

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohnbebauung Weitendorf Ost"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Planzeichenerverordnung 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 HN
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - SD, KWD Sattel- und Krüppelwalmdach
  - zulässige Hauptfirstrichtung
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- ◇ Regenwasserleitung, unterirdisch (ungenau Lage)
- 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)**
- Erhaltung von Bäumen (ungenau Lage)
- Sonstige Planzeichen**
- ▬▬▬ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
  - ▬▬▬ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
  - ▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- #### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- ▨ vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - 1/2 Flurstücksnummern
  - Bemaßung in m
  - in Aussicht genommene Grundstücksgrenze
  - × künftig fortfallend

### Hinweise

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal 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 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

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 gemäß § 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.

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, Altlastgerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs 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. Nötigenfalls 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.

Plangrundlagen:  
Auszug der Flurkarte der Flur 2 und 3 in der Gemarkung Weitendorf im Maßstab 1:500; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Bauer, Wismar, Stand: Dezember 2012; Topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern sowie eigene Erhebungen

### Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohnbebauung Weitendorf Ost", in der Ortslage Weitendorf, umfassend die Flurstücke 30/4 (teilw.) und 43/3 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 120 und 121 der Flur 3 in der Gemarkung Weitendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

### Teil B - Text

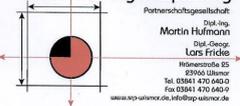
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16, 18 und 19 BauNVO)
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe (OK Fertigfußboden) darf maximal 0,20 m über der Geländeoberkante betragen.
  - Die Firsthöhe darf maximal 11,30 m über HN liegen. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
  - In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.
- #### 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig. Bei der Errichtung von Sattel- und Krüppelwalmdächern gilt eine zulässige Dachneigung von 28° bis 50°.
- #### 3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 750 m<sup>2</sup>.
- #### 4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12 und 23 BauNVO)
- Innerhalb des Plangebietes ist die Herstellung von Garagen nur als angebaute oder in das Hauptgebäude integrierte Garage zulässig. Die Garagen sind auf dem Geländeneiveau des Hauptgebäudes zu errichten.
  - Die Errichtung von Stellplätzen und Carports ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- #### 5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- #### 6. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in die vorhandene Regenwasserleitung des Wasser- und Bodenverbandes, die sich im Süden des Plangebietes befindet, einzuleiten.
- #### 7. Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen gegen Naturgewalten (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das Bemessungshochwasser der Wismarbucht zusätzlich Seegangsbewertung zu beachten. Das Bemessungshochwasser beträgt 3,10 m über HN. Die Seegangsbewertung wird mit 0,5 m definiert. Daher sind Fundamente so tief zu gründen, dass eine Unterspülung ausgeschlossen ist.
- Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das gesamte Gelände auf eine Höhe von 3,10 m über NH aufzuschütten. Darüber hinaus ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Wellenschlag bis zu 0,50 m zu keinem Wassereintrag in das Gebäude führt. Dazu sind sowohl die Herstellung von Umgrenzungsmauern in einer Höhe von 0,50 m als auch technische Maßnahmen am Gebäude zulässig.
- Die Fußbodenebene der zum Aufenthalt genutzten Räume ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Festsetzung auf mindestens 3,10 m über HN festzusetzen. Räume unterhalb 3,10 m über HN dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Wände müssen so abgedichtet werden, dass kein Wasser eindringen kann.
- #### 8. Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- In dem 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, auch im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Hochwasserschutz, sind grundsätzlich mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden.
- #### 9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b, §§ 200a und 202 BauGB)
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
  - Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18520 zu schützen. Die notwendigen Pflege- und Erziehungsschnitte sind auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Holzteile sind gleichwertig zu ersetzen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Krüppelwalmdach oder Satteldach zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- Als Dachdeckung sind nur nichtglänzende rote, rötbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig. Nebenanlagen können auch in abweichender, jedoch nicht glänzender Dachdeckung ausgebildet werden. Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.
- 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 gerobene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz oder Sichtmauerwerk zulässig. Bei der Gestaltung der Fassaden sind Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen, unzulässig.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern durchzuführen.
- Stützmauern sind nur aus Natursteinen oder aus Holz- oder Betonpalisaden zulässig. Die Verwendung von Betonformsteinen (Betonpflanzkübel) ist unzulässig.
- Einfriedungen auf den der Dorfstraße und der Landesstraße zugewandten Grundstücksseiten sind nur bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig und unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Latting, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen (z.B. Koniferen) durchzuführen.
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und nur im Erdgeschossbereich bis zu einer Größe von 0,35 m<sup>2</sup> zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,15 m<sup>2</sup> zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und solche mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- 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.

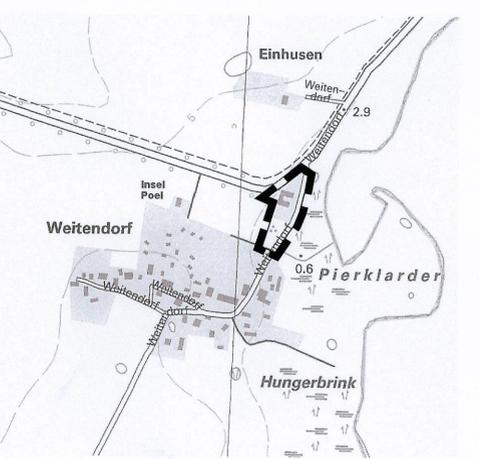
### Stadt- und Regionalplanung



### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am ..... erfolgt.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und 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.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
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 erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
..... den ..... (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser
- Der Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ..... ausgefertigt.  
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 ..... im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.  
Insel Poel, den ..... (Siegel) Die Bürgermeisterin

### Übersichtsplan



### Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 30 "Wohnbebauung Weitendorf Ost"

umfassend die Flurstücke 30/4 (teilw.) und 43/3 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 120 und 121 der Flur 3 in der Gemarkung Weitendorf

Entwurf  
Bearbeitungsstand 07.02.2013