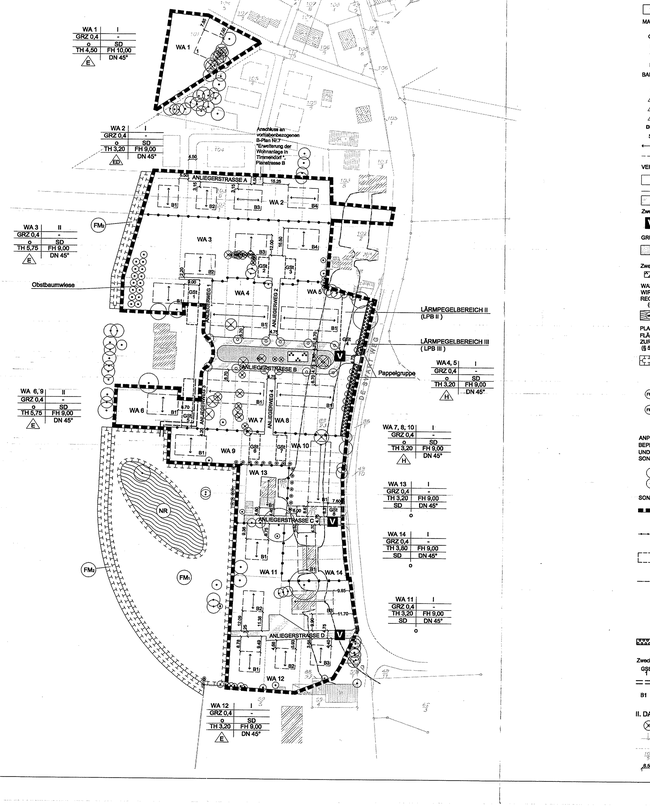
SATZUNG DER GEMEINDE INSEL POEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "HALANDHOF"

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "HALANDHOF" IN DER ORTSMITTE VON TIMMENDORF-DORF / INSEL POEL GELEGEN, DER HAUPTTEIL DES PLANUNGSGEBIETES BEFINDET SICH WESTLICH DER LANDSTRASSE "ZE SWART WEG", ER GRENZT IM WESTEN AN DIE ACKERFLUR UND WIRD IM NORDEN UND SÜDEN VON BEBAUUNG EINGEFASST. IN ADDITION ZUM HAUPTTEIL BEFINDET SICH NÖRDLICH VON DIESEM EIN DREIECKIGES PLANUNGSGEBIET. DIESER TEIL WIRD NÖRDLICH UND SÜDÖSTLICH VON BESTEHENDEN STRASSEN EINGEFASST. ALS WESTLICHE GRENZE DIESES TEILGEBIETES WIRD DER BESTEHENDE SIEDLUNGSRAND ZUR OFFENEN FELDFLUR AUFGENOMMEN.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und zur Ausweisung von Bestimmungen von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466) und die Planzeichenverordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung von Planungsinhalten (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58).

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiete

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Maximale Traufhöhe in Metern
FH	Maximale Firsthöhe in Metern

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzelhäuser zulässig
DH	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH 45°	Dachneigung 45 Grad
SD	Satteldach
E	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Verkehrsflächen
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V	Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

RR	Rasenfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DES HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG UND DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Natürliches Niederschlagswasserrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, (§ 9Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
FMa	Fläche für Maßnahme 01: Herstellung einer Streuobstwiese von 0,71 ha auf dem Flurstück 69/12
FMb	Fläche für Maßnahme 02: Pflanzung einer Strauchhecke von 5m Breite als Abschluss des Ortsrandes auf 0,16 ha auf dem Flurstück 69/12

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Erhaltung von Bäumen
	Anpflanzung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B.§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Abgrenzung der Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Lärmpegelbereiche, in denen für die Errichtung von Gebäuden besondere Anforderungen hinsichtlich der Luftschalldämmung gelten, entsprechend dem Maßbereich erf.R'w,res >= 35 dB bei LPB I erf.R'w,res >= 35 dB bei LPB II (§ 9 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs. 8 BauGB)
	Immissionsschutzbepflanzung gegen Geruch- und Staubbelastung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zweckbestimmung:

