Satzung der

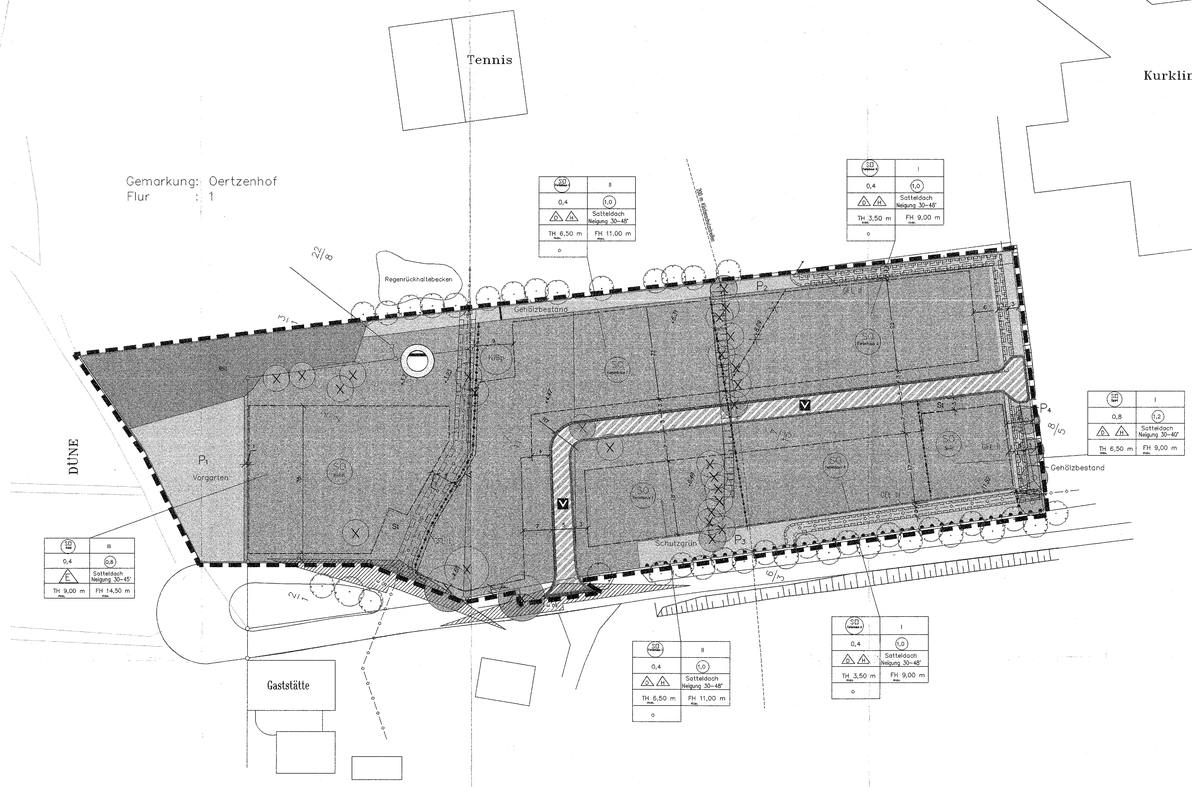
Gemeinde Insel Poel

über den

Bebauungsplan Nr. 15
"Hotel und Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch"

M 1 : 500

Teil A – Planzeichnung



Planzeichenerklärung

(gem. PlanzV 1990–PlanzV 90 v.18.12.1990)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 des WAG)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GFZ – Geschoßflächenzahl
- GRZ – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse
- TH – Traufhöhe baulicher Anlagen
- FH – Firsthöhe baulicher Anlagen
- D – nur Doppelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- o – offene Bauweise

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

- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- V – verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

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

- Schmutzwasserleitung unterirdisch (vorhanden)
- Elektroleitung oberirdisch (zu rückbauen)

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

- Grünflächen, privat P1 bis P4

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Wald

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)

- geplanter Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- St – Standortfläche für Behälterfe

Legende für die Symbole, die nicht der PlanzVO entsprechen

- Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)
- 200-m- Küstenschutzstreifen
- zu fällender Baum
- Baum außerhalb des B-Plan–Gebietes
- Böschung
- +11.52 – vorhandene Höhen
- Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO
1.1.1.1 SO Hotel
1.1.1.2 SO Ferienhaus I
1.1.1.3 SO Ferienhaus II
1.1.1.4 SO Sport: Schwimmhalle mit öffentlicher Nutzung, einschl. dazugeh. Nutzungen wie Sauna, Fitness, Physiotherapie

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und zur Freizeitgestaltung, die den Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Im einzelnen sind zulässig:
– Ferienhäuser, Ferienwohnungen für ständig wechselnden Besucherverkehr
– Läden, Schank- und Speisewirtschaften, im SO Hotel Terrassencafé
– Wohnungen für Personen, die im Ferien- und Freizeitgebiet tätig sind (max. 2 Wohnungen)
– Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. ein Kinderspielplatz
– Räume nach § 13 BauGB für der Gesundheit dienende Berufe
– Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenzen sind für übergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone u.ä.e. gemäß § 23 Abs.3 BauNVO bis zu einer Tiefe von max. 1,60 m zulässig.

1.2.2 Bauweise
Vordere und hintere Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Versatz vorzusehen.

1.2.3 Stellplätze/Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 16 BauNVO)
Pro WE ist ein Stellplatz vorzusehen. Nach § 48 (5) LBauO M–V kann der Nachweis von Stellplätzen auf Nachbargrundstücken in zumutbarer Entfernung erbracht werden. Die Stellplätze sind öffentl.–rechtl. zu sichern.
Am Restaurant und an der Schwimmhalle sind öffentliche Sonderstellplätze für Behinderte vorzusehen.
Die Stellplätze sind mit Drainpflaster ohne Fugenverguss oder anderen wasserdurchlässigem Material vorzusehen. Straßen und Wege werden mit Pflaster ohne Fugenverguss oder anderem wasserdurchlässigem Material befestigt.

1.2.4 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der ungewachsenen Erschließungsstraße gemessen in der Achse der jeweiligen Anbindung.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes. Der Dachfirst ist die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut.
Die Traufhöhe muß zwischen 3,50 und 9,00 m liegen. Die Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.5 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das nicht versickerungsfähige Regenwasser wird über ein anzulegendes Regenrückhaltebecken von ca. 80 qm Flächengröße innerhalb des Plangebietes und die vorhandene Regenwasserleitung abgeführt.

1.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GFL 1: Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten des Zweckverbanden Lübow.
GFL 2: Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e.dis.
GFL 3: a) Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten des Zweckverbandes Lübow.
b) Leitungsrecht zur Führung einer Elektroleitung zugunsten der e.dis.

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen sind für die Außenanlagen ausschließlich Natriumdampflampen einzusetzen.

2.1.2 Die privaten Grünflächen P2 u. P3 dienen vorrangig dem Erhalt der Baumreihen. Indess. während der Bauphase sind die Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen zu schützen, die DIN 18920 ist zu beachten.

2.2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.2.1 Für Pflanzungen im Sinne der o.g. §§ sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (bei Bäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18 StU, 3 x verpfl., mit Ballen) gemäß der Pflanzenliste zu verwenden.

2.2.1.1 Außerhalb des Geltungsbereichs sind als Kompensationsmaßnahmen Bepflanzungen auf gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Die Ersatzbepflanzung regelt, dass die Wahnahmen zu Lasten des Investors gehen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der der Rohbaufreigabe nächstfolgenden Pflanzperiode zu realisieren. Folgende Maßnahmen sind ausstaffierbar:
M1: Pflanzung Baumreihe, Gemarkung Kirchdorf, Flur 1, Flurstücke 78/2, 77/2, 78/1, Pflanzung von 50 Stück Eberesche und Spitzahorn auf ca. 800 m Länge, Pflanzabstand 16 m
M2: Pflanzung Baumreihe, Gemarkung Neuhof–Seedorf, Flur 1, Flurstück 212, Pflanzung von 40 Stück Winterlinde auf ca. 500 m Länge, Pflanzabstand 10 m
M3: Ergänzungspflanzung Eichenwäldchen, Gemarkung Oertzenhof, Flur 1, Flurstück 8/3, Pflanzung von 35 Stück Stieleiche in die Lücken des Bestandes, Pflanzabstände wie Bestand 5 – 10 m

2.2.1.2 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für großkronige Bäume ist ein Standraum von mind. 12 qm vorzusehen.

2.2.1.3 Auf der privaten Grünfläche P4 sind 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

2.2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % zu Vegetationsflächen auszubilden. Davon sind mind. 50 % der Fläche mit strauchartigen Gehölzen und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Für kleinkronige Bäume ist ein Standraum von mind. 9 qm vorzusehen. Wasserflächen sind zulässig. Ein Kinderspielplatz ist zulässig.

2.2.4 Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Gebäude der Artenliste zu verwenden. Innerhalb der Baugrenzen darf der Anteil der Nebenplätze max. 20 % des entsprechenden Baum– und Strauchanteils betragen. Sonstige Ziergehölze sind zulässig.

2.2.5 Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen werden wie folgt festgesetzt:
P1: Nutzung als Vorgarten, Ziergehölze zulässig, Neupflanzung ist zulässig
P2: Pflanzung von Gehölzen der Artenliste in Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe
P3: Rasenansaat u. Pflanzung v. Bodendeckern sind zulässig, keine Pflanzung von Gehölzen > 1 m
P4: Pflanzung von 4 großkronigen Laubbäumen

2.2.6 Einfriedungen und Abzäunungen sind ausschließlich in Form von Hecken zu erstellen.

2.3 Artenliste anzupflanzender Gehölze

Blume	Sträucher, Pflanzqualität 60–80 cm hoch, 2 x verpfl., ohne Ballen
Weißerle (Alnus cordata)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Esche (Fraxinus excelsior)	Schlehe (Prunus spinosa)
Erle (Alnus glutinosa)	Haselnuss (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Feldahorn (Acer campestre)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Sandbirke (Betula pendula)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundsrose (Rosa canina)
Vogelkirsche (Prunus avium)	
Stieleiche (Quercus robur)	

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M–V)

3.1. Geltungsbereich der baugestalterischen Festsetzungen
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel und Ferienhausbebauung Am Schwarzen Busch".

