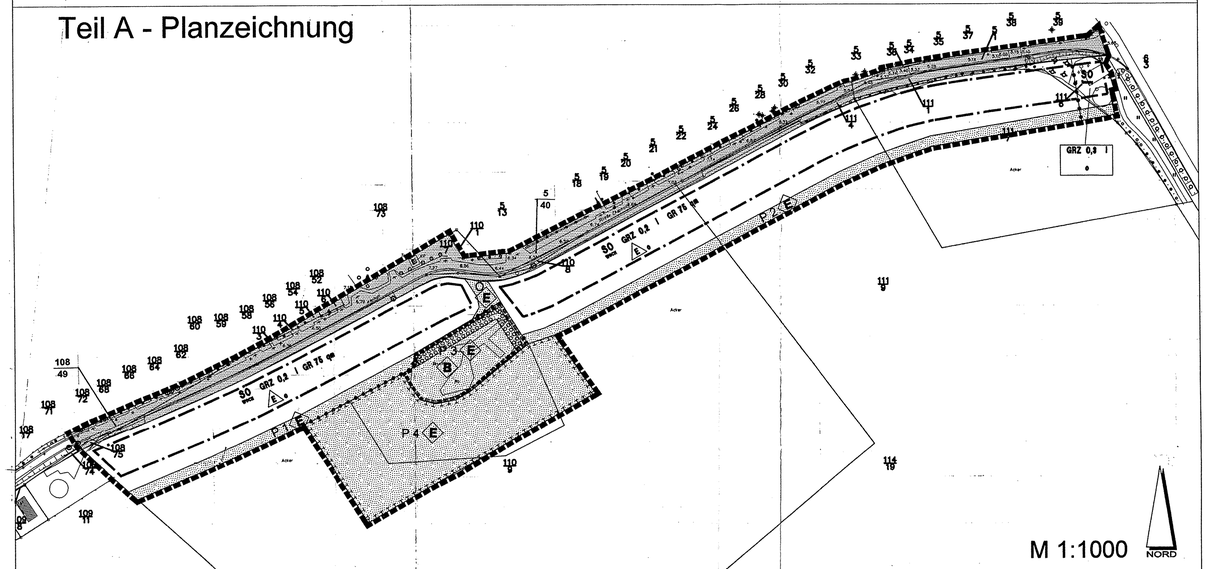
GEMEINDE INSEL POEL
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20
Wochenendhausgebiet Schwarzer Busch

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2141) , der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzt v. 22.April 1993, und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M - V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1998 (GVOBl. M - V S. 388)zuletzt geändert durch das 2. Gesetzt zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dezember 2003, erlässt die Gemeinde Insel Poel mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und eine Satzung über örtliche Bauvorschriften.

Teil A - Planzeichnung



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

SO Woch — Sondergebiete die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiet (§ 10 BauNVO)

SO Tour — Sonstige Sondergebiete - Versorgungseinrichtungen f. d. touristischen Bedarf (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 Abs. 3 und § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR 80 qm — Grundfläche gemäß § 10 Abs. 3 BauNOV

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

o — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

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

Grünflächen

P 1 — Private Grünfläche mit laufender Nummerierung

Ö — Öffentliche Grünfläche

E — Extensivgrünfläche

13. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 9 Abs.6 BauGB)

B — Biotop

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Hinweise

A. Bodendenkmalpflege

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Es sind daher folgende Hinweise zu beachten:

1.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

2.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

B. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

Teil B - Text

I . Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung
In Wochenendhausgebieten gem. § 10 Abs. 3 BauNVO sind ausschließlich Wochenendhäuser zulässig. In dem Sondergebiet Versorgungseinrichtungen f. d. touristischen Bedarf gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich Einrichtungen zulässig, die der Versorgung des umliegenden Erholungsgebietes dienen (Läden, Kioske, Gastronomie).

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) 0,4 m nicht überschreiten. Bezugspunkt nach § 18 BauNVO ist die durchschnittliche Höhenlage des natürlichen Geländes in der Baugrundstücksmitte. In den Baugebieten darf die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) maximal 3,60 m betragen. Die Firsthöhe (Oberkannte Erdgeschossfußboden bis Oberkannte First) darf maximal 8,10 m betragen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) BauNVO)

2.1
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind in Wochenendhausgebieten nicht zulässig.

2.2
In allen Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze zulässig.

2.3
Es sind nur Einzelcarports innerhalb der seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind unzulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Grundstückszufahrten, Hauszugänge, PKW - Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine oder breitfuginges, versickerungsfähiges Pflaster.

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Extensivgrünfläche P 4) ist der sukzessiven Entwicklung zu einer Gehölzfläche zu überlassen. Auf 20 % der Fläche ist eine Initialpflanzung mit Heistern vorzunehmen (Arten: Erle in Arten (Alnus spec.), Esche (Fraxinus excelsior); Qualität: 2x verpfl. ≥ 150/175).

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Baugebiete ist je Grundstück mindestens ein Einzelbaum je angefangene 300 qm Grundstücksfläche (einheimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 Bis 18 cm oder Obstbäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm) zu pflanzen.