GBI	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Regenwasserleitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)
B1	Baufeld

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Wegbleibende Bäume
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	In Auszügen genommene Flurstücksgrenzen
69/12	Flurstücksbezeichnungen
	Bemaßung

TEIL B - TEXT

1. ZWECKBESTIMMUNG UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

1.1 Das Baugebiet wird nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
- Tankstellen.

2. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.1, 3, 4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO)

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3, 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden das Maß und die Höhen baulicher Anlagen und ihre Bezugspunkte festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt wird bei den Gebäuden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Kante der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
Die Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskanten des eingedeckten Daches definiert.

2.2 Die angesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Anwohnerstrassen und -wege.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 BauNVO)

3.1 Die Firsthöhe wird
- in den allgemeinen Wohngebiet 1 mit einem maximal Wert von 10,00 m,
- in den allgemeinen Wohngebieten 2 -14 mit einem maximal Wert von 9,00 m,

als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3.2 Die Traufhöhe wird
- in dem allgemeinen Wohngebiet 1 mit einem maximal Wert von 4,50 m,
- in den allgemeinen Wohngebieten 2, 4, 5, 7, 8 und 10 -12 mit einem maximal Wert von 3,20 m,
- in den allgemeinen Wohngebieten 3, 6 und 9 mit einem maximal Wert von 5,75 m
- in dem allgemeinen Wohngebiet 14 mit einem maximal Wert von 3,80 m

als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1 Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO Baugrenzen festgelegt.

5. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den allgemeine Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf folgende Anlagen eingeschränkt:
a) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
b) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
c) Fahrradstellplätze
d) Anlagen für Gartengeräte

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten 4, 5, 7 und 8 sind Nebenanlagen im Sinne von Anlagen für Gartengeräte nur auf den dafür vorgesehenen Grundstücksgrenze zulässig.

5.3 Stellplätze und Carports sind nach § 12 BauNVO
- in den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 8 und 10 nur innerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen zulässig.
- in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 9, 11 - 14 allgemein zulässig.

5.4 In den für Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesenen Flächen sind Carportanlagen mit einer Dachneigung von 0-30° zulässig.

5.5 Die Gemeinschaftsstellplätze sind wie folgt zugeteilt

GB1	WA 3, B2	4 Stellplätze
	WA 3, B3	4 Stellplätze
GS2	WA 3, B9	4 Stellplätze
GS3	WA 3, B4	4 Stellplätze
GS4	WA 3, B5	5 Stellplätze
	WA 5, B1	5 Stellplätze
GS5	WA 6, B1	4 Stellplätze
GS6	WA 6, B7	4 Stellplätze
GS7	WA 8, B1	5 Stellplätze
GS8	WA 10, B1	9 Stellplätze

6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Anliegerstrassen B, C und D in den "De Swart Weg" sind frei zu halten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Bepflanzung oder Aufschüttung nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m Über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

7. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.2 Auf den Dachflächen anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist in das naturnahe Niederschlagsrückhaltebecken einzuleiten.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Im WA 6 und dem Anliegerweg 3 sind mit Regenwasserleitungsrechten zu Gunsten der allgemeinen Wohngebiete 3 - 5, 7 und 8 zu belastende Flächen ausgewiesen.

9. PFLANZINAUSWAHLLISTE FÜR ZU VERWENDENDE GEHÖLZARTEN
(§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

9.1 Im Bereich des Drei-Seiten-Hofes sind als Heckenpflanzen Hainbuchen zu wählen. Für die Baumbepflanzung der Anliegerstrasse B werden Linden festgelegt.

