

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm"

M 1 : 500
Teil A – Planzeichnung



Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen
Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1.1.1.1 SO Ferienhaus

Zulässig sind: Ferienhäuser, Ferienwohnungen für ständige wechselnde Besucherverkehr
Maximal 2 Wohnungen sind zulässig für Personen, die in Ferien- und Freizeitzwecken beschäftigt sind.
Im einzelnen sind zulässig: Hotelbetriebe, Bungalowzeilen, Tennisplätze, Skiliftanlagen, Bungalowplätze

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (AW)
(§ 4 Abs. 4 BauGB)

1.1.2.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind von den Ausmaßen des § 4 Abs. 3 BauGB

Tafelstellen (Ziffer 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sind die folgenden zulässige Bauweisen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 wie folgt abgrenzt:
- die Größe der zur Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen wird auf maximal 100 qm beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für überbaubare Bereiche wie Eiser, Balkone usw. gemäß § 23 Abs.3 BauGB bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

1.2.2 Stellplätze/Feststellflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 Abs. 2 BauMB)

Parkplatz (Ziffer 3) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Pro Grundstück im AW und SO FA-Gebiet sind max. 2 Stellplätze, 2 Garagen oder 1 Stellplatz und 1 Garage zulässig.
Die Stellplätze sind mit Drahtgitter ohne Fugenraster, Rasenmatte, Rasenweiden, Schottersteinen, wasserbindende Decken oder anderen wasserzuckungsunfähigen Material vorzubereiten.
Stellen und Wege werden mit Pflaster ohne Fugenraster/Rasenmatten, Rasenweiden, Schottersteinen, wasserbindende Decken oder anderen wasserzuckungsunfähigen Material fertiggestellt.

1.2.4 Höhenlage
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Untere Baugrenze für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist das natürliche Gelände.
Obere Baugrenze für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes. Der Dachfirst ist die Schnittlinie der äußeren geneigten Dachfläche. Die Traufhöhe liegt bei allen Gebäuden bei 1,80 m. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittlinie der Außenwand mit der Dachtraufe.

1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen innerhalb der Schnittlinie / Schnittlinie an der Straßeneinmündung sind von jeder Bebauung und schließendem Bereich von mehr als 0,20 m Höhe über angrenzender Geländeoberfläche freizuhalten. Zulässig sind einzelne holzartige Bäume mit einer Kronenbreite über 2,50 m. Bei kleinen Flächen erfüllt die Rodungsart und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist durch das jeweilige Schichtwerk vorzugeben.

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsvorgaben

2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 10 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1.1 Zum Schutz nachdrücklicher Tierarten vor Lichtimmissionen werden in den Außenbereichen ausschließlich Holzlinden-/Heckenröhren mit gelbem Licht und einer Lichtparabole von max. 2,5 m eingesetzt.

2.1.2 Während der Bauphase sind die Kraut- und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18202 vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

2.1.2.1 Je angelegter 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter großkroniger Laubbau zu pflanzen. Für großkronige Bäume ist ein Standard von mind. 12 qm vorzugeben.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % zu vegetationsreichen auszustatten. Davon sind mind. 50% der Fläche mit strukturreichen Gebirgen und kleineren Laubbäumen gemäß Artikel 2.3 zu bepflanzen. Für kleineren Bäume ist ein Standard von mind. 9 qm vorzugeben. Wasserflächen sind zulässig.

2.2.4 Außerdem der Baugrenzen sind ausschließlich Gehölze der Artliste zu verwenden. Innerhalb der Baugrenzen darf der Anteil der Holzgehölze max. 20 % des entsprechenden Baum- und Strauchanteils betragen. Sonstige Ziergehölze sind zulässig.

2.2.5 An den Erschließungsstraßen sind auf Grundstücksgrößen mind. 30 Bäume der Artliste 2.3 zu pflanzen.

2.2.6 Entlohnungen und Abkürzungen sind ausschließlich in Form von Hecken zu erstellen.

2.2.7 Für die Baum- und Strauchpflanzung gilt eine Entwicklungsphase von 3 Jahren gemäß DIN 18153.

2.3 Artliste anzuwendender Gehölze
Bäume (N/20)

Wäldchen (Tilio carolin)	Ornithalm (N/12) die Sorten	Stücker, Platanen 125-150cm hoch, 2 x weipf., ohne Ballen
Eiche (Fagus sylvatica)	besonnt alle Sorten	Schöne (Fraxo spina)
Eiche (Alnus glabris)	Halbschatten	Holzahorn (Cornus ovata)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Schattig	Roter Hainbuche (Cornus sanguinea)
Hainbuche (Acer corniculatum)	Schattig	Friedrich (Quercus robur)
Bergahorn (Sorbus aucuparia)	Schattig	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Sanddorn (Berberis pinnatifida)	Schattig	Händchen (Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schattig	Hainbuche (Cotinus europaea)
Vogelbeere (Prunus avium)	Schattig	
Stieleiche (Quercus robur)	Schattig	

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 66 LBauO M-V)

3.1 Geltungsbereich der bauplanerischen Festsetzungen
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Planungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm".

3.1.1 Dächer

Steile Dächer im Bereich AW und SO Ferienhaus sind mit flach geneigten, Dachschindeln und Strohschindeln zulässig.
Die Summe der Längen der Dachschindeln und -schichtdicke darf zusammen 1/3 der gesamten Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.1.2 Fassaden

Die Außenwände sind ausschließlich in Schichtmauerwerk, Putz, Holzbohlen oder Klinker in den Farben Weiß, Beige und Ziegelrot herzustellen.
Auflockerung der Fassaden durch Eiser, Loggen und belüftete Erkerbereiche sind zulässig.

3.1.3 Werbeanzeigen

Werbeanzeigen sind im gesamten Planungsbereich zulässig.

3.2 Ordnungsvorgaben

Wer vorläufig oder vollständig gegen die planerischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtsrheilig im Sinne des Paragraphen 54 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

4. Hinweise

4.1 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Dienstleistungsbehörde und dem Landesamt für Bodenschutz spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und wertvolle auffindbare Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verletzungen der Bodenschutzes vermieden (vgl. § 11 DSchG M-V). Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unübliche Verfestigungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SO Altlasten/Mineraleinsatz unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfestigungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (DSchG Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige Untere Dienstleistungsbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenschutz vor weiterem Zutritt zu sichern. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund erkennen. Die Verpflichtung endet 5 Werktage nach Zusage der Anzeige.

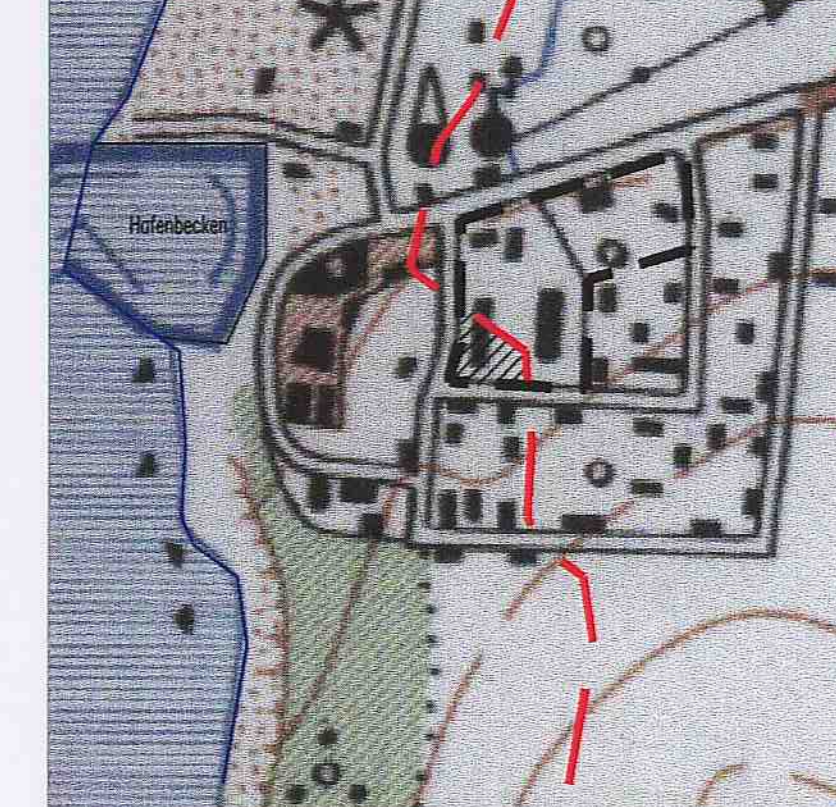
4.3 Gem. § 34 Abs. 34 LBauO M-V ist der Rücktritt bzw. die Rückzug von Gebieten nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 14. März eines Jahres erlaubt.

4.4 Für die zu entfernenden Bäume ist gem. § 3 der Baumschutzverordnung vor der Fällung eine Genehmigung der Gemeinde Insel Poel einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, weitere 3 Bäume gem. Baumschutzverordnung der Gemeinde Insel Poel (§ 7 Abs. 2) zu pflanzen.

4.5 In einem Abstand von 200 m innerhalb der Mittelwasserlinie besteht Bauseverbot. Vor Bauseverbot ist gem. § 136 (2) LBauO eine Anzeigengenehmigung beim SMN Schwerin einzuholen. Eine Anzeigengenehmigung nach § 136 (2) LBauO wird unter der Voraussetzung, dass bei dem Bauseverbot eine größtmögliche Sicherheit gegen das BNM von 2,50 m ü. NN einschließlich Seegangseinstellung gewährleistet wird, möglich. Fällige siehe Karte A.

4.6 Bei einer Höhenlage unter dem BNM von 2,50 m ü. NN besteht keine Gefahr für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet durch Seegang.

Karte A: o.M.



Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf

"Hinter dem Leuchtturm"

gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 93, sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28.03.2001 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm" durch die Gemeinde Insel Poel und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14a bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.16.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.01.2004 erfolgt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2004 den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 13.04.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann, mündlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2004 beschlossen, die Bezeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 14 in die Bezeichnung B-Plan Nr. 14a umzuwandeln.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 14a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.05.2004 gebilligt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 1.6.2004 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtig Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbestand. Eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte 1:10000 vorliegt.

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 15.06.2004 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgenehmigenden Beschluss der Gemeindeverwaltung befolgt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums Arbeit- und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.06.2004 bestätigt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

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

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 14a, 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 07.06.2004 im Inselblatt 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14a ist mit Ablauf des 27.06.2004 in Kraft getreten.

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister



Übersichtsplan o. M.

Satzung die Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr.14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm"