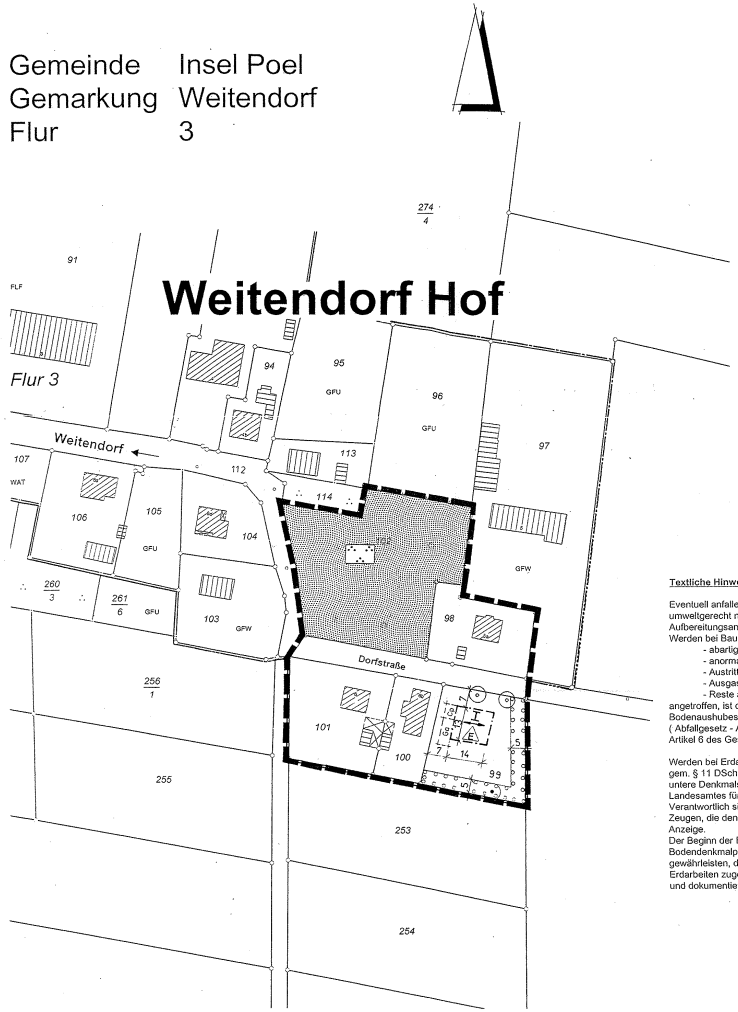
Satzung der Gemeinde Insel Poel

über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - Weitendorf Hof - nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB Ergänzungssatzung Nr.7 „ Weitendorf Hof “

M 1 : 1 000

Gemeinde Insel Poel
Gemarkung Weitendorf
Flur 3



Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig
- ein Vollgeschoss zulässig
- öff. Grünfläche mit der Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- Fläche zum Anpflanzen einer naturnahen Gehölzfläche
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- vorh. Flurstücksgrenze
- 99 Nummer des Flurstückes
- vorh. Gebäude u. bauliche Anlagen
- Firstrichtung
- Fläche für Garagen (Ga) und Carport (Cp)

Textliche Hinweise

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch,
- anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten,
- Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die 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.
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesaml für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

§1
Geltungsbereich

(1) Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Weitendorf Hof nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Inhaltliche Festsetzungen

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.

(2) Unbelastetes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

Gebietsbezogene Festsetzungen für das Gebiet innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zum Maß der baulichen Nutzung, naturschutzrechtlichem Ausgleich sowie zu den gestalterischen Festsetzungen

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

- Die Grundstücksfläche darf bis zu 23 % überbaut werden, eine Überschreitung ist nicht zulässig.
- Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus zu errichten
- max. 1 Vollgeschoss (eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss)
- Traufhöhe max.4,00 m
- Firsthöhe max. 9,70 m
- Sockelhöhe max. 0,40 m
  (als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen gilt die mittlere Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes)

Die Traufhöhe ist als Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante - also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel- und die Sockelhöhe als Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden und aufstrebendem Mauerwerk definiert.

§ 3
Naturschutzrechtliche Festsetzungen § 9(1) Nr. 25 BauGB

(1) Die öffentliche Grünfläche innerhalb der Ortslage Weitendorf Hof ist im Bestand dauerhaft zu erhalten. Pflege- und Entwicklungsschnitte an den vorhandenen Gehölzen sind zulässig.

