

Satzung der Gemeinde Insel Poel über die

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch"

Teil A - Planzeichnung
M 1 : 500



Gemarkung: Oertzenhof
Flur : 1

0,4	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 8,50 m	FH 14,50 m

0,4	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 6,50 m	FH 11,00 m

0,4	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 3,50 m	FH 9,00 m

0,8	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 6,50 m	FH 9,00 m

0,4	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 3,50 m	FH 9,00 m

0,4	0,2
Satteldach	Satteldach
Näigung 30-45°	Näigung 30-45°
TH 3,50 m	FH 9,00 m

- ### Planzeichenerklärung
- (gem. Planz 1990-PlanZ 90, § 13 (1) (2) (3))
- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB, § 15 BauM-V)
- | | |
|-----------|-----------------------------|
| GFZ | Geschäftsbereich |
| GRZ | Grundflächen |
| III | Zahl der Holzgeschosse |
| TH | Traufhöhe baulicher Anlagen |
| FH | Festhöhe baulicher Anlagen |
| (Dreieck) | nur Doppelhäuser zulässig |
| (Dreieck) | nur Hausgruppen zulässig |
| (Dreieck) | nur Einzelhäuser zulässig |
| o | offene Bauweise |

- ### Bauweise, Bauformen, Bauformen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB, §§ 22 und 23 BauM-V)
- | | |
|-----------|---------------------------------|
| (Dreieck) | Bauweise |
| (Dreieck) | Stadtbauweise |
| (Dreieck) | wiederholend gebaute |
| (Dreieck) | Bauweise ohne Ein- und Ausfahrt |

- ### Verkehrsflächen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauZB)
- | | |
|-----------|---------------------------------|
| (Dreieck) | Stadtbauweise |
| (Dreieck) | wiederholend gebaute |
| (Dreieck) | Bauweise ohne Ein- und Ausfahrt |

- ### Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauZB)
- | | |
|-----------|------------------------|
| (Dreieck) | Grünfläche, privat |
| (Dreieck) | Grünfläche, öffentlich |
| (Dreieck) | Wald |

- ### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauZB)
- | | |
|-----------|----------------------|
| (Dreieck) | grünlicher Baum |
| (Dreieck) | Sonstige Planzeichen |

- ### Legende für die Symbole, die nicht der PlanZVO entsprechen
- | | |
|-----------|---|
| (Dreieck) | Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand) |
| (Dreieck) | 200-m-Kartenabschnitte |
| (Dreieck) | zu Blinder Baum |
| (Dreieck) | Baum außerhalb des B-Plan-Gebiets |
| (Dreieck) | Blickung |
| (Dreieck) | vertikales Höhen |
| (Dreieck) | Schattlinie |
| (Dreieck) | Übergang von 1. Änderung betroffener Bereiche |

