

SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Sondergebiet "Ferienpark Gollwitz"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



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 § 88 der Landesbaurechnung 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 02.08.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Sondergebiet "Ferienpark Gollwitz", umfassend die Flurstücke 3 und 4 der Flur 3, Gemarkung Gollwitz, begrenzt im Norden durch die Sportflächen und Stellplätze des Inselhotels, im Osten durch private Grundstücke und im Süden und Westen durch Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen:

Teil B - Text

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

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauGB, §§ 10,11 u. 16 - 19 BauNVO)
1.1 In dem festgesetzten Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind Ferienhäuser und Ferienwohnungen zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Darüber hinaus sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes und der Freizeitgestaltung dienen.
1.2 In dem festgesetzten Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsanlagen für das Ferienhausgebiet" sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die den Gästen gemeinschaftlich zur Verfügung stehen. Dazu zählen insbesondere Aufenthaltsräume, Abstellräume, Entsorgungseinrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Waschmaschinenstellplätze. Ebenfalls zulässig ist die Errichtung von zwei Dauerwohnungen für Aufsichtspersonal oder Betriebsleitung. Die Errichtung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen ist unzulässig.
1.3 In den festgesetzten Baugebieten ist die Errichtung von 2 Vollgeschossen zulässig.
1.4 Die Sockelhöhe darf in den Baugebieten (OK Fertigfußboden) max. 0,5 m über den Bezugspunkt liegen.
1.5 In den festgesetzten Sondergebieten beträgt die max. zulässige Traufhöhe 4,25 m. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des aufstrebenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
1.6 Die maximale Firsthöhe beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
1.7 Für die festgesetzten Sockel-, Trauf- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der anbaufähigen Erschließungsstraße, zu bzw. abzüglich des natürlichen Höhenunterschiedes gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebädefront.
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
In den festgesetzten Sondergebieten ist nur die offene Bauweise, verbunden mit der Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern, zulässig.
3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig. Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
4. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung am auf dem Flurstück 4, Flur 3, Gemarkung Gollwitz, vorhandenen Teich zuzuführen. Von dort aus erfolgt die Überleitung in die bestehende Vorflut.
5. 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. 20 und 25 BauGB sowie Abs. 1a, § 202 BauGB)
5.1 Vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
5.3 Stellplätze und Zufahrten sind unverzüglich zu belassen oder in wasserdurchlässigen Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wasserbundene Decke) herzustellen.
5.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte, die der Verkehrssicherung dienen, sind zulässig.
5.5 In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze (Bäume und Gehölzflächen) zu erhalten. Der vorhandene naturnahe Tümpel mit den umstehenden Kopfreihen ist regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
5.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzflächen von mind. 2-3 m Breite als Siedlungshecken aus Sträuchern gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in der Qualität 2 mal verschult, mind. 60-100 im Pflanzenaster von 1,0x1,0 m zu pflanzen. Pflanzliste: Einheimischer Sträucher: Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weidenröschen (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Pfaffenröhren (Euponymus europaeus), Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus). Die Pflanzungen sind für die Dauer der Feststellungs- und zweijährigen Entwicklungsphase zu pflegen.
5.7 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung "Zierrasen" ist der vorhandene Rasen gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig.
5.8 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung Streuobstwiese ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstammiger Obstbaum verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten in der Pflanzqualität 3 mal verpflanzt mit Ballen mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die neu gepflanzten Hochstämme sind mit einem Zweibock mit Zopfdicke 8 cm zu sichern und zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Zaun einzufrieden. Die Rasenflächen sind langfristig in extensive Wiesenflächen umzuwandeln und nur noch ein- bis zweimal jährlich zu mähen, 1. Schnitt im Juni, 2. Schnitt im September. Folgende Arten sollten gepflanzt werden: Apfel-Malus domestica, Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel, Birne-Pyrus communis, Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne.
5.9 Die Maßnahmen unter Punkt 5.4 bis 5.8 werden der WEG Gollwitzer Park zugeordnet.
6. Nachträgliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
6.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WasserG) in der Fassung vom 23.01.2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Werbeanlagen in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen sind unzulässig.
6.2 Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, grüne, gelbe, blaue noch mit Natrumsdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
6.3 Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
7. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)
7.1 Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalddächer mit einer Dachneigung von 35° - 48° auszubilden.
7.2 Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht engobierte und nicht glasierte rote Tonziegel oder Betonplatten zulässig.
7.3 Fassaden sind als verputzte Flächen oder als rotes bis braunes Sichtmauerwerk auszuführen. Putzfasaden sind nur in gebrochenen Tönen der Farben weiß, gelb oder rot zulässig. Die Verwendung von Fassadenmaterialien oder von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Bei Doppelhäusern sind Fassaden, Dächer, Fenster und Türen einheitlich in Materialien gleicher Art und Farbe auszuführen.
7.4 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
7.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
7.6 Einfriedungen sind als Laubholzhecke aus heimischen Arten oder als Drahtzaun bis 1,25 m Höhe in Verbindung mit einer Hecke zulässig.
7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
7.8 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAuO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 9 wurde am 27.07.2009 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.09.2009 erfolgt.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom 28.08.2009 beteiligt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

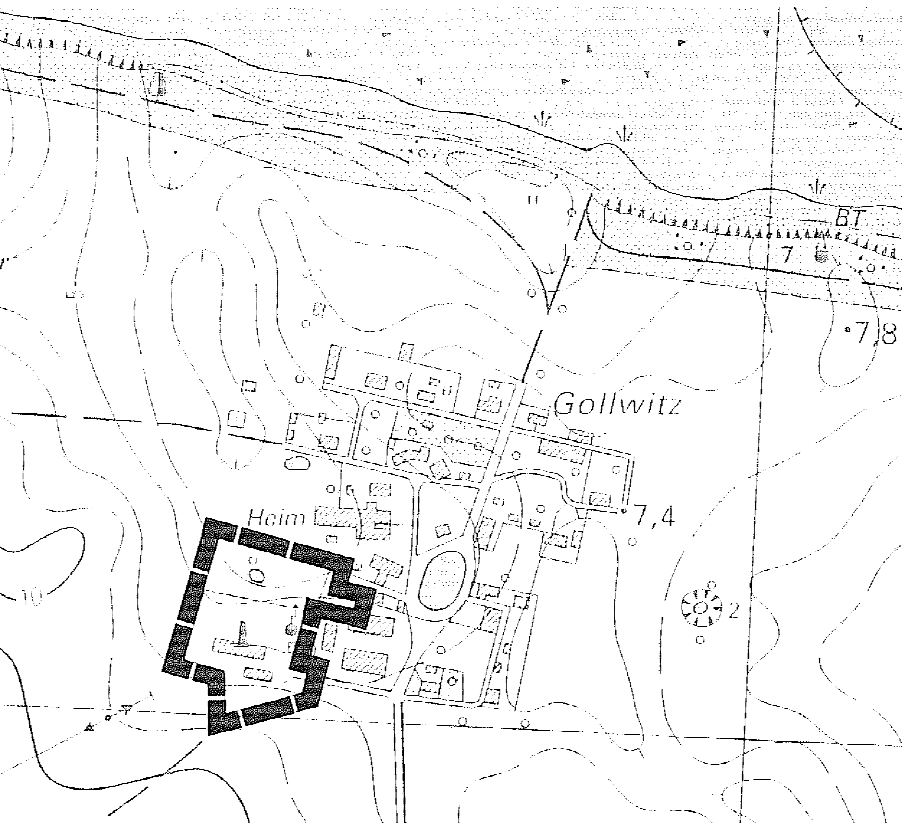
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 14.09.2009 bis zum 25.09.2009 durch eine öffentliche Auslegung der Planung durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (4) Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 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 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich Umweltbericht sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 12.04.2010 bis zum 14.05.2010 während der Dienstzeiten im Baurat der Gemeinde Ostseebad Insel Poel nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 01.04.2010 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetzordnung 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 24.03.2010 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (6) Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

- (7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.08.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (8) Der Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.08.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 02.08.2010 gebilligt.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin

- (9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 10.08.2010 ausgefertigt.
Ostseebad Insel Poel, den 10.08.2010 (Siegel) Die Bürgermeisterin
- (10) 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 01.09.2010 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 Rechtshöhen (§ 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. 9 ist mit Ablauf des 01.09.2010 in Kraft getreten.
Ostseebad Insel Poel, den (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan



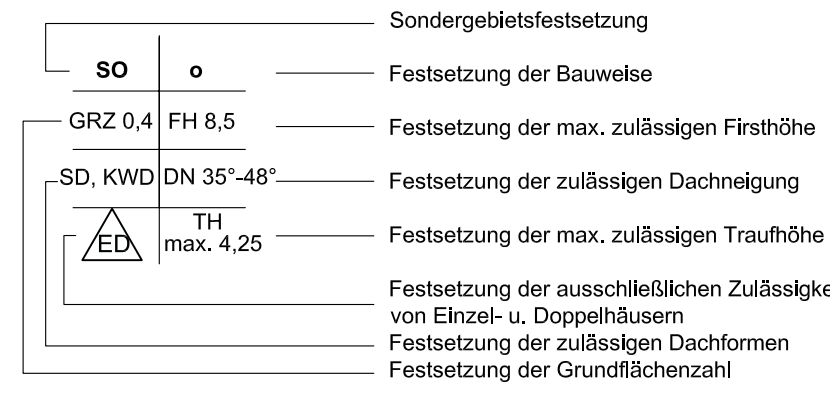
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL

über den
Bebauungsplan Nr. 9 für das Sondergebiet
"Ferienpark Gollwitz"

begrenzt im Norden durch die Sportflächen und Stellplätze des Inselhotels, im Osten durch private Grundstücke und im Süden und Westen durch Ackerflächen

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 02.08.2010



Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenkmale betroffen. Um die Arbeiten möglicherweise baugeländete archäologisch betreten 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 Bodenkmale 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. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 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.

Plangrundlagen:
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, Stand 14.11.2000; Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Kattner, Stand 04.06.2008; Topographische Karte im Maßstab 1:10000; Landesvermessungsamt M-V, eigene Erhebungen