

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 28 "Randbebauung Oertzenhof Süd"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



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 |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| --- | Baugrenze |
| WD, SD, KWD | Walm-, Sattel- und Krüppelwalmdach |
| DN | Dachneigung |
| → | zulässige Hauptfirstrichtung |
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|---|-------------------------|
| ▭ | Straßenverkehrsflächen |
| — | Straßenbegrenzungslinie |
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | | |
|---|---------------------------|
| ▭ | Grünflächen |
| ▭ | Heckenbepflanzung, privat |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- | | |
|---|--|
| ○ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
|---|--|
- Sonstige Planzeichen**
- | | |
|---|---|
| ▭ | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger zu belastende Flächen, private innere Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) |
| ▭ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

- #### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- | | |
|-------|---|
| ▭ | vorhandene bauliche Anlagen |
| — | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| 138 | Flurstücksnummern |
| 5.0 | Bemaßung in m |
| --- | in Aussicht genommene Grundstücksgrenze |
| 50.33 | Höhenpunkte |
| X | künftig fortfallend |

Hinweise

Die Sicherung der Wiederherstellung und des Ausbaus des Weges „Oertzenhof“ (Flurstück 182 der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof) erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen den Eigentümern der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der Gemeinde Ostseebad Insel Poel.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen, die im Teil B –Text- unter der Punkt 5.4 definiert wurden, ist zwischen den Eigentümern der privaten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes und dem Eigentümer des Flurstücks, auf dem die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen, vor dem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung vertraglich abzusichern.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Bei der Errichtung der Gebäude sollten auch Dach- und Fassadenbegrünungen Berücksichtigung finden, um positive Wirkung auf das Mikroklima zu nehmen.

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 Kultur und Denkmalpflege 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind für den Geltungsbereich der Satzung keine Erkenntnisse über Altlasten oder über Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen angetroffen werden, ist der Grundstückbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenausbaus verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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. Notigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Piangrundlagen:
Auszug der Flurkarte der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof, Lage- und Höhenplan erstellt durch das Kataster- u. Vermessungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Topographische Karte im Maßstab 1:10000 des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen

Präambel

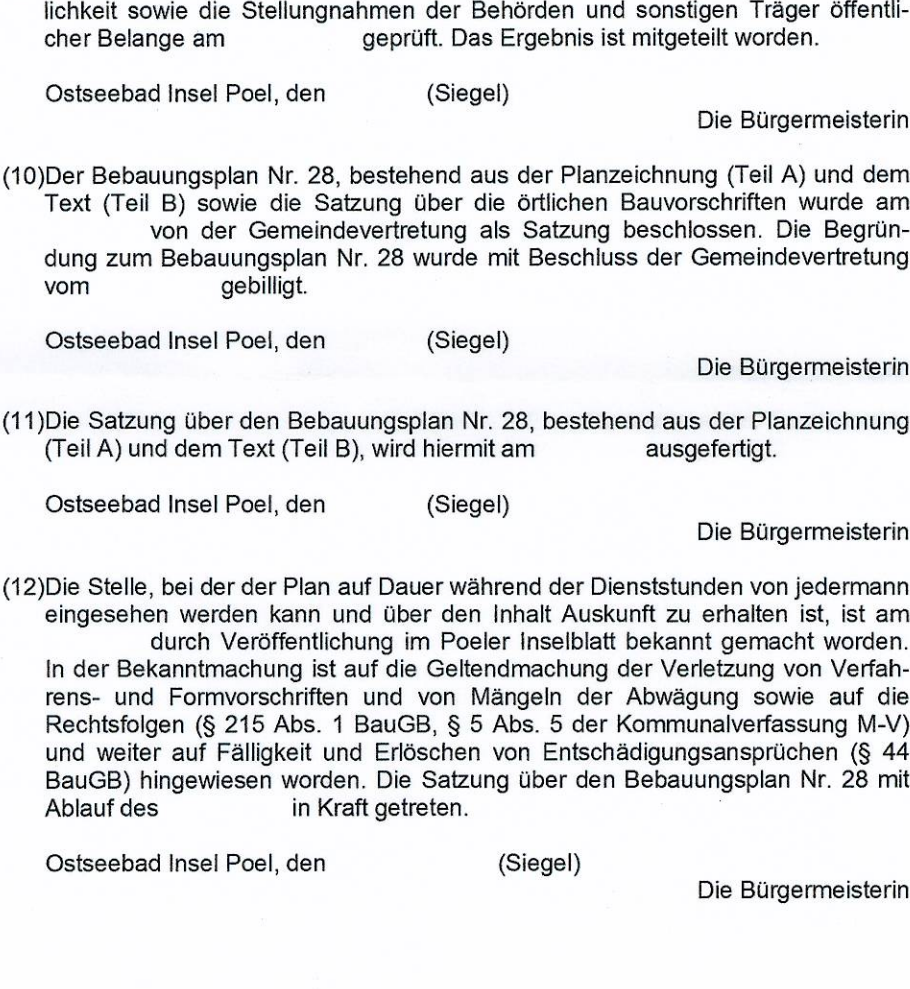
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006, einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Randbebauung Oertzenhof Süd", umfassend die Flurstücke 138/2, 138/4, 138/6, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6 und 182 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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 und 2 BauGB, §§ 1, 4, 16, 18 BauNVO)
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 8 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Die Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Gebäude sind mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m über dem Bezugspunkt zu errichten.
- 1.3 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Gelände und Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses. Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche.
- #### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 700 m² festgesetzt.
- #### 3. Höchstmögliche Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In dem WA-Gebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- #### 4. Flächen für die Abwasserbeseitigung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist in die vorhandene Regenwasserleitung im Straßenkörper der Straße „Oertzenhof“, Flurstück 182 der Flur 1, Gemarkung Oertzenhof, einzuleiten. Die Vermessung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
- #### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 BauGB)
- 5.1 Notwendige Zufahrten, Fahrwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.3 Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die dazu notwendigen Anlagen sind anzulegen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen ist. Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 42/3 der Flur 2, Gemarkung Boiensdorf eine Heckenstruktur mit einer Gesamtfläche von 2.430 m², aufgeteilt in 3 Abschnitte zu je 810 m, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist am östlichen Ackerrand durchzuführen und mit einer Einfriedung zu sichern. Die mehrreihige Pflanzung hat mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu erfolgen. Für die Pflanzung gilt eine Entwicklungszeit von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Heckenstrukturen sind ausschließlich aus den Arten Schlehe (*Prunus spinosa*), einfrüchtiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundrose (*Rosa canina*) herzustellen. Dabei ist Weißdorn zu 50 %, Schlehe zu 40 % und Rose zu 10 % zu verwenden. Zwischen den Eigentümern der im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und dem Eigentümer des Flurstückes 42/3 der Flur 2, Gemarkung Boiensdorf ist eine vertragliche Vereinbarung über die Realisierung der Ausführung zu treffen. Diese Vereinbarung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen.
- 5.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche „Heckenanpflanzung“ ist eine mindestens 3-reihige Hecke anzulegen. Die Pflanzung hat mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m zu erfolgen. Die Anpflanzung der mehrreihigen, frei wachsenden Hecke mit Überhältern, Heistern (175/200) und Sträuchern (125/150), ist dauerhaft zu erhalten. Für die Baum- und Strauchpflanzung gilt eine Entwicklungszeit von 3 Jahren gem. DIN 18193. Die Artenauswahl ist der nachstehenden Artenliste zu entnehmen. Für die bestehenden privaten Grundstücke gilt, dass je 200 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder Laubbäum der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.
- 5.5 Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubegleitend Beeinträchtigungen (wie z.B. Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) vollständig zu beseitigen.
- 5.6 Gehölbeseitigungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- 5.7 Artenliste anzupflanzender Gehölze:
- | | |
|---------------------------------------|--|
| Bäume (Hochstamm, SIU16/18, 3xv) | |
| Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>), | Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) |
| Erläure (<i>Alnus glutinosa</i>), | Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) |
| Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), | Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) |
| Sanddorn (<i>Betula pendula</i>), | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), | Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) |
- Obstbäume 10/12 alle Sorten bevorzugt alte Sorten Hochstämme
- Sträucher, Pflanzqualität 125-150cm hoch, 2 x verpfl., ohne Ballen und Heister 175/200
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Haselnuss (*Corylus avellana*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus cartharticus*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hundrose (*Rosa canina*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- #### 6. Örtliche Bauvorschriften
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- 6.2 Als Dacheindeckung sind nur nichtglänzende rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten sowie Reet zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender, jedoch nicht glänzender Dacheindeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- 6.3 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 Farbtonen 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. Die Gestaltung von Garagen sowie An- und Ausbauten ist entsprechend der Gestaltung der Außenwände der Hauptgebäude vorzunehmen.
- 6.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 6.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleide- oder Rankgittern zu versehen.
- 6.6 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Lebensbaum- und Scheinzypressengewächse (z.B. Thuja) sind als Einfriedungen unzulässig. Die zulässige Höhe für Einfriedungen beträgt maximal 1,50 m.
- 6.7 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,35 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 6.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen dieser nach § 86 Abs. 1 und 2 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V belegt werden.

