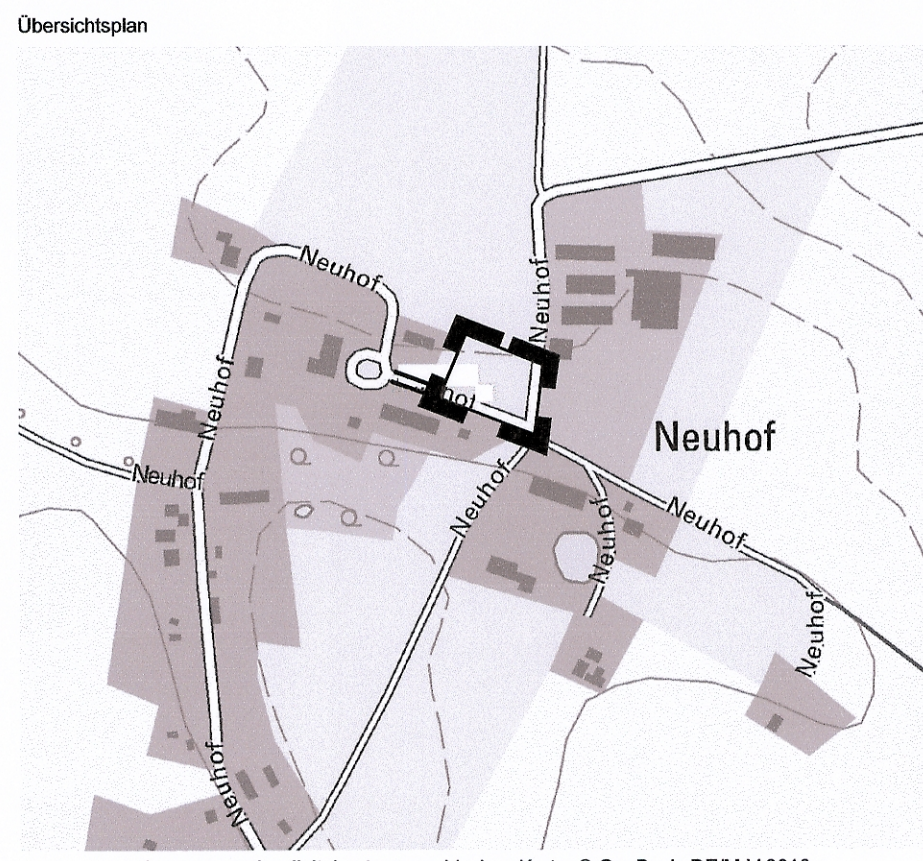
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wird hiermit am ausgefertigt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin

(9) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über die 3. 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 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel)
Die Bürgermeisterin



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

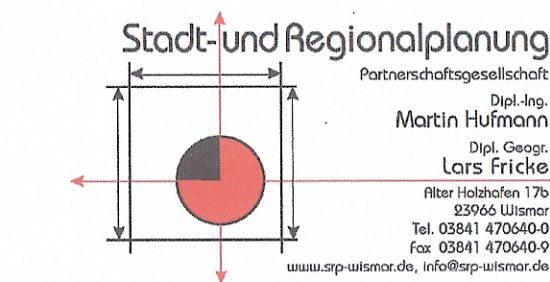
über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den Flurstücken 173/2 (teilw.), 173/4 (teilw.), 222/2 (teilw.), 225/1, 239/1 (teilw.) der Flur 1 sowie den Flurstücken 18/A und 18/B (teilw.) der Flur 2 der Gemarkung Neuhoft-Seedorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.02.2018

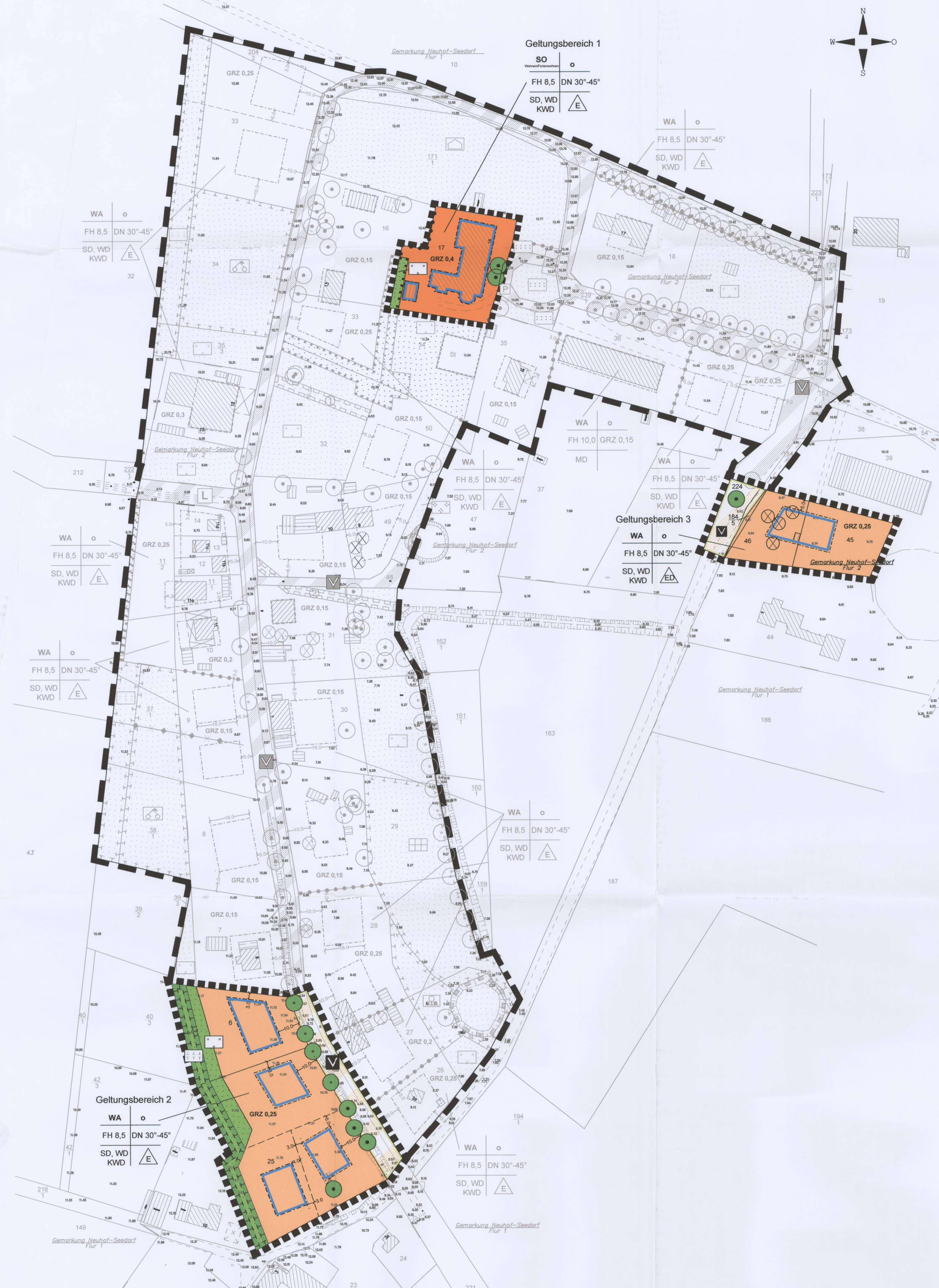
Plangrundlagen:
Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Bauer, Stand 09.08.2007; Topographische Karte, Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2018; rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 2. Änderung; eigene Erhebungen.



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet - Wohnen / Ferienwohnen (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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
E	nur Einzelhäuser zulässig
EA	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
—	Baugrenze
DN	Dachneigung
SD, WD, KWD	Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung
—	geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünflächen
—	Hausgarten, privat
—	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 und Abs. 6 BauGB)

o	Anpflanzung von Bäumen
o	Erhaltung von Bäumen
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

—	Grenze der Geltungsbereiche 1 - 3 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Grenze des Geltungsbereiches 4 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
7.85	Höhe in m über HN
111	Flurstücksnummern
—	Bemastung in m
—	künftig fortfallend

3. unverbindliche Darstellungen der Ursprungsplanung

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

L	Landweg
P	private Hofumfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

—	elektrische Freileitung
---	-------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

—	Grünflächen
—	Verkehrsrin, privat
—	Grundstückszuwegung, öffentlich
—	Sukzessionsfläche, privat
—	extensives Grünland, privat
—	Streuwiese, privat
—	Parkanlage, 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 und Abs. 6 BauGB)

—	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
---	---

Sonstige Planzeichen

—	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstücks 50, Flur 2 Gemarkung Neuhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Waltensteingraben Käste"
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

Für die Herstellung von Holzfassaden sind ausschließlich gerade geschnittene Holzbretter zu verwenden. Fassaden aus Voll- und/oder Halbholzbohlen (Blockbohlen) sind unzulässig. Nähere Informationen enthält die Begründung unter Punkt 2.3 „Örtliche Bauvorschriften“.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenerkrankungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgefahren) angetroffen, 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastgefahren) angetroffen, 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

WA	Wohngebietesbestimmung (allgem. Wohngebiet)
—	Festsetzung der Bauweise
FH 8,5 DN 30°-45°	Festsetzung der zulässigen Dachneigung
SD, WD, KWD	Festsetzung der auszuschließlichen Zulässigkeit von Einhausdächern
—	Festsetzung der zulässigen Dachformen
—	Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe

Preamble

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 rechtspflechtlichen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (L-BauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2009 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtspflechtlichen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung des Ostseebades Insel Poel vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, umfassend die Flächen der Geltungsbereiche 1, 2 und 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, umfassend den Geltungsbereich 4, gesamt der Geltungsbereiche des Ursprungsplanes, erlassen:

Die ursprüngliche private Grünfläche „Zaungrün“ wird in ein Allgemeines Wohngebiet, in eine private Grünfläche „Hausgarten“ sowie in eine private Grünfläche „Feldhecke“ umgewandelt. Innerhalb des Bauebietes wird ein Baufeld durch Baugrenzen festgelegt. Die ursprünglich westlich vorhandenen Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfallen aufgrund des tatsächlichen natürlichen Bestandes. Es wird nunmehr eine private Grünfläche „Feldhecke“ festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich des bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes wird ein Südwesten ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Im Gegenzug werden die bereits vorhandenen Baufelder in ihrer Größe reduziert. Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche „Hausgarten“ entfällt, um eine optimale Grundstücksnutzung zu sichern.

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 für die Geltungsbereiche 1, 2 und 3

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1.4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Allgemeinen Wohngebieten die Neuanrichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen gemäß § 11 BauNVO sind Wohnungen zum Dauerwohnen sowie Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen, zulässig.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet und im Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebüdfassade.
- Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen ist.

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

In den festgesetzten Bauebietes ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Fläche für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und in dem Sonstigen Sondergebiet ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebüdfassade.

4. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist pro selbstständigen Wohngebäude bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung und zulässig.