3.1.1 Dächer
Sämtliche Dächer sind ausschließlich in roter oder rotbrauner Pfanne oder Ziegel, in Kupfer, begrünt oder mit Reet herzustellen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

3.1.2 Fassaden
Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Reibeputzstrich, Putz, Holzschalung, Klinker oder Glas und in den Farben Weiß, Beige, Ziegelrot und Rotbraun herzustellen. Für Holzschalung ist dunkelbraun zulässig.
Auflockerung der Fassaden durch Erker, Loggien und belichte Eingangsbereiche sind zulässig.
Vordere und hinteren Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Versatz vorzusehen.

3.1.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zäunen, Außenfragen, Fensterläden, Balkon– und Loggiabrüstungen und Bäumen. Für Wand– bzw. Fassadenflächen gilt: Flächenverhältnis müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche die maximale Fläche nutzen.
Lichtwerbung im Wechselbetrieb ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf die maximale Flächenausnahmung von 4 qm begrenzt.
Ausbergende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten. Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungssystem vorzusehen.

3.2 Müllabfuhr
Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfuhr der Abfallbehälter von den öffentlichen Verkehrswegen ist sicherzustellen.

4. Hinweise

4.1 Um Beeinträchtigungen der Erholungsgebiet des EU–Vogelschutzgebietes auszuschließen, ist der Lossberg von Kalkenhof nach Gollwitz jeweils unmittelbar am Rand der Ortslagen vom 1. Oktober bis 31. März eines jeden Jahres für den Personen– und Fahrzeugverkehr zu sperren. Ausgenommen davon sind Landwirte, Jagdpächter, Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen. Die Gemeinde hat die Wegsperrung rechtlich sicherzustellen und auszuführen.

4.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg–Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 DSchG M–V).

4.3 Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SG Altlasten/Immissionsschutz unverzüglich zu unterrichten.

4.4 Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserbereich. Dennoch ist bei Extremereignissen eine Gef ährdung eines Teils der Bebauung gegeben. Aus dem Status des Baugebietes ergibt sich eine Schutzpflicht des Landes nach § 83 Abs. 1 LWG M–V. Dieser Pflicht wird im Rahmen der Möglichkeiten nachgekommen.

4.5 Bei der Gestaltung und Nutzung der Gaststätte einschließlich der Terrasse sind die Immissionsrichtwerte "Ruhen" der DIN 18005 bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 15 "Hotel und Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M–V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl 1997 Teil 1 Nr. 61) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl S. 132) zuletzt geä. durch das Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl S. 466) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg–Vorpommern (LBauO M–V) vom 27.04.98 (GVOBl. M–V S. 398) wird nach Beschlußfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel und Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.05.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang im Poster Inselblatt vom 07.06.2000 erfolgt.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die Anfrage an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPG erfolgt.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Paragraph 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.05.2000 durchgeführt worden.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.01.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.01.1001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.06.2001 bis 04.08.2001 während der Dienststunden nach Paragraph 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.05.2001 im Poster Inselblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katasteramtliche Bestand am 04.05.01 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Markierte im Maßstab 1: 1000 verliegt. Gegenwärtige können nicht abgeleitet werden.
Wismar, d. 05.09.01 gez. Völkel
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Das Katasteramt

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.04.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B), wurde am 09.04.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
Kirchdorf, 30.04.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.10.2001 Az.: VM220a-512-115-39050(15) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Kirchdorf, 08.10.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

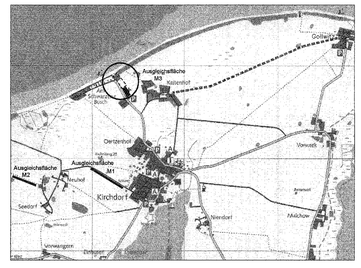
11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.08.01 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.10.2001 Az. VM220a-512-115-39050(15) genehmigt.
Kirchdorf, 08.10.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Kirchdorf, 08.10.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten hat, sind am 01.11.01 durch Anzeige im Poster Inselblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg–Vorpommern (KV M–V) vom 22.07.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.11.2001 in Kraft getreten.
Kirchdorf, den 02.11.2001
(Ort, Datum, Siegelstruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Übersichtsplan o. M.

PA



Satzung der

Gemeinde Insel Poel

über den

Bebauungsplan Nr. 15
"Hotel und Ferien-hausbebauung am Schwarzen Busch"

Bearbeitungsstand Juli 2001