

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den Bebauungsplan Nr. 25 "Ortslage Fährdorf Hof"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

WA 1	I o
GRZ 0,2	FH _{max} 8,5
SD, KWD	DN 30°- 48°

WA 2	II o
GRZ 0,25	FH _{max} 10,0
KWD	DN 38°- 48°

WA 3	I o
GRZ 0,2	FH _{max} 8,5
SD	DN 15°- 25°

WA 4	I o
GRZ 0,35	FH _{max} 8,5
SD, KWD	DN 38°- 48°

SO 1 Dauer- u. Freizeit- wohnen	I o
GRZ 0,2	FH _{max} 8,5
SD, KWD	DN 38°- 48°

SO 2 Dauer- u. Freizeit- wohnen	II o
GRZ 0,25	FH _{max} 9,5
KWD	DN 30°- 48°

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 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, 11 BauNVO)

WA 1	Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
SO 1 Dauer- u. Freizeit- wohnen	Sonstige Sondergebiete, mit lfd. Nummerierung Zweckbestimmung "Dauer- und Freizeitwohnen"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH	Firsthöhe als Höchstmaß

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

	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

DN

Sattel-, Krüppelwalddach

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünflächen
	Hausgarten, privat

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

	Erhaltung von Bäumen
	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 bauliche Anlagen aus Luftbild
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Bemaßung in m
	Gebäude, künftig fortfallend

Notwendige artenschutzfachliche Untersuchungen sind im Zusammenhang mit dem Abriss bzw. der Sanierung des aufgelassenen Scheunengebäudes durchzuführen. Daraus ableitend sind notwendige Ausgleichs- oder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

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

Plangrundlagen:
Digitale Flurkarte im Maßstab 1:750; digitale topografische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2018; Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel i.d.F. der 4. Änderung sowie eigene Erhebungen

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“, umfassend im Wesentlichen die Flurstücke der historischen Siedlungsflächen einschließlich der Bebauung entlang der Dorfstraße im Nordosten der Ortslage der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4, 11, 13 und 13a BauNVO)
- 1.1 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ dienen dem Dauerwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs. Zulässig sind: Dauerwohnungen, Ferienwohnungen, Ferienhäuser, Wohnungen für die Eigentümer oder Verwalter der oben genannten Einrichtungen sowie Räume für die Ausübung freier Berufe. Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 dienen vorwiegend dem Wohnen. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird bestimmt, dass alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- 1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB u. § 22 u. 23 BauNVO)
- 2.1 In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
- 2.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus im SO 1 beträgt 600 m².
- 2.3 In den WA 1 und WA 4 sowie in dem SO 1 sind nur Einzelhäuser mit max. einer Wohnung bzw. Ferienwohnung je Einzelhaus zulässig. In dem WA 3 sind Einzel- und Doppelhäuser mit je einer Wohnung in dem Einzelhaus bzw. in der Doppelhaushälfte zulässig. In dem SO 2 sind max. zwei Ferienwohnungen und max. zwei Dauerwohnungen zulässig.

3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 Abs. 2 und 6, und 14 Abs. 1 BauNVO)
- 3.1 Die Errichtung von Garagen und Carports im Vorgartenbereich ist unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße, die zur Erschließung des Grundstücks dient, und der straßenseitigen Baugrenze.
- 3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

4. Ableitung von Niederschlagswasser

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Vorkehrungen (Zisternen, Rigolen, Versickerungsmulden u. a.) zur Versickerung zu bringen. Die technischen Vorkehrungen sind so auszubilden, dass ein Überlaufen der Versickerungsanlagen nicht zur Verunsicherung der Nachbargrundstücke führt.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu belassen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer externen Wiederverwertung zuzuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- 6.1 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 6.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder dunkelgrüne Ziegel oder Betonplatten zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für das Hauptdach. Bei Anbauten und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig. Bei Dachneigungen von 0° bis 25° bei Nebengebäuden sind auch Bitumenschindeln und -bahnen sowie die Ausbildung von Grasdächern zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- 6.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 6.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie das Abstellen von Müllbehältern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
- 6.5 Einfriedungen der Grundstücke zur öffentlichen Straße sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 6.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 6.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen ver-

Hinweise

Die Errichtung von Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 nicht zulässig.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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 Untere Abfallbehörde weist darauf hin, dass bei Bodenaushub nicht von unbelasteten Materialien ausgegangen werden kann, da sich im Plangebiet im südlichen und nordöstlichen Bereich landwirtschaftliche Betriebsflächen befanden. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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. Nötenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

Die dem Bebauungsplan Nr. 25 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23989 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar. Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 3 921 m² KfA wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Okokonto NVM-024 "Naturwald Farpen" der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern genutzt. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und dem Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch die Landesforst MV Flächenagentur.

Notwendige artenschutzfachliche Untersuchungen sind im Zusammenhang mit dem Abriss bzw. der Sanierung des aufgelassenen Scheunengebäudes durchzuführen. Daraus ableitend sind notwendige Ausgleichs- oder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festzulegen.

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



Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 17b • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom . Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html> erfolgt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom beteiligt worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis zum durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Bauamt, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html> durchgeführt worden. Die örtliche Bekanntmachung ist am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html> erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme 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 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen vorliegen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html> bekannt gemacht worden. 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 § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs 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) ff. best. Vermesser

- (7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen 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. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Beschluss beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

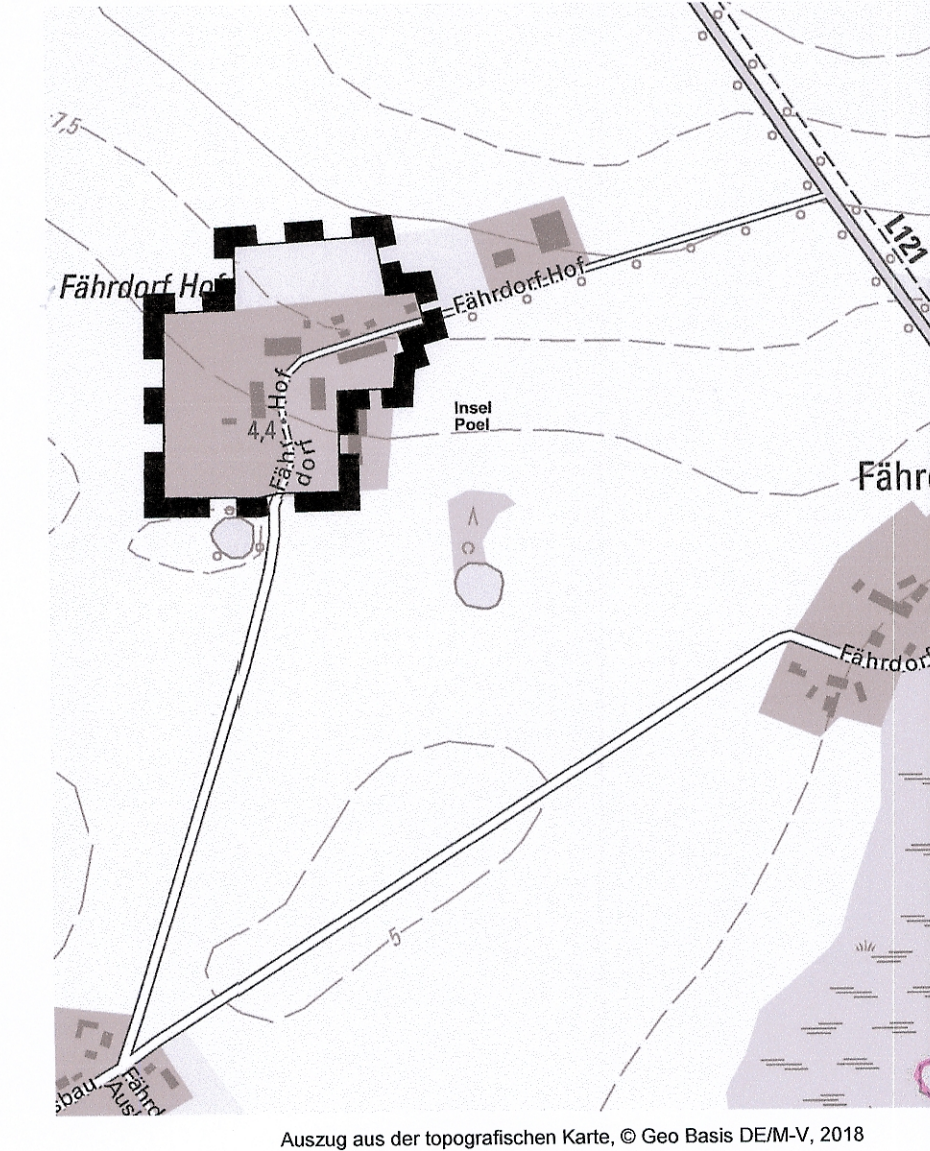
- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgesetzt.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Poeler Inselblatt sowie im Internet unter <http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 ist am in Kraft getreten.

Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



Auszug aus der topografischen Karte, © Geo Basis DE/M-V, 2018

GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“

begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, umfassend die Flurstücke des ehemaligen Gutshofensembles und entlang der Straße in Richtung L 121/Fährdorf der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

Entwurf
Bearbeitungsstand 29.01.2019

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über den Bebauungsplan Nr. 25 "Ortslage Fährdorf Hof"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Nutzungsschablonen

Table with 2 columns: Symbol/Label and Description. Rows include WA 1, WA 2, WA 3, SO 1, SO 2, and various symbols for building types and green spaces.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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, 11 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include WA 1 (Allgemeine Wohngebiete) and SO 1 (Sondergebiete).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include GRZ (Grundflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse), and FH (Firsthöhe).

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include o (offene Bauweise), E (Einzelhäuser), and ED (Einzel- und Doppelhäuser).

Baugrenze

DN Dachneigung

SD, KWD Sattel-, Krüppelwalddach

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

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung, geschwindigkeitsreduzierter Bereich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include Grünflächen and Hausgarten, privat.

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

Erhaltung von Bäumen

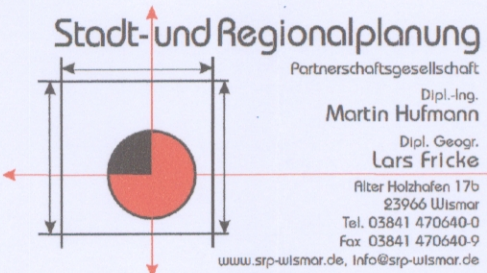
Sonstige Planzeichen

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

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include vorhandene bauliche Anlagen, vorhandene Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Bemaßung in m, and Gebäude, künftig fortfallend.

Plangrundlagen: Digitale Flurkarte Maßstab 1:750, Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostseebad Insel Poel in der aktuellen Fassung sowie eigene Erhebungen



Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortslage Fährdorf Hof“, umfassend im Wesentlichen die Flurstücke der historischen Siedlungsflächen einschließlich der Bebauung entlang der Dorfstraße im Nordosten der Ortslage der Flur 2, Gemarkung Fährdorf, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4, 11, 13 und 13a BauNVO)
1.1 Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dauer- und Freizeitwohnen“ dienen dem Dauerwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen des Fremdenverkehrs.
1.2 Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 und 6 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO)
2.1 In den festgesetzten Baugebieten ist nur die offene Bauweise zulässig.
2.2 Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus im SO 1 beträgt 600 m².
2.3 In den WA 1 und SO 1 sind nur Einzelhäuser mit max. einer Wohnung bzw. Ferienwohnung je Einzelhaus zulässig.
3. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 Abs. 2 und 6, und 14 Abs. 1 BauNVO)
3.1 Die Errichtung von Garagen und Carports im Vorgartenbereich ist unzulässig.
3.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und freistehenden Antennenmasten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.
5. Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)
5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, zu schützen.
5.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.
5.3 Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der WA und der SO je Baugrundstück mind. ein Baum anzupflanzen.
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
6.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind unversiegelt zu lassen.
6.2 Bei den Erarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.
7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
7.1 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen.
7.2 Für Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig.
7.3 Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
7.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter sowie Stellplätze von Müllbehältern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.
7.5 Einfriedungen der Grundstücke auf der zur Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
7.6 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
7.7 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

