



Oertzenhof
Flur 1

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.08.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 12.08.2019 (GVOBl. M-V 2019, S. 682), wird nach Anhörung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Erweiterung Kirchdorf“, nördlich der „Wismarschen Straße“ gelegen, und die Bebauungspläne Nr. 215/6, 215/8, 220/3, 220/4 und 307/1 (teilw.) der Flur 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen. Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) einschließlich aller Änderungen.

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
 1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO m „Großflächiger Einzelhandel“ sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m² zuzüglich der Nebenräume (z. B. Kasse, Pfandannahme), eines Backshops sowie aller Anlagen, die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes erforderlich sind (z. B. Stellplätze, Abfallbehälter) zulässig.
 1.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 darf gegenüber der Festsetzung in der Baunutzungsverordnung i. V. m. § 17 Abs. 2 BauNVO in dem festgesetzten Sondergebiet SO m zu einem Maß von maximal 0,9 überschritten werden.
 1.3 Es ist eine maximale Firsthöhe von 10,0 m zulässig. Die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Basis der Aufschüttungen der vorhandenen Geländeoberfläche zu verwenden.
 1.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO m sind die Errichtung eines Werbepylonen, von denen die Höhe der Pylonen über der umgebenen Geländeoberfläche zu bestimmen ist, und die Errichtung von Werbetafeln, die über der Geländeoberfläche zu bestimmen ist, zulässig.
2. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 Im Baugebiet mit festgesetzter abweichender Bauweise sind die Errichtung von Werbetafeln, die über der Geländeoberfläche zu bestimmen ist, und die Errichtung von Werbetafeln, die über der Geländeoberfläche zu bestimmen ist, zulässig.
3. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne der Baunutzungsverordnung unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Mauerwerkshöhen von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
4. **Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Regenwasser ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen abzuführen. Überschüssiges Niederschlagswasser darf nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal geleitet werden. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 21 und 202 BauGB)**
 5.1 Entfallende Gebäude und Nebenanlagen sowie Schutzmaßnahmen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwendung zuzuführen.
 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhalten.