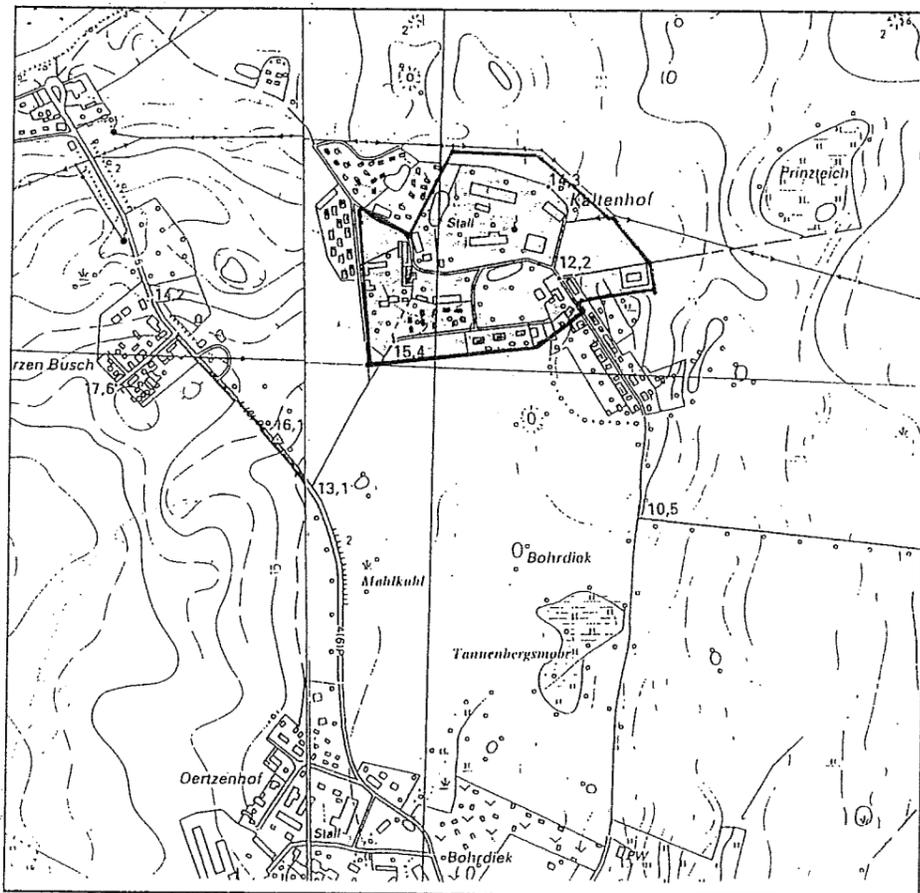


GEMEINDE INSEL POEL
Landkreis Nordwestmecklenburg

SATZUNG ÜBER
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
Wohn- und Ferienhausbebauung
Kaltenhof