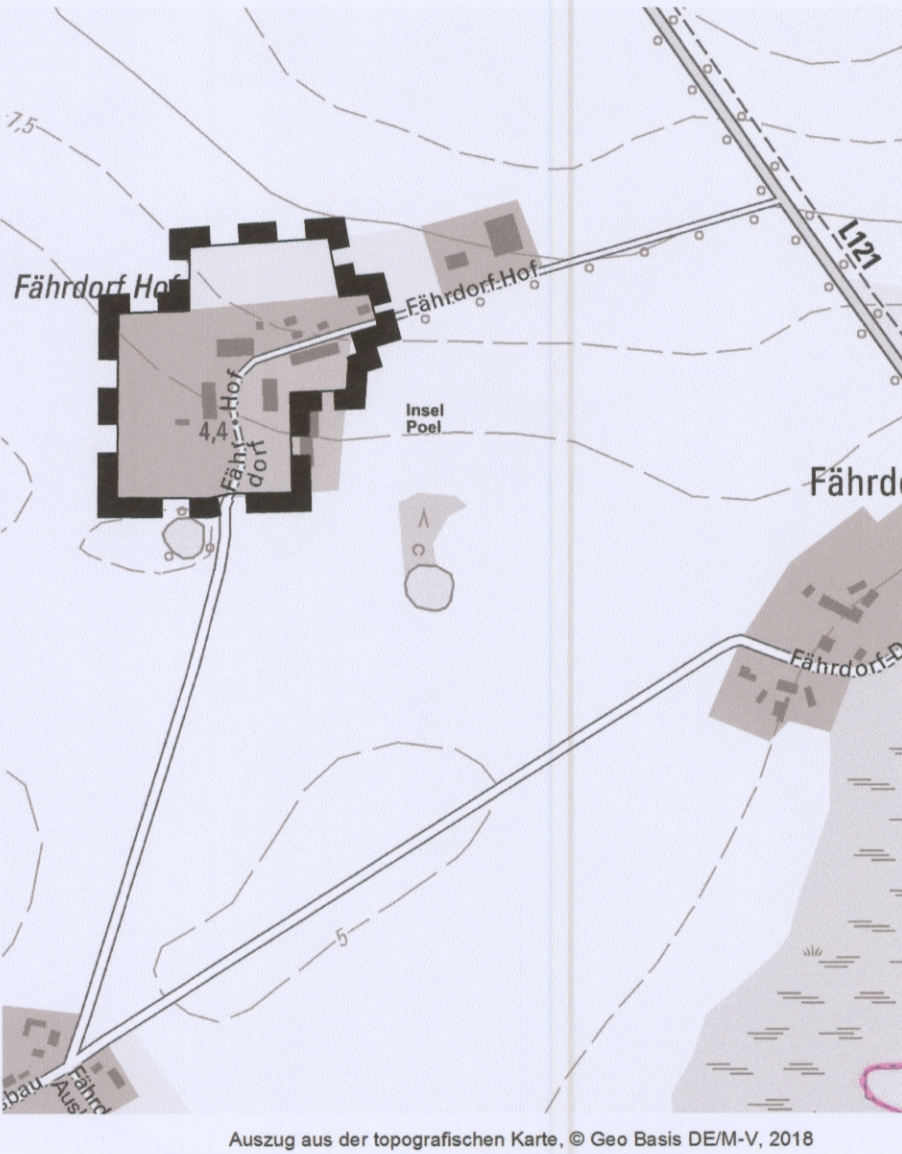
Die dem Bebauungsplan Nr. 25 zugrunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien sind in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeindezentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten einsehbar.

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

Verfahrensvermerke

- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ... durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt sowie durch Veröffentlichung im Internet unter http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ... beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin
(3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom ... bis zum ... durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Gemeindeverwaltung, Baumt, sowie durch Veröffentlichung im Internet unter http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html durchgeführt worden.
(4) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Baumt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
(6) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am ... wird als richtig dargestellt bescheinigt.
(7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
(8) Der Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.
(10) Der Satzungsbeschluss und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Poeler Inselblatt sowie im Internet unter http://www.ostseebad-insel-poel.de/b-plaene.html bekannt gemacht worden.

Übersichtsplan



GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25

„Ortslage Fährdorf Hof“

begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, umfassend die Flurstücke des ehemaligen Gutshofensembles und entlang der Straße in Richtung L 121/Fährdorf der Flur 2, Gemarkung Fährdorf

Vorentwurf

Bearbeitungsstand 05.07.2018