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- ### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 1 und 2 BauZB)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauZB)
- 1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Gemäß § 10 Abs. 2 BauM-V
- 1.1.1.1 20 Ferienhaus I
1.1.1.2 20 Ferienhaus II
1.1.1.3 20 Ferienhaus III
1.1.1.4 Sport, Schwimmbäder mit öffentlicher Nutzung, Freizeit- und Sportanlagen wie Sport-, Fitness-, Physiotherapie
- Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die den Freizeitverweilern nicht wesentlich stören. Im Einzelnen sind zulässig:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen für ständig wechselnde Besucherkreise
 - kleine, offene- und geschlossene, bis 20 Ferienhäuser II (Freizeithäuser) *
 - Wohngruppen für Ferien, die im Ferien- und Freizeitgebiet liegen (max. 2 Wohngruppen)
 - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. ein Kinderspielfeld
 - kleine, von § 13 BauZB für den Gesundheitsschutz bestimmte
 - Betriebe des Müllabfuhrwesens
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauZB)
- 1.2.1 Bauplan, überhöhter Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZB)
- Übersetzungen der Baupläne sind für Übergangsbereiche wie Eiser, Balken usw. gemäß § 23 Abs. 3 BauM-V bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- 1.2.2 Bauweise
Verdicht und höhere Adresshöhe sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Voratz verboten.
- 1.2.3 Stützflächen/Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauZB, § 14 BauM-V)
Pro WE ist ein Stützplatz vorzusehen. Nach § 48 (3) BauM-V kann der Nachweis von Stützflächen durch Nachweis von Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ersetzt werden. Die Stützflächen sind fluchtweise zu setzen.
Im Verhältnis sind die der Schwimmbäder und öffentlichen Sportanlagen für Maßnahmen vorzusehen.
Die Stützflächen sind mit Dräusen für Regenwasser oder anderen wasserabsorbierenden Material vorzubereiten. Straßen und Wege werden mit Platten ohne Regenwasser oder anderen wasserabsorbierenden Material belegt.
- 1.2.4 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauZB)
Löhre Hausgruppe für die Ermittlung der Gebäuhöhe (GH) ist die oberste der vorgegebenen Grundstockhöhen gemessen in der Höhe der jeweiligen Abkantung.
Obere Hausgruppe für die Ermittlung der Gebäuhöhe ist die oberste des Grundstücks. Bei Dachreit ist die oberste der äußeren gegenüber Dachreit.
Die Traufhöhe mit zwischen 3,50 und 8,00 m liegen. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schichthöhe der Außenwand mit der Dachreit.
- 1.2.5 Fläche für die Verankerung von Niederspannungswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZB)
Das nicht versickerungsfähige Regenwasser wird über ein energiesparendes Regenrückhaltebecken von ca. 60 qm Fläche innerhalb des Parzelsgebietes und die vorhandene Regenwasserleitung abgeleitet.
- 1.2.6 Grün-, Fahr- und Laubanwege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauZB)
Gr. E: Laubanweg
Gr. F: Grünweg
Gr. G: Laubanweg
Gr. H: Grünweg
Gr. I: Laubanweg
Gr. J: Grünweg
Gr. K: Laubanweg
Gr. L: Grünweg
Gr. M: Laubanweg
Gr. N: Grünweg
Gr. O: Laubanweg
Gr. P: Grünweg
Gr. Q: Laubanweg
Gr. R: Grünweg
Gr. S: Laubanweg
Gr. T: Grünweg
Gr. U: Laubanweg
Gr. V: Grünweg
Gr. W: Laubanweg
Gr. X: Grünweg
Gr. Y: Laubanweg
Gr. Z: Grünweg
- ### 2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
- 2.1 Mindest der Straßbreite von 15 Meter bis 30 Meter sind durchzuführen.
2.2 Der Schutz nachfolgender Terrassen vor Lärmschuttschilde und für die Außenanlagen einschließlich Natur- und Landschaft sind zu beachten.
2.3 Die planmäßigen Flächen P1 + P2 sind vorzeitig dem Erhalt der Bäume, wobei der Schutz des Wurzelbereiches vor Beeinträchtigung zu schützen, die DN 1800 ist zu beachten.
2.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind folgende Regelungen:
2.5 Für Pflanzungen im Sinne der e.g. §§ sind standortgerechte, heimische Laubbäume (bei Bäumen der Pflanzgröße höchstens 16/18 Stk. 1 x weibl., mit Blüte) gemäß der Pflanzliste zu verwenden.
2.6 Auf der planmäßigen Fläche P4 sind 4 großblättrige Laubbäume zu pflanzen. Für großblättrige Bäume ist ein Standard von mind. 12 qm vorzusehen.
2.7 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 100 % zu Vegetationsflächen auszuführen. Davon sind mind. 50% der Fläche mit strauchartigen Gehölzen und Heckenart Laubbäumen zu bepflanzen. Für kleinerer Bäume ist ein Standard von mind. 9 qm vorzusehen. Nadelbäume sind zulässig. Ein Kinderplatz ist zulässig.
2.8 Auf den Bauplänen sind ausschließlich Gehölze der Mindesthöhe von mind. 2,0 m des entsprechenden Baum- und Straucharten bepflanzen. Sonstige Gehölze sind zulässig.
2.9 Anpflanzungen auf den planmäßigen Flächen werden wie folgt festgelegt:
P1: Nutzung als Vorgarten, Ziergehölze sind zulässig, Nadelbäume ist zulässig
P2: Pflanzung von Sträuchern der Mindesthöhe in Form von Hecken
P3: Anpflanzung von Sträuchern der Mindesthöhe in Form von Hecken
P4: Pflanzung von 4 großblättrigen Laubbäumen
2.10 Entfernungen und Abstände sind ausschließlich in Form von Hecken zu entscheiden.
- ### 3. Örtliche Bauvorschriften
- (§ 9 Abs. 4 BauZB i.V.m. § 85 (1) BauM-V)
- 3.1 Maßgebend sind die örtlichen Bauvorschriften.
3.2 Die Geltungsbereiche der örtlichen Bauvorschriften sind dem geltenden Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch".
3.3 Höhen
Die Höhen sind ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.4 Fassade
Die Fassade ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.5 Dach
Die Dächer sind ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.6 Außenmauer
Die Außenmauer ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.7 Außenputz
Die Außenputz ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.8 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.9 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.10 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.11 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.12 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.13 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.14 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.15 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.16 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.17 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.18 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.19 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.20 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.21 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.22 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.23 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.24 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.25 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.26 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.27 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.28 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.29 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.30 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.31 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.32 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.33 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.34 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.35 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.36 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.37 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.38 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.39 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.40 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.41 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.42 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.43 Außenstruktur
Die Außenstruktur ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.44 Außenfarbe
Die Außenfarbe ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.
3.45 Außenmaterial
Die Außenmaterial ist ausschließlich in Form von Hecken, Bäumen oder Zäunen, in Höhe, Länge oder mit Hecke festzulegen.