*01.06.73
S. 19
S. 11*

Übersichtsplan





22
14/60

SO1	
SO	Ferien
0.3	I
SD,WD	35-45

SO2	
SO	Ferien
0.3	I
SD,WD	35-45
	ED

SO3	
SO	Ferien
0.4	II
SD,WD	35-45
	ED

SO4	
SO	Wochenend
0.2	I
SD,WD	35-45
	E



N

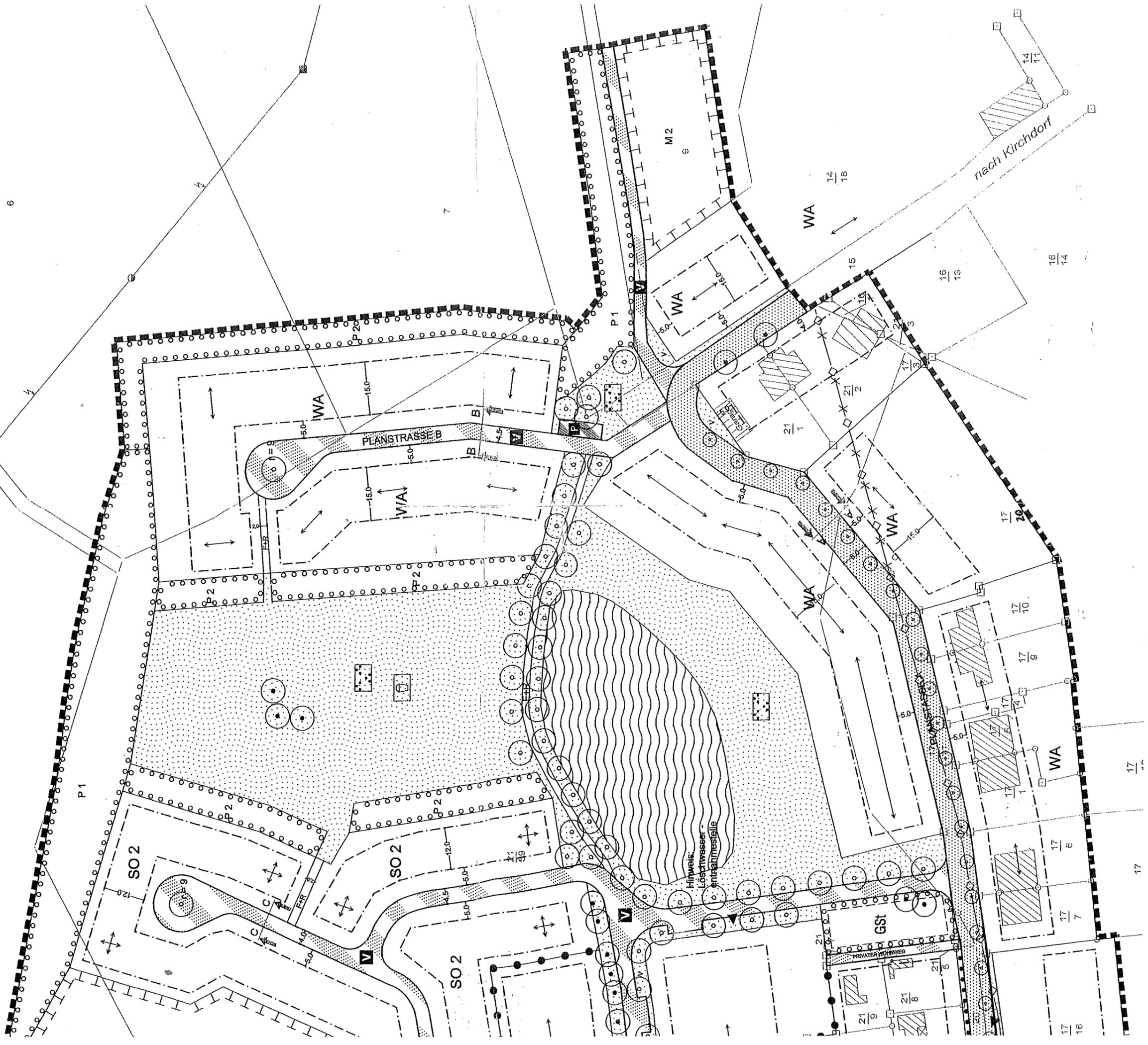
M 1:1000

3/2

23

6

7



17/16

17/7

17/6

17/5

17/4

17/3

17/2

17/1

16/13

16/14

16/15

14/18

14/17

17

17/10

17/9

17/8

17/11

17/12

17/13

17/14

17/15

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

 Allgemeine Wohngebiete WA

 Sondergebiete, die der Erholung dienen SO 1, 2, 3, 4
Zweckbestimmung:

Ferien Ferienhausgebiet
Wochenend Wochenendhausgebiet

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0.30 Grundflächenzahl

GR Grundfläche mit Flächenangabe z.B. 50 qm

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

----- Baugrenze

 Einzelhäuser zulässig

 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 Straßenverkehrsflächen

 Einfahrt

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Öffentliche Parkflächen

TEIL B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

SO - Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 BauNVO mit der folgenden Zweckbestimmung:

Wochenend Wochenendhausgebiete gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO.
Zulässig sind Wochenendhäuser.
Ferien Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO.
Zulässig sind Ferienhäuser.

In den mit SO 3 (s. Planzeichnung) bezeichneten Ferienhausgebieten sind Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung der Sondergebiete, die der Erholung dienen zulässig. Zugelassen werden können Schank- und Speisewirtschaften, Läden zu Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für Freizeitwecke, die das Freizeitwohnen nicht stören.

Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Maß der Baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe und Sockelhöhe) die durchschnittliche Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte). Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m betragen (Sockelhöhe: Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und aufstrebenden Mauerwerk). Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) darf in den Baugebieten WA, SO1, SO2, SO4 maximal 3,5 m, in den Baugebieten SO3 maximal 4,5 m betragen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Ist gemäß § 20 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, so ist das zweite Vollgeschos im Dach zu errichten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen (i.S.d. § 14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO sind in dem Geltungsbereich dieser Satzung Gebäude in offener Bauweise zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans



Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Vehrkkehrsgrün

GSt

Fl. Nebenarl.- Gemeinschaftsstellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

F&R

Fuß- und Radweg

Gestaltungsfestsetzungen



Hauptfirstrichtung

SD

Satteldach

WD

Walmdach

35-45

Dachneigung in Grad

Darstellungen ohne Normcharakter



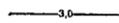
vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude

$\frac{17}{14}$

Flurstücksnummer



Bemaßung in Metern

r = 9

äußerer Wendekreisradius in Metern

	Straßenverkehrsflächen	▼	Einfahrt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
	Verkehrsberuhigter Bereich		
	öffentliche Parkfläche		

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs. 6 BauGB)

	unterirdisch		unterirdisch - zukünftig entfallend
ABW.	Abwasser		
TRW.	Trinkwasser		

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	öffentliche Grünflächen
	Parkanlage
	Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

	Wasserflächen
---	---------------

13. Planungen, Nutzungsregeln, 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 Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB)
	Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO sind in dem Geltungsbereich dieser Satzung Gebäude in offener Bauweise zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig.

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Notwendige Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Pkw - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrassen, Rasengittersteine oder breittufiges, versickerungsfähiges Pflaster.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

Die Fläche M1 (s. Planzeichnung) ist zu sanieren und in einem naturnahen Zustand zu belassen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Einleitung von Regenwasser ist möglich. Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion sollte ausgeschlossen werden.

Die Fläche M2 soll als Extensivgrünland genutzt werden (2 - schürige Mahd). Die Randbereiche der Fläche werden mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Flächen P1 (s. Planzeichnung) sollen als geschlossene Gehölzflächen ausgebildet werden. In einer Pflanzdichte von ca. 1 Stück/m² sollen einheimische Sträucher und klein- bis mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Flächen P2 (s. Planzeichnung) sollen in einer Pflanzdichte von ca. 1 Stück/m² mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind vorgesehen.

HINWEISE

1. Werden "unvermutet" Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. DSchG § 11 Abs. 1 Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer.

2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Abfallwirtschaft, das Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

An der Planstraße A soll straßenbegleitend eine Baumreihe gepflanzt werden. Vorgesehen sind klein- bis mittelkronige Laubbäume in einem Abstand von 7 - 10 m. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume bezeichnen den ungefähren Standort.

An der Planstraße C soll straßenbegleitend eine Allee gepflanzt werden. Vorgesehen sind großkronige Laubbäume in einem Abstand von ca. 10 m. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume bezeichnen den ungefähren Standort.

Sonstige Festsetzungen für Einzelbäume bezeichnen ebenfalls den ungefähren Standort.

1.

S

3. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

Ausgleichsmaßnahmen sind die Maßnahmen auf den unter Ziffer 2.2 genannten Flächen.

Diese Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind den Eingriffen in Natur und Landschaft durch zu erwartende Baumaßnahmen auf privaten und öffentlichen Flächen zu geordnet. Diese Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf Neubauten.

an

4. Pflanzliste:

Großkronige Bäume
Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 15-18 cm

2

Roßkastanie Aesculus hippocastanum
Bergahorn Acer pseudoplatanus
Stieleiche Quercus robur
Spitzahorn Acer platanoides
Sandbirke Betula pendula

Mittel- und Kleinkronige Bäume
im Straßenraum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
in Gehölzflächen: Heister, 2x verpflanzt

te

3

Feldahorn Acer campestre
Traubenkirsche Prunus padus
Eberesche Sorbus aucuparia
Rotdorn Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Wildapfel Malus sylvestris
Wildbirne Pyrus pyraister

Sträucher
2x verpflanzt

Hölljünder Sambucus nigra
Schlehe Prunus spinosa
Hundsrose Rosa canina
Apfel - Rose Rosa rugosa
Salweide Salix caprea
Weißdorn Crataegus monogyna
Haselnuß Corylus avellana
Brombeeren Rubus fruticosus

€

n

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Landesbauordnung

1. Dächer

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rottönen und Anthrazit. Als Baustoffe kommen Dachziegel oder Dachsteine in Frage.
Stark glänzende Oberflächen (Glasuren) sind nicht zulässig.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien:

- Sichtmauerwerk in den Farbtönen weiß, rot, rotbraun, rotgelb
 - Verputzte Fassaden
 - Holzbrettschalung
- Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

u

et

an