

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Ortslage Wangern"

Teil A - Planzeichnung  
M 1:750



TEILBEREICH 2 - vom Satzungsbeschluss nicht erfasst - der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

TEILBEREICH 1 - vom Satzungsbeschluss erfasst - der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

### 1. Festsetzungen

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

**WA 1** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**

**GRZ** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe als Höchstmaß

**MZ** DN max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten je Hauptgebäude

**2N** vorhandene Grundfläche

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

**o** offene Bauweise

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**SD, WD, KWD** Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach

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

**—** Straßenverkehrsfläche

**—** Straßenbegrenzungslinie

**M** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsbedingter Bereich

**Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

**—** Fläche für Versorgungsanlagen

**—** Abwasser

**—** Standort für Wertstoffsammlung, am Tage der Abholung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

**—** Regenwasserleitung, unterirdisch

**—** Abwasserleitung, unterirdisch

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

**—** Grünflächen

**—** Zäsurgrün, privat

**—** Straßenbegleitgrün, öffentlich

**—** Uferstrandstreifen, privat

**—** Graben, privat

**—** Wiesenweg, öffentlich

**—** Hausgarten, privat

**—** Hecke, privat

## Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**—** Wasserflächen

**B** Biotop

## 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**—** Anpflanzen von Bäumen

**—** Erhaltung von Bäumen

**—** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

## Sonstige Planzeichen

**St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze

**—** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Unterhaltung der Leitungsbestände (RW) sowie der Allgemeinheit (Wiesensweg)

**—** Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung Bebauungsplanes Nr. 29 (§ 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

**—** Flurstücknummern

**—** Bemalung in m

**—** Baum künftig fortfallend

**—** Teilbereich 1 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, vom Satzungsbeschluss erfasst

**—** Teilbereich 2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29, vom Satzungsbeschluss nicht erfasst

**—** Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal BD 2

## Hinweise

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal in dem nachrichtlich übernommenen Bereich bekannt. Alle Maßnahmen an Denkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes - DMSchG M-V in der aktuellen Fassung. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DMSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LKD M-V Abt. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachschäden oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 5 Abs. 1 des DMSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundbesitzer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie liefert die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind unverändert im Zustand zu erhalten. Die Verpflanzung erfolgt frühestens nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Behebung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DMSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverzeichnisse bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unmäßlicher Geruch, anomale Färbung, Auswurf verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Abblättern) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodensubstrats 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 Munitionsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Zur Eindeutigkeit der in der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.4 genannten „Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen“ werden diese erläutert: Erweiterungen von baulichen und sonstigen Anlagen sind solche Baumaßnahmen, die den vorhandenen Bestand ergänzen. Die Änderung bezieht sich auf eine bestehende bauliche Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage), die Nutzungsänderung ist die Änderung der Zweckbestimmung, auch eine Änderung der Nutzungsart, eine planungsrechtliche Beziehung dieses Vorgangs vorausgesetzt. Die Erneuerung ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender Neuerichtung an gleicher Stelle.

Jede(r) Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWVG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erderschütterungen (auch Flächenlöcher oder Erdwärmesenken für Wärmepumpen) beobachtet, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsaugungen während der Baumaßnahmen zu.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchMG 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 Bedeutungsmwert.

Im Wurzelsbereich (Kronenraute + 1,5 m Abstand) der nach § 18 NatSchMG M-V geschützten Bäume ist das Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Ablagerungen sowie Überbrücken nicht zulässig.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbundene Kompensationsdefizit von 696 KfA wird durch den Ankauf von Ökotonnen NW4-037 „Naturad Eventorf bei Grevenmühl“ behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen den Flächeneigentümern und den Ökotonnenbesitzern.

Die Gemeinde Ostseebad Insel Poel hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökotonnenmaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung des Ökotonnenverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökotonns die untere Naturschutzbehörde (UNB) nach Satzungsbeschluss über das Abhängigkeitsverhältnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökotonns). Nach Satzungsbeschluss wird durch die UNB die Abbildung der Ökotonne von dem jeweiligen Ökotonn vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKoVO M-V).

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Bauamt der Gemeinde Ostseebad Insel Poel, Gemeinde-Zentrum 13, 23999 Kirchdorf, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 soll im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Die im Süden sowie im Nordwesten des Geltungsbereiches festgesetzten Grünflächen, Hausgärten, Privat- und in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden. Darüber hinaus werden die festgesetzten Grundflächenzahlen des südlichen sowie nordwestlichen Allgemeinen Wohngebietes erhöht. Die Verkehrlinien besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsbedingter Bereich im südlichen sowie nordwestlichen Geltungsbereich werden angepasst.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung betreffen nur diese inhaltlichen Änderungen, alle übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie der rechtsverbindlichen 1. Änderung gelten weiterhin unverändert.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.12.2023 sowie § 86 der Landesordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO-M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (OGBl. M.-V. S. 334), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GOVB. M.-V. S. 110) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel vom ..... folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Ortslage Wangern“, umfassend im Wesentlichen den gesamten Bereich der Ortslage 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11, 13a, 18 und 19 BauNVO)**

**1.1** Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO (s. 1.2), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Ferienwohnungen § 13a BauNVO, sind innerhalb der WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässig.

**1.2** Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO als ein Fremdzimmer oder als eine in der Geschossfläche untergeordnete (s. 2.) Ferienwohnung im Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**1.3** Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 6 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Die Errichtung von Ferienwohnungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

**1.4** Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen der Ferienwohnungen auf den Flurstücken 2-6, 81, 82, 18, 281, 282 und 302 der Flurst. 3, Gemeinde Wendorf sowie der Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**1.5** Nebenwohnungen i. S. d. § 16 Abs. 3 des Mietgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LMG) sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig. Eine Nebenwohnung i. S. d. § 16 LMG ist jede weitere Wohnung neben der Hauptwohnung. Die Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners. Die Hauptwohnung ist die Hauptwohnung in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentreppe unzureichend ihrer Umfassungswand ganz umschlossen.

**2. Ermittlung der Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentreppe unzureichend ihrer Umfassungswand ganz umschlossen.

**3. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)**