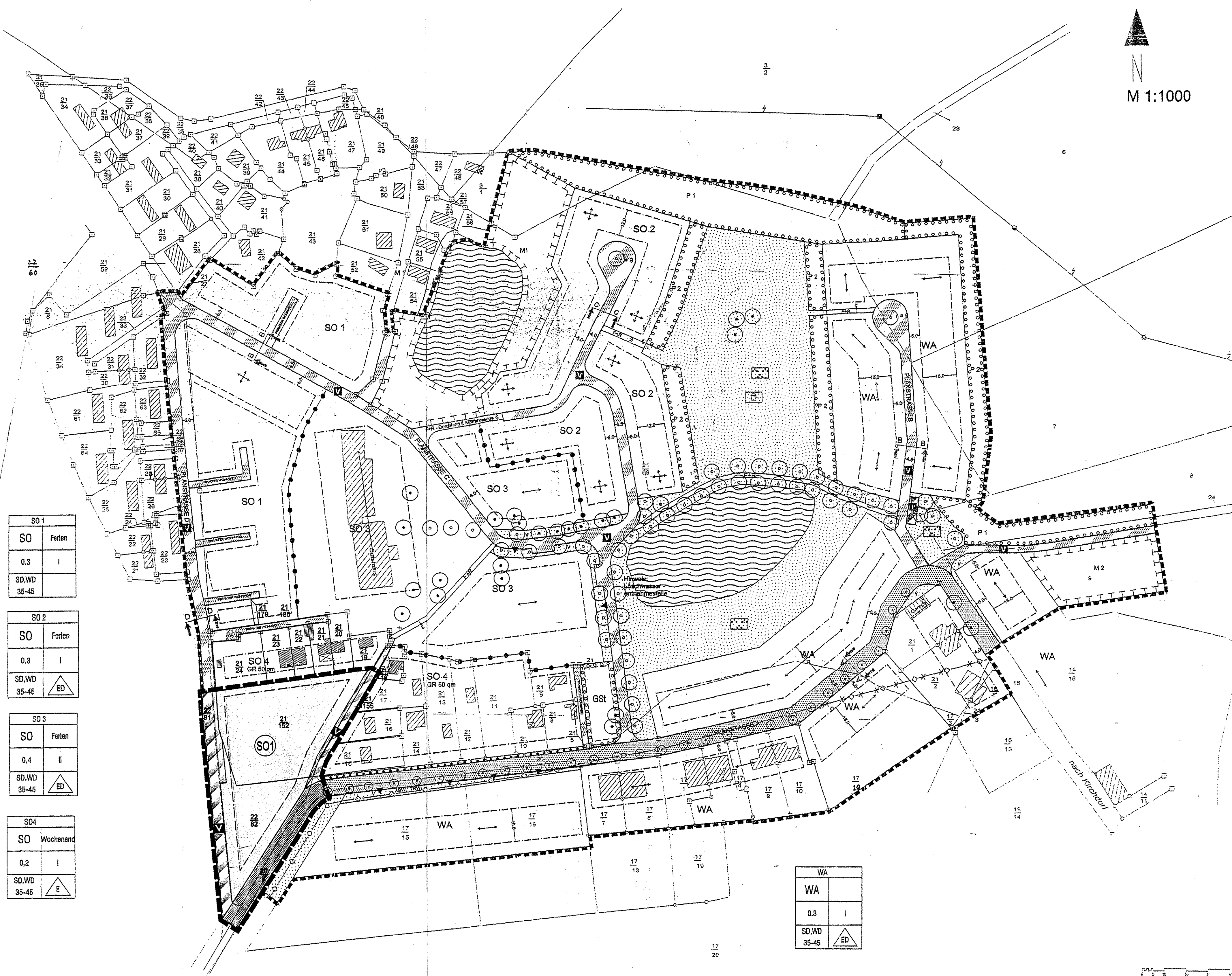


TEIL A - Planzeichnung



SO 1
SO
0.3
I
SO,WD
35-45

SO 2
SO
0.3
I
SO,WD
35-45

SO 3
SO
0.4
II
SO,WD
35-45

SO 4
SO
0.2
I
SO,WD
35-45

WA
WA
0.3
I
SO,WD
35-45

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. S. 2141) etw. durch die nachfolgenden Änderungen, sowie in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, sowie nach § 66 der Landesverordnung in der Fassung vom 28.03.2001 etw. durch die nachfolgenden Änderungen und nach Heranziehung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltendorf" durch die Gemeinde Insel Poel und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Wohn- und Ferienhausbebauung Kaltendorf" bestehend aus Planzeichnung und Teil B Text.

VERFAHRENSVERMERKE

14. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vor jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte erteilt werden, sind im Anhang "Das Poel-Institut" an 22.02.2002, veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Einscheidungsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.02.2002 in Kraft getreten.

