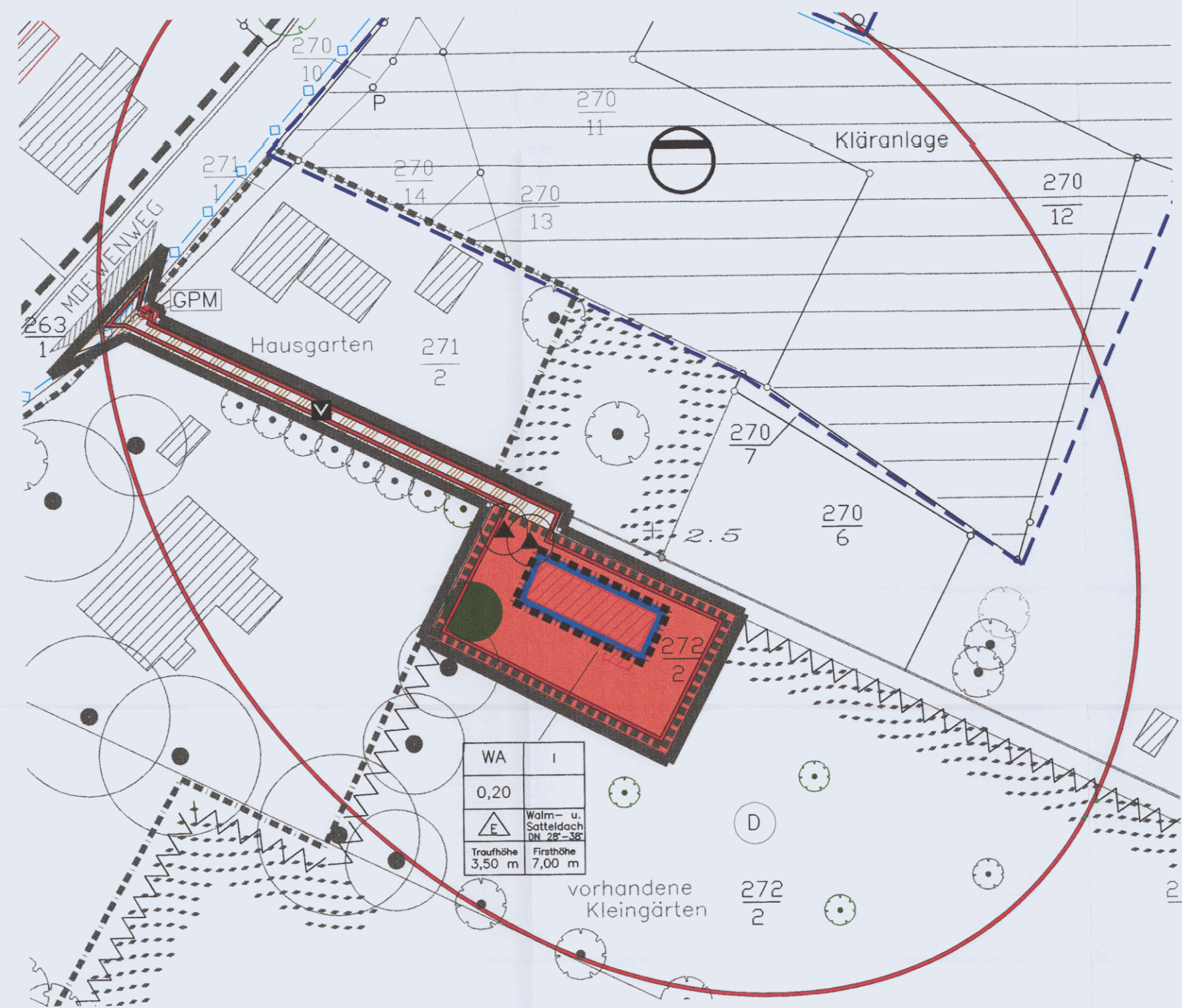


Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6,

-Hafen Kirchdorf/Niendorf-, gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Teil A – Planzeichnung
M 1 : 500



Planzeichenerklärung
(gem. PlanV 1990-PlanV 90 v.18.12.1990)

Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

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

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH max. Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

FI max. Firsthöhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

DN Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

○ Offene Bauweise (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 5 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen
für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
(Abs. 4, § 9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

BAUM PFLANZEN

Flächen für die Wasserwirtschaft
und dem Hochwasserschutz
(Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regelung für die Stadterhaltung
und für den Denkmalschutz
(Paragraph 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Symbole ohne Normcharakter

nachrichtliche Übernahme der gem. Baumschutzverordnung
der Gemeinde Insel Poel geschützten Bäume

Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
2.1 Stellplätze/Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 BauNVO)
im WA – Gebiet ist je Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen.
Die Stellplätze sind mit Drampflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigem Material vorzusehen.
Der Zufahrtsweg zum Wohngebiet wird wassergebunden ausgeführt.

2.2 Höhenlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) oder des zugehörigen Fußweges.
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der Dachhaut.
Die Oberfläche des OKFF darf bei den baulichen Anlagen höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage der baulichen Anlagen können im Einzelfall gestattet werden, wenn die Einhaltung der Festsetzungen erhöhte Aufwendungen (z. B. bei Bodenregulierungsmaßnahmen, beim Anschluß an das System der Abwasserbeseitigung) bedingen würden.
Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §12 und 14 BauNVO)
Oberirdische Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig mit Ausnahme von Einfriedigungen, Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, unterirdischen Tankanlagen, Wege und Zufahrten.

II. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 10 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.1 Zum Schutz noctaktiver Tieren vor Lichtimmission werden in den Außenanlagen ausschließlich Naturlandlampen-Niederdrucklampen mit gelbem Licht und einer Lichtpunkthöhe von max. 2,5 m eingesetzt
1.2 Während der Bauarbeiten sind die Kronen und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18920 vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO des Landes Mecklenburg-Vorpommern)

1. Gestaltung
1.1 Dachformen
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer.
1.2 Fassaden
Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Betonwerkstein, Putz, Klinker, Glas oder Holz herzustellen.
Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emailierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.
Bei Doppelhäusern sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.
Bei Garagen sowie An- und Ausbauten ist die Gestaltung der Außenwände entsprechend dem zugehörigen Gebäude vorzunehmen.
1.3 Grundstückstrennung
Die Trennung der Grundstücke hat in Form von lebenden Hecken oder mit Holz bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zu erfolgen.
1.4 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der Fassade noch die Abfolge der Fassaden negativ beeinträchtigt werden.
Werbeanlagen sind auf die Stätte der Leistung zu beschränken, es ist nur eine Werbeanlage je Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen sind auf das Erdgeschöß bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen.
Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 10 % der Erdgeschößfassadenfläche betragen. Für senkrechte zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen können weitere 5 % der Erdgeschößfläche in Anspruch genommen werden.
Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Länge an der öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe bis zur Oberkante Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses.
Großflächiges Übermalen und -kleben von Schaufenstern für dauernde Werbezwecke ist unzulässig.
Waagerechte Werbeschriften oder -zeichen müssen 0,50 m von der Hauskante zurückbleiben.

IV. Hinweise

1. 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).
1.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.99, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Boden- denkmalspflege 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.
2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SG Altlasten/Immissionsschutz unverzüglich zu benachrichtigen.
3. Gem. § 34 Abs. 34 LNatG M-V ist der Rückschnitt bzw. die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März eines Jahres erlaubt.
4. In einem Abstand von 200 m landseits der Mittelwasserlinie besteht Bauverbot. Vor Baubeginn ist gem. § 136 (2) LWO eine Ausnahmegenehmigung beim StALN Schwerin einzuholen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 136 (2) LWO wäre unter der Voraussetzung, dass bei dem Bauvorhaben eine größtmögliche Sicherheit gegen das BHW von 2,95 m ü. NN einschließlich Seegangbelastung gewährleistet wird, möglich. Bei einer Höhenlage unter dem BHW von 3,10 m ü. NN besteht akute Gefahr für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet durch Seegang.

Verfahrensvermerke

Aufgrund
- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446).
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102)
wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2006 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.03.2005 erfolgt.
Insel Poel, den 08.12.2006 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 08.12.2006 beauftragt.
Insel Poel, den 08.12.2006 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 08.01.2007 den Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Insel Poel, den 08.02.2006 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6, 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 11.12.2006 bis zum 18.01.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden.
Insel Poel, den 08.12.2006 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.01.2007 geprüft.
Insel Poel, den 02.01.2007 (Siegel) Bürgermeister

6. Die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 22.01.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 22.01.2007 vorgebracht.
Insel Poel, den 02.01.2007 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12.06.2007 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der verbleibenden Darstellung des Grenzpunktes der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, die rechtsverbindliche Flurkarte ist: verbleibt.
Wissner
Insel-Poel, den 22.01.07 (Siegel) i.A. Notar Katasteramt

8. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 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 am 22.01.2007 öffentlich 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 a Abs. 1 Satz Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 ist rückwirkend zum 02.01.07 in Kraft getreten.
Insel Poel, den 02.01.2007 (Siegel) Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Insel Poel



über die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 -Hafen Kirchdorf/Niendorf-