

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortsslage Wangern"

Teil A – Planzeichnung  
M 1:1000



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**1. Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit fkl. Nummerierung (§ 4 BauNVO)  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
FH Firsthöhe als Höchstmaß  
1 WE max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
△ nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbegrenzter Bereich  
Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Grünflächen  
Zasurgrün, öffentlich  
Straßenbegleitgrün, öffentlich  
Uferandstreifen, öffentlich  
Hausgarten, privat  
Hecke, privat

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

Sonstige Planzeichen  
Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter  
vorhandene bauliche Anlagen  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummern  
Bemaßung in m  
in Aussicht genommenen Grundstücksgrenzen  
Gebäude künftig fortfallend

Hinweise  
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenmerkmale betroffen. Werden unvermutet Bodenmerkmale 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlasten oder Altlastverdächtige Flächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastverdächtige) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Absatzbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kamppfittelbelastet 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 kamppfittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Jedlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWassG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einem Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabkennungen während der Baumaßnahmen zu.

Gehölzbesetzungen bzw. Entfernung der Vegetationsschicht sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln (1. Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien/Fledermäuse vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gemäß § 18 NatSchAG M-V ist die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Der Bebauungsplan Nr. 29 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOB. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortsslage Wangern", umfassend im Wesentlichen den gesamten unplanierten Bereich der Ortsslage Wangern, 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 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 12 BauGB; §§ 1, 4 u. 18 - 19 BauNVO)  
1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tätigkeiten, Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.  
1.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind auf den im Folgenden aufgeführten Flurstücken der Flur 3, Gemarkung Wellingdorf, jeweils Ferienwohnungen mit der festgesetzten maximalen Bettenkapazität zulässig. Flurstück 5: 4 Betten, Flurstück 6: 10 Betten, Flurstück 8: 12 Betten, Flurstück 18: 12 Betten, Flurstück 27/1: 2, Flurstück 38: 7 Betten.

1.3 Zur Herstellung einer überbaubaren Grundstücksfläche sind Aufschüttungen oder Abgrabungen des natürlich anstehenden Bodens bis zu einem Maß von jeweils 0,5 m zulässig. Für die festgesetzten Höhen gilt als Bezugshöhe 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.

2. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)  
2.1 Kleinwindkraftanlagen sind in allen Baugebieten unzulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).  
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)  
5.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2-mal jährlich zu mähen. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt in wasserdrainierbarer Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) mit einer max. Breite von 4 m zulässig. Ebenso sind Bepflanzungen mit Bodendeckern bis zu einer max. Höhe von 80 cm zulässig.

5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zasurgrün" ist als Landschaftsrasen mit Kräuterteil zu gestalten. Die Fläche ist mind. 2-mal jährlich zu mähen. Innerhalb der Grünfläche sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laub- oder Obsthölzer der Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Höchstmaß, Stammdurchmesser (SU) 12/14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Uferandstreifen" sind als Landschaftsrasen mit Kräuterteil zu gestalten. Die Flächen sind mindestens 2-mal jährlich zu mähen. Koniferen sind im Bereich der geschützten Kleingewässer und deren Uferbereichen unzulässig. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der beigefügten Pflanzliste 1 mit einer Mindestqualität Einbaumasse SU 10/12 cm, Heister 150/175 cm, Sträucher 80/100 cm zu verwenden.

5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Für die Gestaltung sind heimische Laub- und Laubbäume zu verwenden. Die Neuerichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

5.5 Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke, privat" sind mehrreihige Hecken mit einer Breite von 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist in einem versetzten Verband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25 m durchzuführen. Es sind Sträucher der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität 80/100 cm zu verwenden.

5.6 Auf bisher unbebauten Grundstücken sind je neu errichteter Hauptgebäude 2 einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.7 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind einheimische Laubbäume oder Obstbäume gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Pflanzliste 2 zu verwenden.

5.8 Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist in der Mindestqualität Höchstmaß, 2x verpflanz, SU 10/12 cm bei Obstbäumen, 12/14 cm bei Laubbäumen zu erfüllen. Es sind offene Baumstämme für Baumständerorte in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Die Baumständerorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen verschoben werden. Für alle Pflanzungen im öffentlichen Bereich gilt eine 5-jährige Entwicklungspflege.

5.9 Pflanzliste 1:  
Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Felsenbirne (*Amenanther ovalis*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rote Schwarze Johannisbeere (*Ribes rubrum/grunm*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Hundrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eingriffeliger Zweigflügeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna/evagata*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

5.10 Pflanzliste 2:  
Apfel (*Malus spec.*), Birne (*Pyrus spec.*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Fagus sylvatica*), Kirsche (*Prunus spec.*), Pflaume (*Prunus spec.*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

5.11 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und am Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

**Verfahrensvermerke**  
(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2015. Die örtlichen Bekanntmachungen des Aufstellungsbeschlusses sowie der ergänzenden Aufstellungsbeschlüsse erfolgten durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.02.2015.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienstzeiten im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umwelprüfung 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 bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde 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, oder hätten geltend gemacht werden können.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

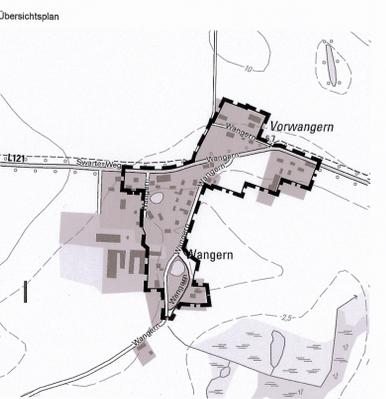
(6) Der katastrmäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagertypischen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgreich, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den (Siegel) Öffentl. bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebene Stellungnahmen und 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

(8) Der Bebauungsplan Nr. 29 wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ..... ausgeteilt.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

(10) Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 29 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB; § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin



**SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 29 "Ortsslage Wangern"**  
umfassend im Wesentlichen den gesamten unplanierten Bereich der Ortsslage Wangern  
Entwurf  
Bearbeitungsstand 14.03.2016

**Stadt- und Regionalplanung**  
Postfach 1000  
23999 Kirchdorf  
Martin Hoffmann  
Dir. Stadt- und Regionalplanung  
Lars Fricke  
Tel. 03841 4700-11  
Fax 03841 4700-40  
www.stadt-und-regionalplanung.de