Gemeinde Insel Poel, den 02.02.2002

Bürgermeister: *[Signature]*

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für die Sachprüfung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom 22.02.2002, die die Sachprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 im Anhang "Das Poel-Institut" an 22.02.2002, veröffentlicht. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

2. Die förmliche Bürgerbefragung nach Par. 3 Abs. 1 Satz 1 ist nicht durchgeführt worden. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

3. Die für die Raumordnung und Landschaftsplanung erforderliche Stellungnahme ist abgegeben worden. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

4. Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind im Anhang I zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

5. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2002 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Beschluss einstimmig genehmigt. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde in der Dienststunde der Zeit vom 02.02.2002 bis zum 02.02.2002 während der Dienststunden nach § 44 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Einsprüche, die die Abwägung von Interessen sachlich oder zur Weiterentwicklung der Sachprüfung betreffen, durch Bekanntmachung im Amtsblatt "Das Poel-Institut" am 22.02.2002 veröffentlicht worden. Die Satzung ist am 02.02.2002 in Kraft getreten. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

7. Der letztendliche Bestand der Satzung ist am 02.02.2002 in Kraft getreten. Hinsichtlich der notwendigen Darstellungen der Gewässer gibt die Gemeinde, die die Flächen zur Verfügung stellt, die notwendigen Informationen im Maßstab 1:1000. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

ZEICHENERKLÄRUNG

8. Die Gemeindevertretung hat die zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 erforderlichen Angaben der Bürger über die Sachprüfung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 geprüft. Das Ergebnis ist im Anhang I veröffentlicht. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Dienststunde der Zeit vom 02.02.2002 bis zum 02.02.2002 während der Dienststunden nach § 44 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Einsprüche, die die Abwägung von Interessen sachlich oder zur Weiterentwicklung der Sachprüfung betreffen, durch Bekanntmachung im Amtsblatt "Das Poel-Institut" am 22.02.2002 veröffentlicht worden. Die Satzung ist am 02.02.2002 in Kraft getreten. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
10. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2002 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Beschluss einstimmig genehmigt. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau genehmigt. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
12. Die Nebenbestimmungen wurden durch die zuständigen Behörden der Gemeinde Insel Poel geprüft und sind im Anhang I veröffentlicht. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
13. Die Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Insel Poel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 02.02.2002 in Kraft getreten. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002
14. Die Erstellung der Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden vor jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskünfte erteilt werden, sind im Anhang "Das Poel-Institut" an 22.02.2002, veröffentlicht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entschieden von Einscheidungsentscheidungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.02.2002 in Kraft getreten. Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

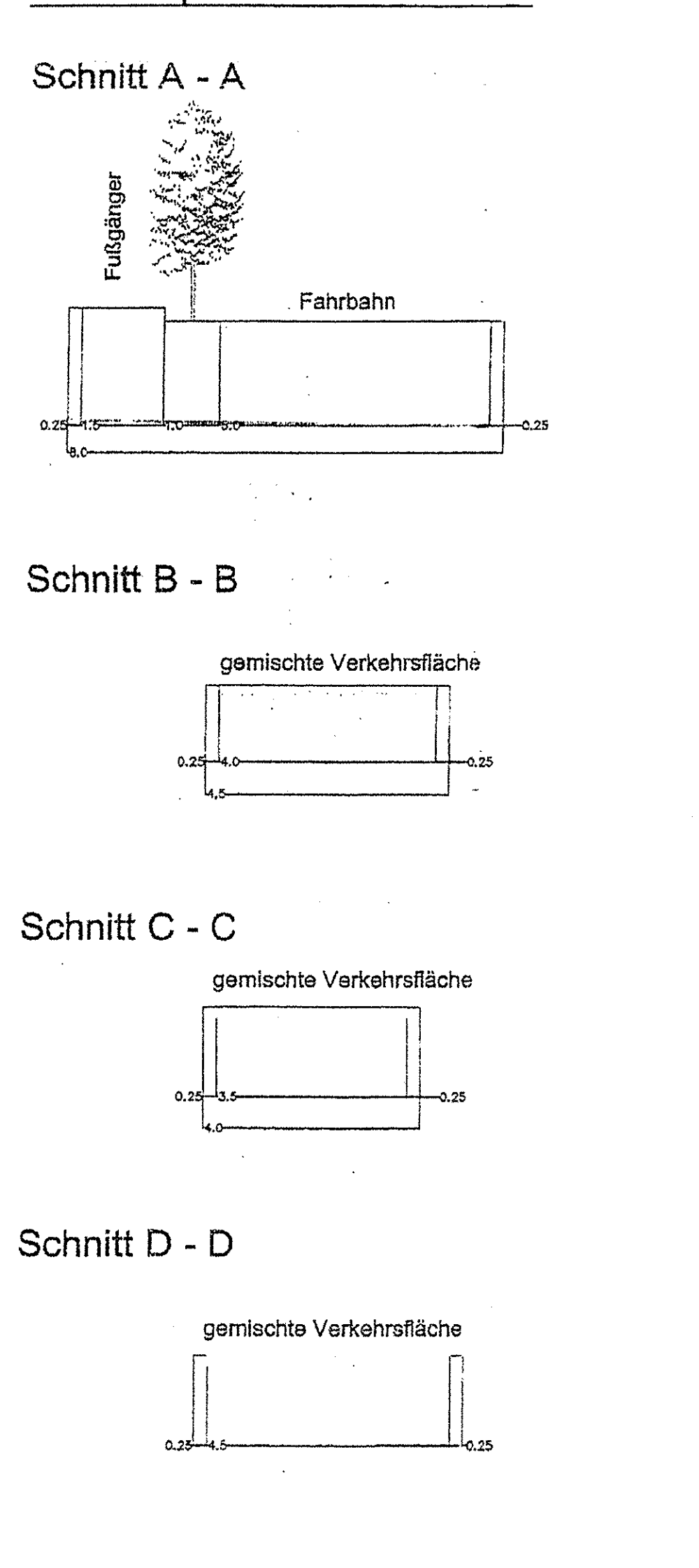
Gemeinde Insel Poel, den 22.02.2002

Bürgermeister: *[Signature]*

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1.Ä Kennzeichnung der von der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 betroffenen Festsetzungen
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer vorhandener Zeile
- Kennzeichnung der von der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 betroffenen Festsetzungen

Straßenquerschnitte M. 1:100



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 Wohnraum vom 22. April 1998 (BGBl. I S. 488) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeichnung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 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 -)

- WA Allgemeine Wohngebiete WA
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen SO 1, 2, 3, 4 Zweckbestimmung:
 - Ferien Ferienhausbaugebiet
 - Wochenend Wochenendausbaugebiet

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
- Verkehrsbehaltiger Bereich
- Öffentliche Parkfläche

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

- unterirdisch
- unterirdisch - zukünftig entfallend
- Abwasser
- Trinkwasser

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

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielfeld

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 Planzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Verkehrsgrün
 - Fl. Nebenamt - Gemeinschaftsstellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Fluß- und Radweg
- Gestaltungsfestsetzungen
- Hauptflurstücksgrenze
 - Sattelstück
 - Waldschad
 - 35-45 Dachneigung in Grad
- Darstellungen ohne Normcharakter
- vorhandene Flurstücksgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücknummer
 - Bemalung in Metern
 - äußerer Wendekreisradius in Metern

TEIL B - Text

Im Rahmen der Änderung wurden nur die geordnet gekennzeichneten Passagen geändert.

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 Wochenendausbaugebiet gemäß § 10 Abs.3 BauNVO
 - Ferien Ferienhausbaugebiet gemäß § 10 Abs.4 BauNVO.
 - Zulässig sind Ferienhäuser.

In den mit SO 3 (s. Planzeichnung) bezeichneten Ferienhausbaugebieten sind Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung der Sondergebiete, die der Erholung dienen zulässig. Zugelassen werden können Schrank- und Speisewirtschaften, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für Freizeitwecke, die das Freizeitverhalten 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 (Fahrhinrichtung).

Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m betragen (Sockelhöhe: Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschosßboden (Robbau) und aufstehenden Mauerwerk).

Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschosßboden (Robbau) 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 § 33 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, ist das zweite Vollgeschosß im Dach zu errichten.

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

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen (s.d.S. § 14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 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

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

II. Festsetzungen zur Grundordnung und Landschaftspflege

1. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen: Notwendige Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Pflanzflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasenflächen oder trockengelegte, versickerungsfähige Pflaster.

Zulässig sind folgende Materialien:

- Sichtmauerwerk in den Farbtonen weiß, rot, rotbraun, rotgelb
- Verputzte Fassaden
- Holzvertäfelung
- Holzbohlen

1.Ä das anfallende Niederschlagswasser wird zentral abgeleitet.

Die Fläche M1 (s. Planzeichnung) ist zu sanieren und in einem ruhigen Zustand zu belassen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Erhaltung 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 Pflanzfläche 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 Pflanzfläche 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.2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

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

TEIL B - Text

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.

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

4. Pflanzliste:

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

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 (Fahrhinrichtung).

Die Sockelhöhe darf maximal 0,5 m betragen (Sockelhöhe: Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschosßboden (Robbau) und aufstehenden Mauerwerk).

Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschosßboden (Robbau) 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 § 33 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, ist das zweite Vollgeschosß im Dach zu errichten.

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

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen (s.d.S. § 14 BauNVO) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 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

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

II. Festsetzungen zur Grundordnung und Landschaftspflege

1. Gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen: Notwendige Grundstückszufahrten, Hauszugänge, Pflanzflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Schotter, Schotterrasen, Rasenflächen oder trockengelegte, versickerungsfähige Pflaster.

Zulässig sind folgende Materialien:

- Sichtmauerwerk in den Farbtonen weiß, rot, rotbraun, rotgelb
- Verputzte Fassaden
- Holzvertäfelung
- Holzbohlen

1.Ä das anfallende Niederschlagswasser wird zentral abgeleitet.

Die Fläche M1 (s. Planzeichnung) ist zu sanieren und in einem ruhigen Zustand zu belassen. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Erhaltung 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 Pflanzfläche 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 Pflanzfläche von ca. 1 Stück/m2 mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Regelmäßige Pflegemaßnahmen sind vorgesehen.

GEMEINDE INSEL POEL

Landkreis Nordwestmecklenburg

SATZUNG

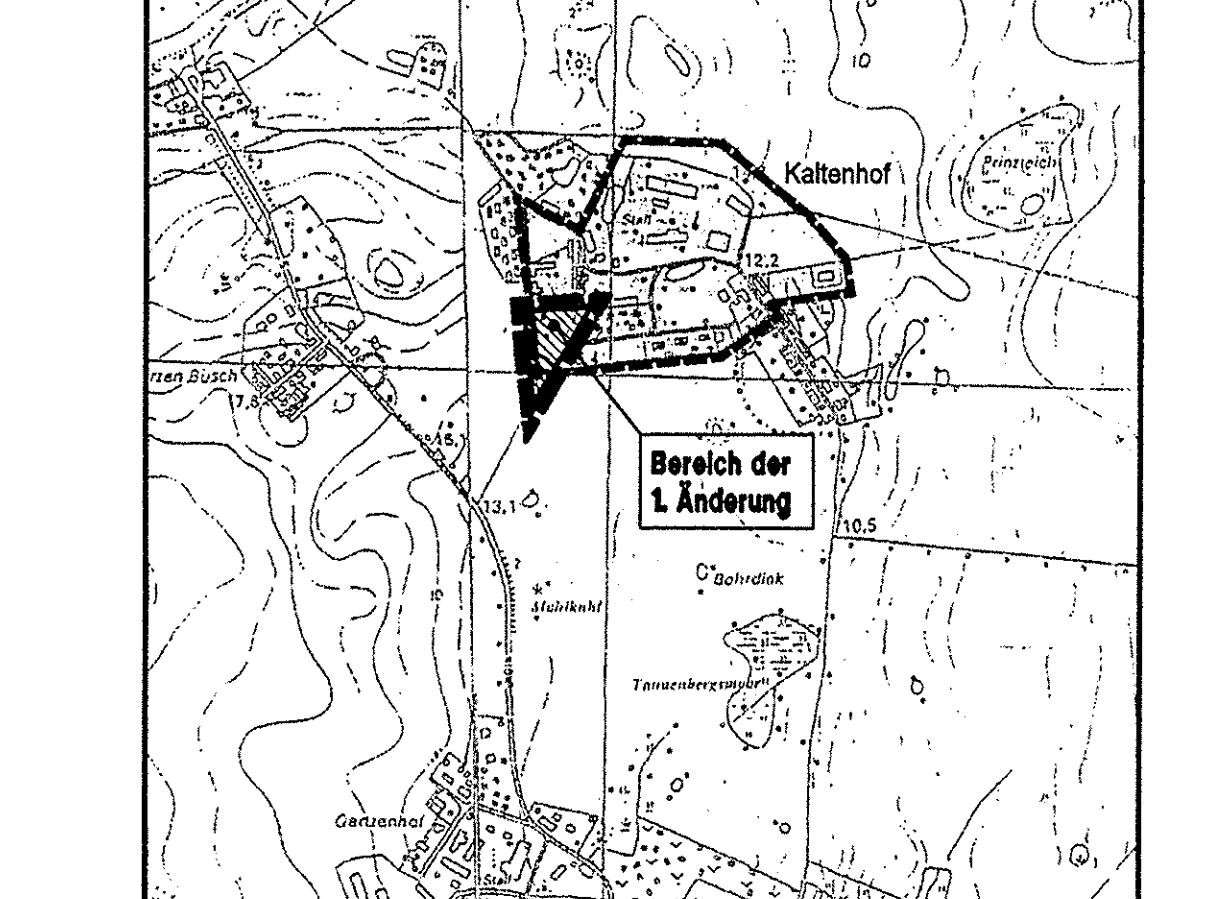
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11

Wohn- und Ferienhausbebauung

Kaltendorf

Übersichtsplan



Planungsstand: SATZUNG 16.08.2004