- ### Verfahrensvermerke
- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung wurde am 25.10.2010 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.10.2010 erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 02.11.2010, 20.09.2011 und beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 08.12.2010 bis zum 23.12.2010 durch eine öffentliche Auslegung der Planung 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 02.11.2010 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Die Gemeindevertretung hat am 19.09.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes 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
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 10.10.2011 bis zum 11.11.2011 während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.10.2011 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.09.2011 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf geändert. Die Gemeindevertretung hat am 06.08.2012 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie den geänderten Entwurf der Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen und ausliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 06.08.2012 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - 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 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
 - Die Gemeindevertretung hat die 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
 - Der Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
 - 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 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 den Bebauungsplan Nr. 28 mit Ablauf des in Kraft getreten.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 28 „Randbebauung Oertzenhof Süd“

umfassend die Flurstücke 138/2, 138/4, 138/6, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6 und 182 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Oertzenhof

Entwurf
Bearbeitungsstand 07.02.2013

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing. Martin Hüfner
Dipl.-Geogr. Lars Fricke
Helmstraße 81
83966 Lohrern
Tel. 09341 470-546-0
Fax 09341 470-640-9
www.srp-ahorn.de, info@srp-ahorn.de

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 29 "Randbebauung Oerzenhof Süd"

32 S. Hochhäuser
6/178



Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel

32 S. Hochhäuser
6/178

1. Zielsetzung

1.1 Zielsetzung des Bebauungsplans

1.2 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.3 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.4 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.5 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.6 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.7 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.8 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.9 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.10 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.11 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.12 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.13 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.14 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.15 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.16 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.17 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.18 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.19 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.20 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.21 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.22 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.23 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.24 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.25 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.26 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.27 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.28 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.29 Zielsetzung der Einzelbebauung

1.30 Zielsetzung der Einzelbebauung

2. Begriffsdefinitionen

2.1 Begriffsdefinitionen

2.2 Begriffsdefinitionen

2.3 Begriffsdefinitionen

2.4 Begriffsdefinitionen

2.5 Begriffsdefinitionen

2.6 Begriffsdefinitionen

2.7 Begriffsdefinitionen

2.8 Begriffsdefinitionen

2.9 Begriffsdefinitionen

2.10 Begriffsdefinitionen

2.11 Begriffsdefinitionen

2.12 Begriffsdefinitionen

2.13 Begriffsdefinitionen

2.14 Begriffsdefinitionen

2.15 Begriffsdefinitionen

2.16 Begriffsdefinitionen

2.17 Begriffsdefinitionen

2.18 Begriffsdefinitionen

2.19 Begriffsdefinitionen

2.20 Begriffsdefinitionen

2.21 Begriffsdefinitionen

2.22 Begriffsdefinitionen

2.23 Begriffsdefinitionen

2.24 Begriffsdefinitionen

2.25 Begriffsdefinitionen

2.26 Begriffsdefinitionen

2.27 Begriffsdefinitionen

2.28 Begriffsdefinitionen

2.29 Begriffsdefinitionen

2.30 Begriffsdefinitionen

2.31 Begriffsdefinitionen

2.32 Begriffsdefinitionen

3. Ziele

3.1 Ziele

3.2 Ziele

3.3 Ziele

3.4 Ziele

3.5 Ziele

3.6 Ziele

3.7 Ziele

3.8 Ziele

3.9 Ziele

3.10 Ziele

3.11 Ziele

3.12 Ziele

3.13 Ziele

3.14 Ziele

3.15 Ziele

3.16 Ziele

3.17 Ziele

3.18 Ziele

3.19 Ziele

3.20 Ziele

3.21 Ziele

3.22 Ziele

3.23 Ziele

3.24 Ziele

3.25 Ziele

3.26 Ziele

3.27 Ziele

3.28 Ziele

3.29 Ziele

3.30 Ziele

3.31 Ziele

3.32 Ziele

3.33 Ziele

3.34 Ziele

3.35 Ziele

3.36 Ziele

3.37 Ziele

3.38 Ziele

3.39 Ziele

3.40 Ziele

3.41 Ziele

3.42 Ziele

3.43 Ziele

3.44 Ziele

3.45 Ziele

3.46 Ziele

3.47 Ziele

3.48 Ziele

3.49 Ziele

3.50 Ziele

3.51 Ziele

3.52 Ziele

3.53 Ziele

3.54 Ziele

3.55 Ziele

3.56 Ziele

3.57 Ziele

3.58 Ziele

3.59 Ziele

3.60 Ziele

3.61 Ziele

3.62 Ziele

3.63 Ziele

4. Begriffsdefinitionen

4.1 Begriffsdefinitionen

4.2 Begriffsdefinitionen

4.3 Begriffsdefinitionen

4.4 Begriffsdefinitionen

4.5 Begriffsdefinitionen

4.6 Begriffsdefinitionen

4.7 Begriffsdefinitionen

4.8 Begriffsdefinitionen

4.9 Begriffsdefinitionen

4.10 Begriffsdefinitionen

4.11 Begriffsdefinitionen

4.12 Begriffsdefinitionen

4.13 Begriffsdefinitionen

4.14 Begriffsdefinitionen

4.15 Begriffsdefinitionen

4.16 Begriffsdefinitionen

4.17 Begriffsdefinitionen

4.18 Begriffsdefinitionen

4.19 Begriffsdefinitionen

4.20 Begriffsdefinitionen

4.21 Begriffsdefinitionen

4.22 Begriffsdefinitionen

4.23 Begriffsdefinitionen

4.24 Begriffsdefinitionen

4.25 Begriffsdefinitionen

4.26 Begriffsdefinitionen

4.27 Begriffsdefinitionen

4.28 Begriffsdefinitionen

4.29 Begriffsdefinitionen

4.30 Begriffsdefinitionen

4.31 Begriffsdefinitionen

4.32 Begriffsdefinitionen

4.33 Begriffsdefinitionen

4.34 Begriffsdefinitionen

4.35 Begriffsdefinitionen

4.36 Begriffsdefinitionen

4.37 Begriffsdefinitionen

4.38 Begriffsdefinitionen

4.39 Begriffsdefinitionen

4.40 Begriffsdefinitionen

4.41 Begriffsdefinitionen

4.42 Begriffsdefinitionen

4.43 Begriffsdefinitionen

4.44 Begriffsdefinitionen

4.45 Begriffsdefinitionen

4.46 Begriffsdefinitionen

4.47 Begriffsdefinitionen

4.48 Begriffsdefinitionen

4.49 Begriffsdefinitionen

4.50 Begriffsdefinitionen

4.51 Begriffsdefinitionen

4.52 Begriffsdefinitionen

4.53 Begriffsdefinitionen

4.54 Begriffsdefinitionen

4.55 Begriffsdefinitionen

4.56 Begriffsdefinitionen

4.57 Begriffsdefinitionen

4.58 Begriffsdefinitionen

4.59 Begriffsdefinitionen

4.60 Begriffsdefinitionen

4.61 Begriffsdefinitionen

4.62 Begriffsdefinitionen

4.63 Begriffsdefinitionen

4.64 Begriffsdefinitionen

4.65 Begriffsdefinitionen

4.66 Begriffsdefinitionen

4.67 Begriffsdefinitionen

4.68 Begriffsdefinitionen

4.69 Begriffsdefinitionen

4.70 Begriffsdefinitionen

5. Begriffsdefinitionen

5.1 Begriffsdefinitionen

5.2 Begriffsdefinitionen

5.3 Begriffsdefinitionen

5.4 Begriffsdefinitionen

5.5 Begriffsdefinitionen

5.6 Begriffsdefinitionen

5.7 Begriffsdefinitionen

5.8 Begriffsdefinitionen

5.9 Begriffsdefinitionen

5.10 Begriffsdefinitionen

5.11 Begriffsdefinitionen

5.12 Begriffsdefinitionen

5.13 Begriffsdefinitionen

5.14 Begriffsdefinitionen

5.15 Begriffsdefinitionen

5.16 Begriffsdefinitionen

5.17 Begriffsdefinitionen

5.18 Begriffsdefinitionen

5.19 Begriffsdefinitionen

5.20 Begriffsdefinitionen



OSTSEEBAD INSEL POEL
GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VON OSTSEE- UND BALDIGHOFER
GEMEINSCHAFTEN
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VON OSTSEE- UND BALDIGHOFER
GEMEINSCHAFTEN
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VON OSTSEE- UND BALDIGHOFER
GEMEINSCHAFTEN

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 28, - Randbebauung Oertzenhof Süd - gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V Entwurf

Teil A - Planzeichnung ohne Maßstab



Planzeichenerklärung
(gem. PlanzV 1990-PlanzV 90 v.18.12.1990)

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Pr Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Privat
V Verkehrsberuhigter Bereich

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

- O,18 GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- TH max. Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- FH max. Firsthöhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
- Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- DN Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

| WA | I |
|---------------------|-----------------------------------|
| 0,20 | |
| | Walm- u. Satteldach NW 22°-30° |
| Traufhöhe 3,50 m | Firsthöhe 7,00 m |

Nutzungsschablone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Sonstige Planzeichen

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

Symbole ohne Normcharakter

Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)

vorhandene Gebäude

nachrichtliche Übernahme der gem. Baumschutzverordnung der Gemeinde Insel Poel geschützten Bäume

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

Baugrenze