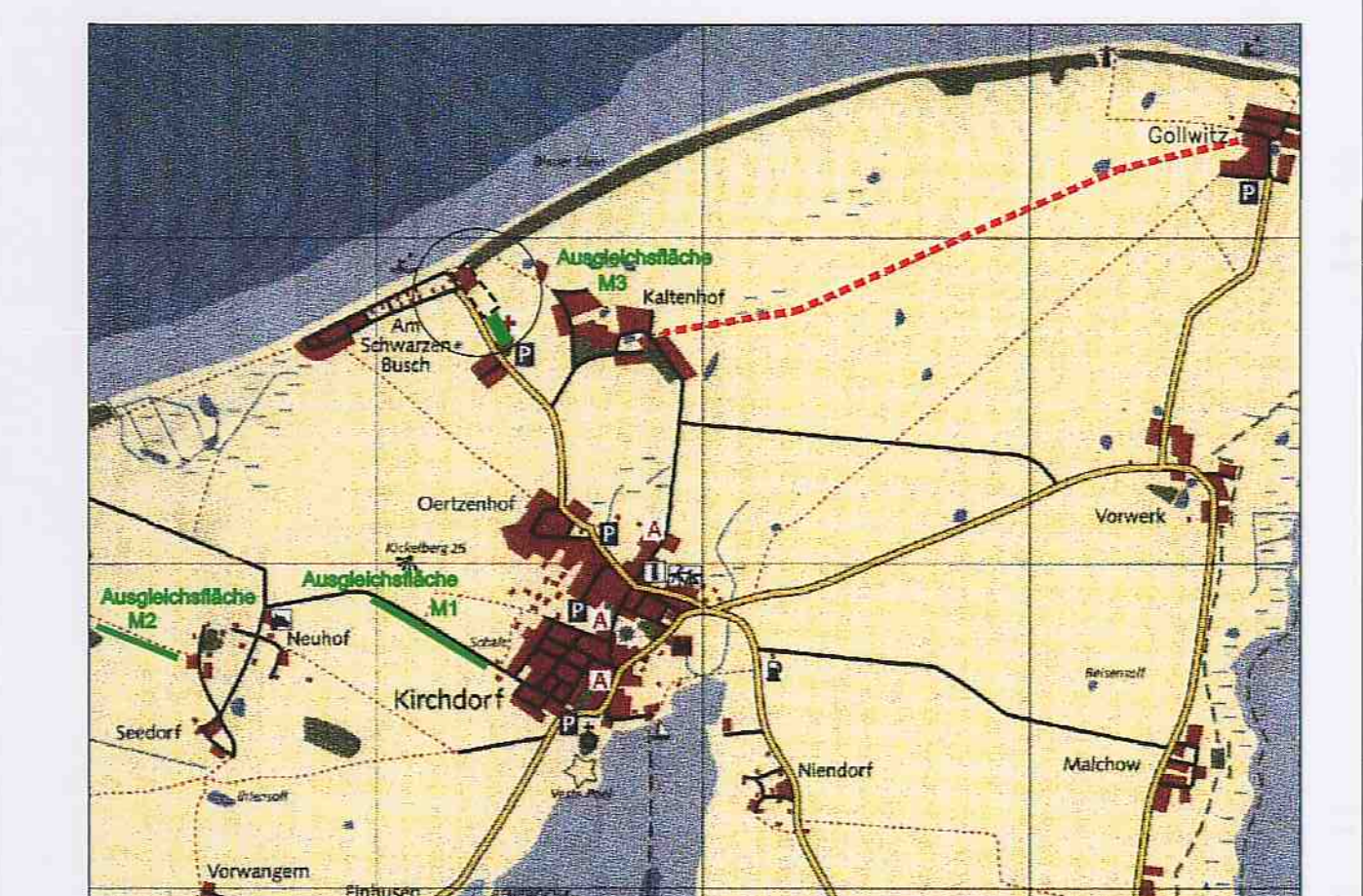
Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LbuO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller nachträglichen Änderungen sowie in Anwendung der BauZulassungsverordnung (BauZulV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnballast vom 22. April 93, sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28.03.2007 einschließlich aller nachträglichen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Insel Poel und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Soziales die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" durch die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinderatsversammlung vom 16.02.2004. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Insel Poel, den 10.06.04 erfolgt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
2. Die Gemeinderatsversammlung hat am 16.02.2004 den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 13.04.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZB-Zulassungsverordnung, die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, dass Antragsteller während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Insel Poel, den 10.06.04 erfolgt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
4. Die Gemeinderatsversammlung hat die öffentliche Auslegung und den Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung dazu mit dem Hinweis, dass Antragsteller während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Insel Poel, den 10.06.04 erfolgt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 13.04.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZB-Zulassungsverordnung, die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, dass Antragsteller während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Insel Poel, den 10.06.04 erfolgt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
6. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Soziales vom 17.05.2004 genehmigt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbekundenden Beschluss der Gemeinderatsversammlung, den 17.05.2004, genehmigt. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Soziales vom 17.05.2004 genehmigt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
8. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister
9. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 13.04.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauZB-Zulassungsverordnung, die öffentliche Auslegung ist, mit dem Hinweis, dass Antragsteller während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Insel Poel, den 10.06.04 erfolgt.
Insel Poel, den 10.06.04
Bürgermeister

Übersichtsplan o. M.



Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch"