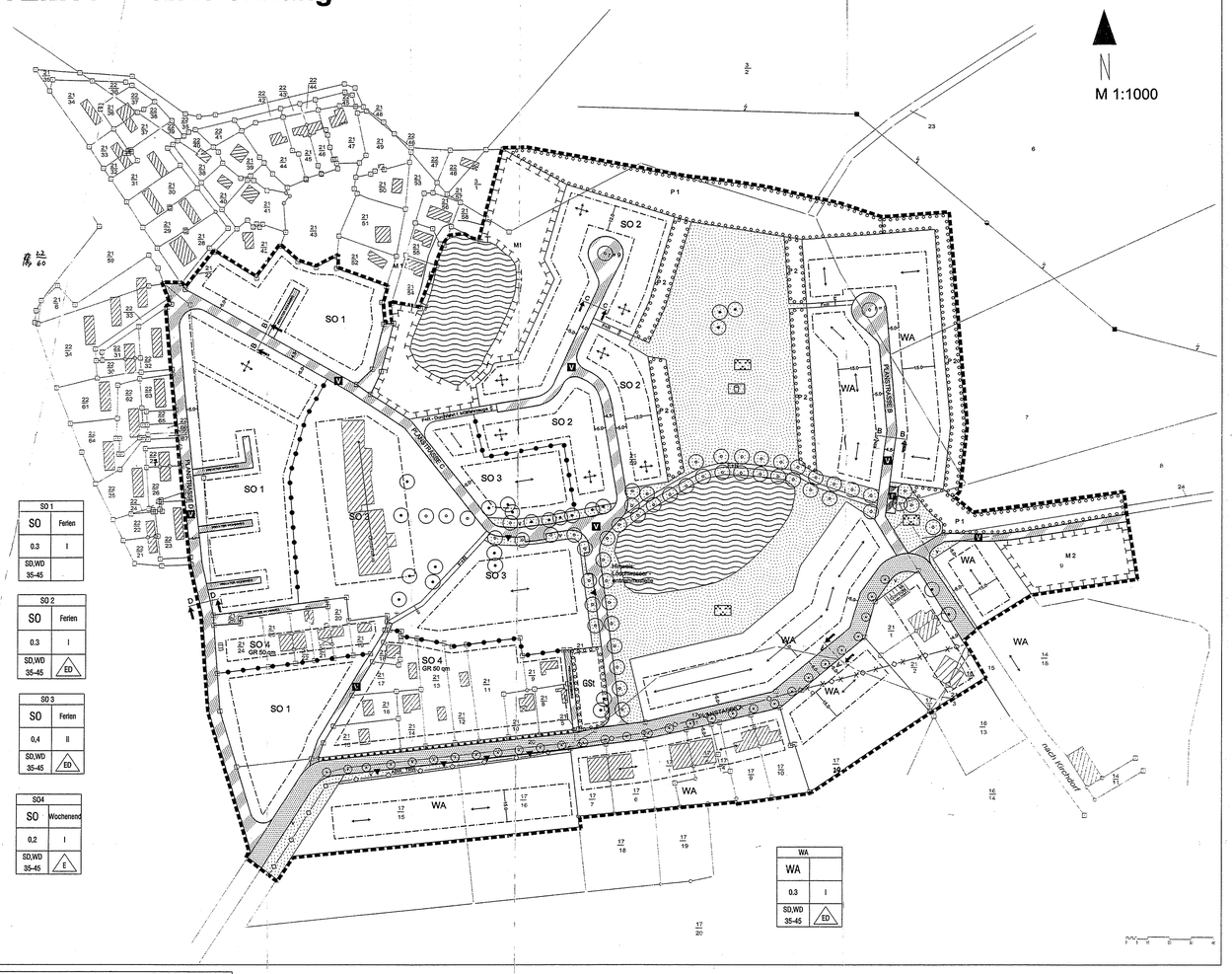
TEIL A - Planzeichnung



Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), der 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 Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 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. 468) erläßt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohn- und Ferienbebauung Kaltenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.03.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im „Poeler Inselblatt" Ausgabe April 1997 erfolgt.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.06.97 durchgeführt worden. / Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.09.98 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 4.06.98 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 16.7.98 bis zum 27.8.98 während folgender Zeiten Montag - Mittwoch 9 - 12 und 13 - 16 Uhr, Donnerstag 9 - 12 und 13 - 18 Uhr nach § 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 13.7.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 19.06.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000/1 : 500 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Katasteramt Wismar, d. 05.06.99
Siegelabdruck

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 08.02.99 bis zum 08.03.99 während folgender Zeiten Dienstag - und Donnerstag 9-12 und 13-18 Uhr erneut öffentlich ausgelegen (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.02.99 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.05.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.99 gebilligt.

Gemeinde Insel Poel 23.05.99 i.V. Kruhle
Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.09.1999 Az: VIII 230c-582.113 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt. 58.050(11)

Gemeinde Insel Poel 01.02.2000
Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25.10.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 13.12.1999 Az: VIII 230E-582.113 58.150(11) bestätigt.

Gemeinde Insel Poel 01.02.2000
Siegelabdruck Der Bürgermeister

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

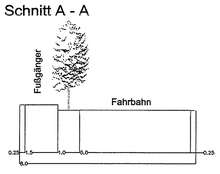
Gemeinde Insel Poel 01.02.2000
Siegelabdruck Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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, sind am 02.02.2000 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.02.2000 in Kraft getreten.

Gemeinde Insel Poel 02.02.2000
Siegelabdruck Der Bürgermeister

Straßenquerschnitte M. 1:100

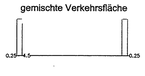
Schnitt A - A



Schnitt B - B

Schnitt C - C

Schnitt D - D



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 Wohnbauland von 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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 — Ferienhausgebiet
Wochenend — Wochenendhausgebiet

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

E — Einzelhäuser zulässig

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — öffentliche Parkfläche

▼ Einfahrt

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

unterirdisch — unterirdisch - zukünftig entfallend

ABW. — Abwasser

TRW. — Trinkwasser

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

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

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 Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

FGR — Vehrkehrsgrün

GS — Fl. Nebenanl.- Gemeinschaftsstellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbreichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

F&R — Fuß- und Radweg

Gestaltungsfestsetzungen

Hauptfirstrichtung

SD — Satteldach

WD — Walmdach

35-45 — Dachneigung in Grad

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

17/14 — Flurstücksnummer

Bemaßung in Metern

r = 9 — äußerer Wendekreisradius in Metern

TEIL B - Text

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 — Wochenendhausgebiete gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO. Zulässig sind Wochenendhäuser.
Ferien — Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Ferienhäuser.

In den mit SO 3 (s. Planzeichnung) bezeichneten Ferienhausgebieten sind Einrichtungen zur Verwaltung und Versorgung der Sondergebiete, die der Erholung dienen zulässig. Zugelassen werden können Schank- und Speisewirtschaften, Läden zu Deckung des täglichen Bedarfs, Anlagen für Freizeitzwecke, die das Freizeitwohnen 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 (Fahrbahnmitte).
Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m betragen (Sockelhöhe: Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und aufstrebenden Mauerwerk).
Die Traufhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) 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 § 20 BauNVO eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, so ist das zweite Vollgeschoß im Dach zu errichten.

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

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

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

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

Anfallendes Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken versickert werden.

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

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:

Ausgleichsmaßnahmen sind die Maßnahmen auf den unter Ziffer 2.2 genannten 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

Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Sandbirke	Betula pendula

Mittel- und Kleinkronige Bäume
im Straßenraum: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
in Gehölzflächen: Heister, 2x verpflanzt

Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Eberesche	Sorbus aucaparia
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul´s Scarlet"
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

Sträucher
2x verpflanzt

Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Apfel - Rose	Rosa rugosa
Salweide	Salix caprea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Haselnuß	Corylus avellana
Brombeeren	Rubus fruticosus

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Landesbauordnung

1. Dächer

Zulässig sind Dacheindeckungen in Rottönen und Anthrazit. Als Baustoffe kommen Dachziegel oder Dachsteine in Frage.
Stark glänzende Oberflächen (Glasuren) sind nicht zulässig.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien:
- Sichtmauerwerk in den Farbtönen weiß, rot, rotbraun, rotgelb
- Verputzte Fassaden
- Holzbretteschalung

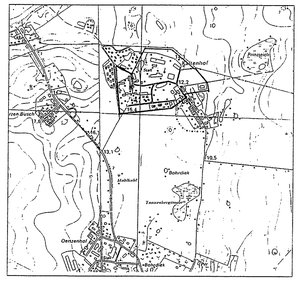
Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

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 unveränderten 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 (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, das Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

GEMEINDE INSEL POEL
Landkreis Nordwestmecklenburg

SATZUNG ÜBER
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11
Wohn- und Ferienhausbebauung
Kaltenhof

Übersichtsplan