5. Flächen für die Verankerung 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 und im Sonstigen Sondergebiet sind - abgesehen von Maßnahmen zum Hochwasserschutz - Abgrabungen und Aufschüttungen, bezogen auf das anstehende Geländeebene, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 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)

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18520 zu schützen. Totholz- und Pflegeschritte sind zulässig. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
- Für die Festsetzung zur Anpflanzung der Bäume gilt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher nur Bäume und Sträucher sind, die dem örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszuwegung genügen. Bei der Anpflanzung der Bäume sind die in der Planzeichnung festgelegten Mindestabstände zu einhalten. Die Bäume sind mit einem Drahtbock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbleiss und Verunstaltung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 1 sowie im Geltungsbereich 3 sind jeweils 2 Laubbäume heimischer Arten, der Qualität Hochstamm, 3xv, SIU 16/18 cm oder hochstämmige Obstbäume aus heimischen Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches 2 ist auf den einzelnen Baugrundstücken jeweils ein heimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3xv, SIU 16/18 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum aus heimischen Sorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen und diesfalls Hochstamm als Qualität festzusetzen.
- Im Geltungsbereich 2 ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine mehrreihige Gehölzhecke aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die als „Feldhecke“ bezeichnete Gehölzpflanzung ist als eine mindestens 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzenabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,5 m zu erfolgen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Es sind Gehölze der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Überhälter:		
Malus sylvestris	- Wildapfel	
Pyrus communis	- Wildbirne	
Strauchgehölze:		
Prunus spinosa	- Schlehe	30 %
Crataegus monogyna	- Weißdorn	20 %
Acer campestre	- Feld-Ahorn	15 %
Corylus avellana	- Hasel	15 %
Rosa canina	- Hundrose	10 %
Rhamnus cathartica	- Purpier-Kreuzdorn	5 %
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	5 %

8. Nutzungsregelungen, Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

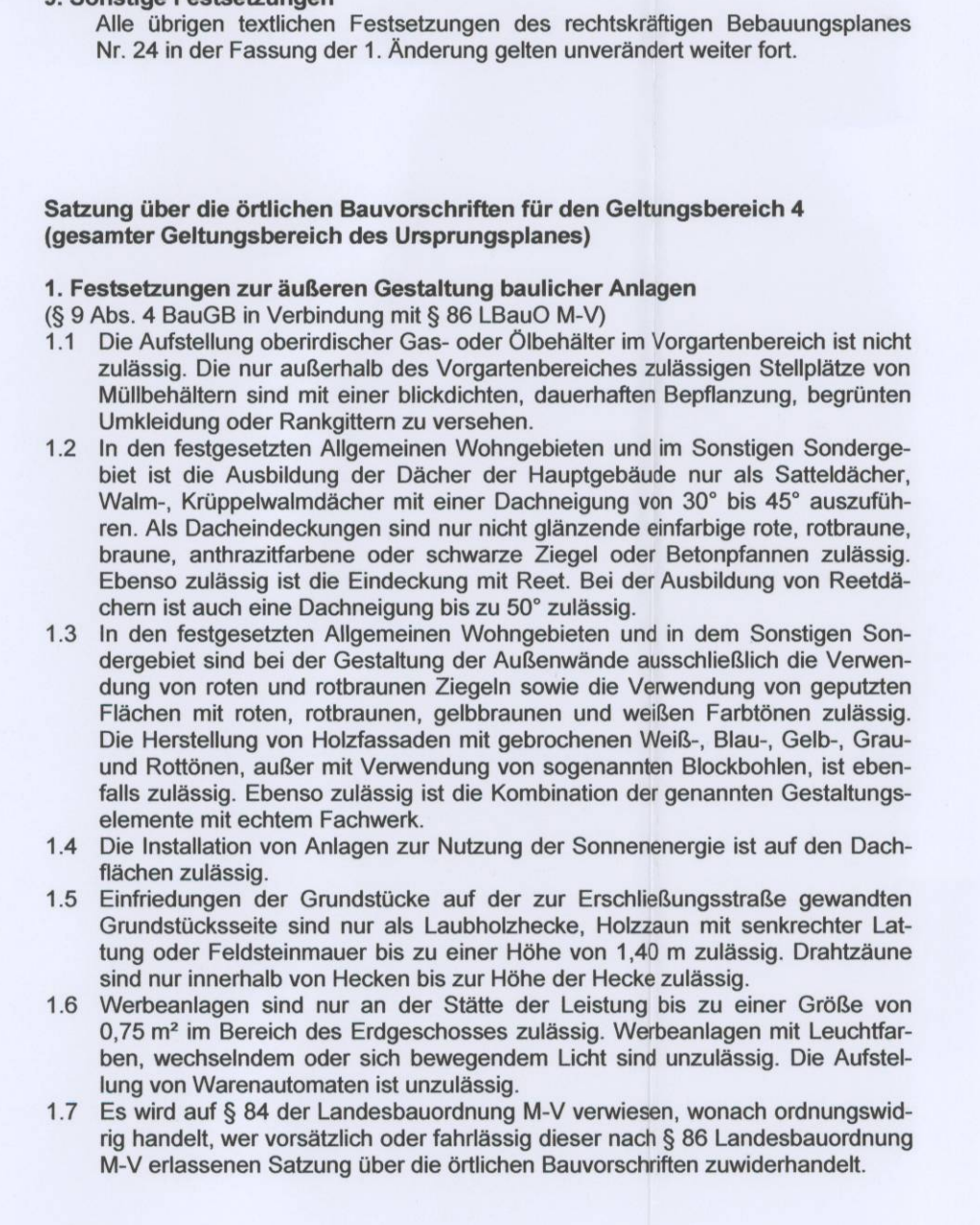
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schoffenterrassen, Rasengitter, Fugenplaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wasserbündende Decke) herzustellen.
- Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen i. S. d. § 12 u. 14 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 in der Fassung der 1. Änderung gelten unverändert weiter fort.

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich 4 (gesamter Geltungsbereich des Ursprungsplanes)

- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBAuO M-V)**
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter im Vorgartenbereich ist nicht zulässig. Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer biegeelastischen, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldach, Walm-, Krüppelwalm oder eine Dachneigung von 30° bis 45° zuzulassen. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende erdgraue, rote, rötbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonfarnen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Bei der Ausbildung von Reetdächern ist auch eine Dachneigung bis zu 50° zulässig.
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet sind 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 Farbtonen 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.
 - Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
 - Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
 - 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.
 - Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungsgewidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften widerspricht.



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Entwurf
Bearbeitungsstand 15.10.2012

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Neuhof"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben 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 sowie im Umfeld keine Altlagierungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) argwahnt, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs 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 Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechendem 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.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanVz 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, 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
 E nur Einzelhäuser zulässig
 DN Dachneigung
 Baugrenze
 SD, WD, KWD, MD Sattel-, Walzm-, Krüppelwalzm-, Mansarddach
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 L geschwindigkeitsreduzierter Bereich
 Landweg
 P private Hofzufahrt
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 elektrische Freileitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Grünflächen
 Hausgarten, privat
 Verkehrsgrün, privat
 Grundstückszuwegung, öffentlich
 Zäsurgrün, privat
 Feldhecke, privat
 Sukzessionsfläche, privat
 extensives Grünland, privat
 Streuobstwiese, privat
 Parkanlage, 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 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhalten von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstücks 50, Flur 2 Gemarkung NeuhoF (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Walden-Stein-Graben Küste"
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2. Darstellungen ohne Normcharakter**
 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Baugrenzlinien
 7.65 Höhe in m über NN
 17.1 Flurstücksnummer
 6.0 Bemaßung in m
 X künftl. fortfallend
- Wohngebietsfestsetzung**
 WA o Festsetzung der Bauweise
 FH 8.5 DN 30°-45° Festsetzung der zulässigen Dachneigung
 SD, WD, KWD, MD Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
 Festsetzung der zulässigen Dachformen
 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe
- Stadt- und Regionalplanung**
 Festsetzung der zulässigen Dachneigung
 Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern
 Festsetzung der zulässigen Dachformen
 Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe

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 Investitionsförderungs- 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, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)
 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgelegt, dass in allen allgemeinen Wohngebiets-Betrieben des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
2. Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass in allen Baugebieten die Neuerichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen oder der Umbau vorhandener Gebäude zu Ferienwohnungen und Ferienhäusern unzulässig ist.
3. Für die festgesetzte Firsthöhe gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, zu- bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.
4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ nicht zulässig ist.
5. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)
 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Klz-Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudefront.
7. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
8. Bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 Eine Neubebauung auf den Grundstücken ist zulässig, wenn die vorhandenen Wohn- und Nebengebäude der jeweiligen Grundstücksflächen entfernt worden sind.
9. 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.
10. 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 Geländeiveau, nur bis zu einem Ausmaß von 1,0 m zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
11. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beschädigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baummaßnahmen gem. DIN 19520 zu sichern. Totholz- und Pilzeschnitte sind zulässig. Beschädigte oder abgestorbene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.
12. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 9.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugengitter, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 9.2 Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, sonstigen Gebäuden und Nebenanlagen i.S.d. § 12 u. 14 BauNVO ist innerhalb der festgesetzten privaten Grundflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" unzulässig.
- 9.3 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu erhalten.
- 9.4 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sukzessionsfläche" ist dauerhaft aufzulassen. Eine Verbuschung ist zuzulassen.
- 9.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" ist mit einem Landschaftsrasen anzulegen. Die Fläche ist maximal 3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 9.6 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "extensives Grünland" ist extensiv als Wiese oder Weide zu nutzen. Bei einer Wiesenutzung ist die Fläche einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Bei Weidenutzung ist die maximale Besatzstärke von 1,5 GV (Großvieheinheiten) nicht zu überschreiten.
- 9.7 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" sind mit regional-typischen, alten Obstsorten zu bepflanzen. Es sind Hochstämme (STU 12-14) der nachfolgend aufgeführten Sorten zu verwenden:
 Äpfel: Apfel aus Grünheide, Deberaner Borsdorfer Renette, Gelter Mecklenburger, Mecklenburger Kantapfel, Mecklenburger Königsapfel, Mecklenburger Orangenapfel, Pommerscher Krummsäbel, Schöner aus Lüben, Talerows Zillronenapfel, Barkenapfel, Danziger Kantapfel, Grauensteiner, Schmalprinz, Schleswiger Erdbeerapfel, Roter Eisapfel, Goldrenette Römischer Kicker, Birnen: Lubecker Sommerbergamotte, Clara Fries, Blumenbisse Butterbirne, Graf Mollke, Kürschner, Große schwarze Kropfkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schmieders Spitze, Kropfkirsche, Gülden, Konstanzener Apfelquinte, Pflaumen: Große grüne Renecode, Hauszweitsche, Wangenheins Frühzweitsche. Als Pflanzabstand untereinander sowie zu angrenzenden Heckenstrukturen sind 9 Meter einzuhalten. Die Bäume sind mit je zwei Baumpfählen zu sichern. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Darüber hinaus ist auf der gesamten Fläche die Ansaat von Landschaftsrasen vorzunehmen. Dazu ist die Rasensaatmischung 7 (Saatmenge 25 g pro m²) mit 5 % Einmischung von Leguminosen zu verwenden. Die Verwendung von Dünger sowie der Einsatz von chemischen Mitteln ist untersagt.
- 9.8 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" ist eine 3-reihige Feldhecke mit Krautsaum anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,5 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,5 m mit Überhältern zu erfolgen. Es ist folgende Artenzusammensetzung zu verwenden:
 Überhälter: *Malus sylvestris* (Wildapfel), *Fyris pyrastr* (Wildbirne)
 Strauchgehölze:
 Prunus spinosa (Schehe) 25 %
 Crataegus monogyna (Weißdorn) 15 %
 Crataegus laevigata (Weißdorn) 15 %
 Acer campestre (Feldahorn) 10 %
 Corylus avellana (Hase) 20 %
 Rhamnus cathartica (Purgier-Kreuzdorn) 5 %
 Eucornus europaeus (Pflaferhahnen) 5 %
 Rosa canina (Hundsrose) 5 %
 Die Strauchgehölze sind in Gruppen von je 3 bis 6 Pflanzen in den Außenreihen bzw. Mittelreihen anzulegen, Hasel und Purgier-Kreuzdorn sind ausnahmslos in der Mittelreihe zu setzen. Pflanzabstände sind Hasel und Hundsrose in den Außenreihen in Abständen von 9 m bis 11 m zu pflanzen. Als Überhälter fungieren Wildapfel und Wildbirne. Diese sind in der Mittelreihe im Abstand von 9 m bis 11 m abwechselnd zu pflanzen.
- 9.9 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feldhecke" sind an Rand des Grabens insgesamt 14 Kopfwendesteckholzer, Durchmesser 6 cm - 10 cm, Länge 3,0 m, der Art Silberweide (*Salix alba*) mindestens 0,60 m in die Erde zu stecken. Dabei ist ein Pflanzabstand von 10 m einzuhalten. Die Bäume sind vor Verbiss durch Wildvieh zu schützen. Die Stecklinge sind als Kopfbäume zu erziehen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.10 Die unter den Punkten 9.7 bis 9.9 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich werden den Eigentümern der Flurstücke 33 und 164 der Flur 1, Gemarkung NeuhoF-Seedorf sowie der Flurstücke 7, 8, 9, 11/1, 12, 13, 14, 25 - 31, 33, 35, 37, 45, 49 und 50 der Flur 2, Gemarkung NeuhoF-Seedorf entsprechend dem auf den jeweiligen Flurstücken verursachten Kompensationsfordernden wertmäßig zugeordnet. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.
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 Backstein- oder Backsteinblech- Befestigung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 10.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Ausbildung der Dächer der Hauptgebäude nur als Satteldächer, Walzm-, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zuzulassen. Als Dachdeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Rot. 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 getupzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbönen zulässig. Auf untergeordneten Fassadenflächen (kleiner als 13 der jeweiligen Fassadenseite) ist auch die Verwendung von Holz mit gebrochenem Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen 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 Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur als Laubholzhecke, Holzzaun mit senkrechter Latung oder Feldsteinmauer bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Höhe der Hecke zulässig.
- 10.6 Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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 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.

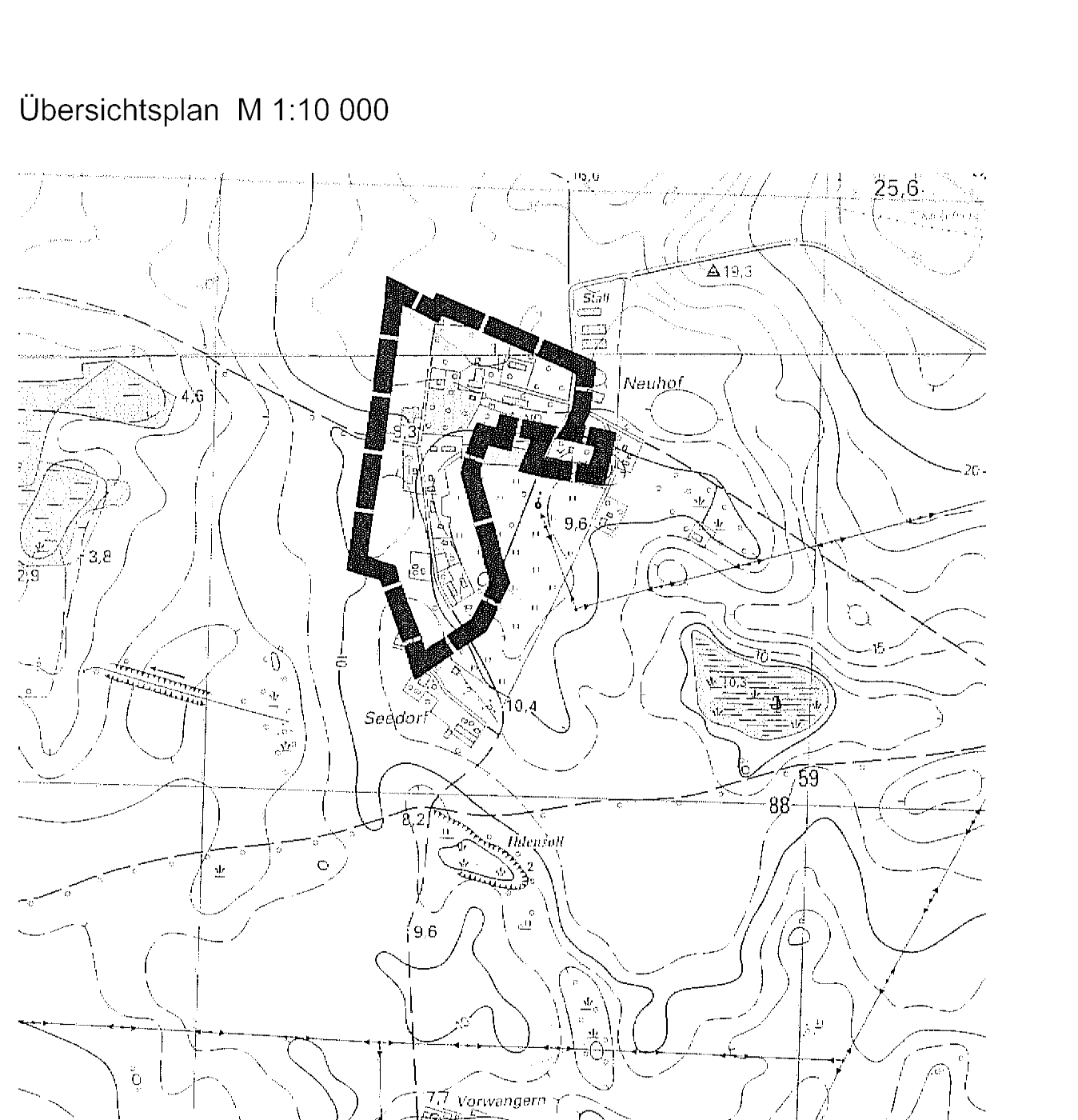
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2006 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom 18.08.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF", umfassend die beiderseitigen Flächen der Verbindungsstraße nach Seedorf sowie den Ortskern im Bereich des Gutshauses, begrenzt im Norden und Osten durch Weideflächen, im Westen durch Ackerflächen und im Süden durch die Ortanlage Seedorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 24 wurde am 23.04.2007 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 23.04.2007 erfolgt.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 23.04.2007 beteiligt worden.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.04.2007 bis zum 03.05.2007 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.04.2007 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (4) Die Gemeindevertretung hat am 18.08.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung sowie den Entwurf der Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (5) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 03.05.2007 bis zum 03.06.2007 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 03.05.2007 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde weiterhin 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 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (6) Der katastermäßige Bestand am 03.05.2007 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagegerechten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 Wismar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- (7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.08.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.08.2008 gebilligt.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgerufen.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (10) Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan 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 18.08.2008 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verzierung 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 den Bebauungsplan Nr. 24 ist mit Ablauf des 18.08.2008 in Kraft getreten.
 Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:10 000



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung NeuhoF"

umfassend das rd. 9 ha große Gebiet innerhalb der Ortanlage NeuhoF, Gemeinde Ostseebad Insel Poel, umfassend die Flächen beiderseitig der Verbindungsstraße nach Seedorf sowie den Ortskern im Bereich des Gutshauses, begrenzt im Norden und Osten durch Weideflächen, im Westen durch Ackerflächen und im Süden durch die Ortanlage Seedorf

SATZUNGSBESCHLUSS
18.08.2008