Pflanzenverwendung:

Prunus spinosa (Schlehdorn); Crataegus monogyna (Weißdorn); Prunus avium (Vogelkirsche); Corylus avellana (Haselnuß); Cornus sanguinea (Roter Hartriegel); Acer campestre (Feldahorn); Carpinus betulus (Hainbuche); Salix caprea (Salweide); Sorbus aucuparia (Eberesche); Quercus robur (Stieleiche); Rosa canina (Hundsrose); Tilia cordata (Winterlinde); Acer pseudoplatanus (Bergahorn); Sorbus aria (Mehlbeere); Betula pendula (Sandbirke); Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball); Malus sylvestris (Holzapfel), Pyrus pyraster (Wildbirne)

Auf den privaten Grünflächen Flächen P1 und P2 sowie auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils dreireihige Hecke mit Überhältern zu pflanzen. Die Hecken sind als frei wachsende Gehölzflächen ohne jährliche Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Hinweise für die Pflanzung:
In der Mittelreihe ist alle 20 m ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen. Heister und höhere Sträucher sind in der Mittelreihe einzeln zu pflanzen. Die Sträucher in den Zwischen- und Außenreihen sind in Gruppen zu 3 - 5 St. je Art zu pflanzen. Je Hecke sind mindestens 10 Arten zu verwenden. Die Arten sind zu gleichen Teilen einzusetzen.

Der Reihenabstand soll 1,5 m betragen, Abstand der ersten Reihe 1,0 m. Der Pflanzabstand in den Zwischen- und Außenreihen soll 1,0 m und in der Mittelreihe 1,5 m betragen.

Bäume als Überhälter; Quercus robur (Stieleiche); Tilia cordata (Winterlinde); Sorbus aria (Mehlbeere) Bäume als Heister: Pyrus pyraster (Wildbirne); Malus sylvestris (Holzapfel), Sorbus aucuparia (Eberesche); Acer campestre (Feldahorn)
Sträucher: Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball); Corylus avellana (Hasel); Crataegus monogyna (Weißdorn); Prunus spinosa(Schlehe); Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualität: Bäume: H 14 - 16 cm Stammumfang mit Ballen; Heister: > 150 /175 cm; Sträucher: > 80 / 100 cm mit 3-5 Trieben

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich - § 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 a BauGB sind die Pflanzfestsetzungen für private Grundstücke und für die privaten Grünflächen. Maßnahmen auf privaten Grundstücksflächen sind durch den Eigentümer durchzuführen.

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Landesbauordnung M-V

Zulässig sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 45 bis 51 Grad. Die Dacheindeckung ist als Reetdachdeckung auszuführen.

Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur als Schlepp- oder Fledermausgaupen sowie Zwerchgiebel und nicht in Verbindung mit Dachfenstern zulässig. Die Dacheindeckung von Gaupen muss in Art und Farbe dem Hauptdach angeglichen werden.

Ziegelsichtmauerwerk ist nur in den Farben rot bis rotbraun oder weiß herzustellen. Verputzte Wandflächen sind in hellen Farben wie pastell, cremeweiß, beige, rötlich oder hellgrau auszuführen. Holzverkleidungen sind in Naturfarben oder heller Farbgebung zulässig.

Carports sind ausschließlich als Holzkonstruktion zulässig.

Müllbehälter sind nach der Abfuhr des Abfalls aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 01.04.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bekanntmachung durch öffentliche Aushängung vom 01.01.2006 bis zum 14.02.2006 in der Ostsee Insel Zeitung.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 14.04.2004 durchgeführt worden. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... durchgeführt worden.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

4. Die von der Planung die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

5. Die Gemeindevertretung hat am 12.02.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 22.02.2005 bis zum 22.03.2005 während der Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 01.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 11.01.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, d. 31.01.06 — Siegelabdruck — i. A. Das Kataster- und Vermessungsamt

8. Die Gemeindevertretung hat am 22.12.2005 die eingegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurde am 22.12.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 22.12.2005 gebilligt.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

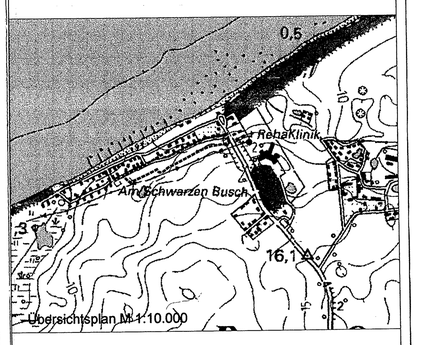
Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

13. Der Satzungsbeschluss vom 22.12.2005, sowie 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 im Reetdachanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit Ablauf des 01.01.2006 in Kraft getreten.

Insel Poel, 01.01.2006 — Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Kopie mit der Urschrift, des/der Bebauungsplan Nr. 20 wortwörtlich übereinstimmt, die Kopie besteht aus 1 Blätter
Gemeinde Insel Poel.
Kirchdorf a. 23.03.06

Gemeinde Insel Poel



Übersichtsplan M 1:10.000

Bebauungsplan Nr. 20
Wochenendhausgebiet Schwarzer Busch

Maßstab 1:1000