(2) Der in der Planzeichnung im Flurstück 99 dargestellte vorhandene Baum an der südlichen Grundstücksgrenze ist zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Pflege- und Entwicklungsschnitte sind zulässig.
Die zu erhaltende Kastanie ist während der Bauzeit durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

(3) Bei Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist zu sichern, in nutzbarem Zustand zu erhalten, im Geltungsbereich der Satzung wieder zu verwenden oder einer Verwertung zuzuführen.

(4) Am südlichen und östlichen Rand des Flurstücks 99 ist als Kompensationsmaßnahme eine naturnahe Heckenpflanzung an der Ackerfläche in 5 m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher, 3 x v, mind. 80- 100 cm, ausschließlich heimischer Arten im Verband von 1 x 1 m gemäß Pflanzenliste Punkt (7) zu pflanzen. Alle 15- 20 m ist eine Gruppe aus 3- 5 Heistern, 2 x v, 175- 200 cm heimischer Bäume gemäß Pflanzenliste Punkt (7) zu setzen.
Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungspflege zu pflegen und gegen Wildverbiss einzufrieden.

(5) Auf dem Flurstück 99 sind als weitere Kompensationsmaßnahme 6 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubbäume, 3 x v, mind. u 16- 18, bei Obstbäumen mind. 10- 12 gemäß Pflanzenliste Punkt (7) zu pflanzen.
Zwischen Straße und Wohnhaus sind, wie in der Planzeichnung gekennzeichnet, 2 hochstämmige einheimische Hausbäume oder 2 Obstbäume zu setzen. Innerhalb des Gartengrundstücks sind vorzugsweise 4 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
Die Pflanzungen sind für die Dauer der Fertigstellungs- und zweijährigen Entwicklungspflege zu pflegen und gegen Wildverbiss einzufrieden.

(6) Pflanzenliste einheimischer Sträucher: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

(7) Pflanzenliste einheimischer Bäume für Hausbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Linde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula), Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus.
Pflanzenliste Obstbäume: Apfel (Malus spec.), Birne (Pyrus spec.), Kirsche, (Prunus spec.), Pflaume (Prunus spec.), Walnuss (Juglans spec.) u.a.
Pflanzenliste einheimischer Bäume für Heister der Hecke: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur).

(8) Die unter den Punkten (2), (4) und (5) festgesetzten Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB dem Flurstück 99 der Flur 3, der Gemarkung Weitendorf zugeordnet. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch den Verursacher des Eingriffs durchgeführt.

§ 4
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V

a) Dach:

- Satteldach mit Dachziegel- bzw. Dachsteineindeckung in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit ,Dachneigung DNG von 35° - 48°
- glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig

b) Außenwände

- Sichtmauerwerk
- verputzte Fassade

Ordnungswidrigkeit
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.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Satzung der Gemeinde Insel Poel
über die Ergänzung des im Zusammenha
bebauten Ortsteils von

Weitendorf Hof

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs.4 Nr.3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 27. August 1997 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauord Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 06. Mai 1998 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.04 folgende Satzung für das Gebiet: Ortslage Weitendorf Hof, bestehend aus Karte mit inhaltlichen Festsetzungen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.05.04.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.08.04 zur Abgab einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Die Gemeindevertretung hat am 16.08.04 den Entwurf der Satzung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Der Entwurf der Satzung, bestehend aus Karte und Textteil sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 10.09.04 bis zum 15.10.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.09.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

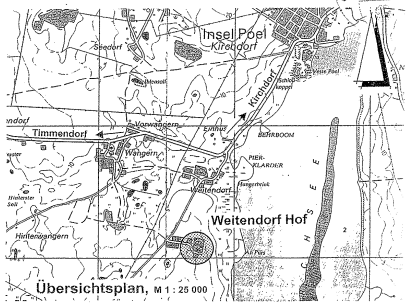
Der katastermäßige Bestand am 1.10.04 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lageriichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 2000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleit werden.
Wismar, den Bestätigung im Original liegt der Gemeinde vor. Leiter des Katasteran

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der öffentlicher Belange am 15.11.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgermei

Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Weitendorf Hof, bestehend aus Textteil und K wurde am 15.11.04 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Die Satzung, bestehend aus Textteil und Karte, wird hiermit ausgefertigt.
Insel Poel, den 30.11.04 Der Bürgerme

Die Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsb am 7.12.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschrift und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälli und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 7.12.04 in Kraft getreten.
Insel Poel, den 07.12.04 Der Bürgerme



Gemeinde Insel Poel
Landkreis Nordwestmecklenburg

Ergänzungssatzung Nr. 7
„ Weitendorf Hof “