9.2 Das Gebiet des B-planes Nr. 18 ist gegenüber dem Reiterhofes durch eine Bepflanzung zum Immissionsschutz im Sinne von § 21 Landeswaldgesetz zu schützen, um einen Riegel und Filter gegen die Staubbelastung vom Reiterplatz in Trockenperioden zu bilden. Für die Schutzpflanzung wird eine dreireihige, halbdurchlässige Immergrüne Heckenbepflanzung festgelegt.

10. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 Der vorhandene Baumbestand ist in Einzelflächen wie in Teil A, Planzeichnung dargestellt zu erhalten. Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind zulässig. Diese Bäume sind vor den Baumaßnahmen durch Zäune zu schützen.

11. MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1a BauGB)

11.1 Als Wiederherstellungsmaßnahme des Kompensationsbedarfs ist auf jedem Grundstück ein kleinkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Innerhalb des Straßenraumes der Anliegerstrasse B sind wie in Teil A, Planzeichnung dargestellt Linden in der Größe von mindestens 18 - 20 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen.

11.2 Gemäß §11 Abs.1 Nr.2 werden folgende Kompensationsmaßnahmen durch den Städtebaulichen Vertrag abgesichert.
Kompensationsmaßnahme 01: Herstellung einer Streuobstwiese auf 0,71 ha (Flurstück 68/12) westlich ans Planungsgebiet angrenzend.
Kompensationsmaßnahme 02: Pflanzung einer 6 m breiten Strauchhecke auf 0,16 ha am westlichen Ortsrand von Timmendorf-Dorf als westlichen Abschluss des Planungsgebietes zur Ackerflur (Flurstück 69/12).
Die Darstellungen in Teil A zeigen außerhalb des Gebietes des B-Planes Nr. 18 und haben deshalb nur informativen Charakter.

12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M.-V)

12.1 Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasierten roten Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade zu gestalten.

12.2 Eine spiegelnde Verglasung ist nicht zulässig.

12.3 Hauptdächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 45°, mit nur einer, gerade verlaufenden Firstlinie, in gleichschenkliger Konstruktion zu gestalten. Einhüftige Hauptdächer mit mehr als einer Firstlinie sind unzulässig.

Teildachflächen sind bis zu einem Anteil von 50% der Grundfläche - auch als flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung von 3 - 11° zulässig.

12.4 Dächer von Hauptgebäuden sind
- in den allgemeinen Wohngebieten 4, 5, 7 und 8 mit unglasierten, und anthrazit farbenen Dachsteinen zu gestalten.
- in den allgemeinen Wohngebieten 3, 6 und 9 mit unglasierten, und rot farbenen Dachsteinen zu gestalten.
- in den allgemeinen Wohngebieten 1, 2, 10 -14 mit unglasierten, und anthrazit oder uni rot farbenen Dachsteinen zu gestalten.

12.5 In den allgemeinen Wohngebieten 4, 5, 7 und 8 sind Einfriedungen an den Straßen als einheitlich ausgeführte Laubholzhecken je Hausgruppe bis zu einer Höhe von 1,20 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche auszuführen.
In den allgemeinen Wohngebieten 1-3, 6, 9-14 sind Einfriedungen an den Strassen als Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche auszuführen.

12.6 Abfallbehälter sind mit begrünten Rankgittern zu umkleiden oder in einer Holzverkleidung mit maximaler Höhe von 1,30 m unterzubringen, die mit einer Wandbegrünung zu versehen ist.

12.7 Private Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material oder grasfähigt verlegtem Steinpflaster zu gestalten.

12.8 Die Traufhöhe von Garagen, Carportanlagen und Nebengebäuden wird mit einem maximal Wert von 2,10 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Dächer dieser Anlagen sind entweder mit uni anthrazit oder uni rotfarbenen unglasierten Dachsteinen mit einer Dachneigung von 25 - 30° oder als flachgeneigte Dächer von 0 - 7 ° zu gestalten.

12.9 Die Gebäude der allgemeinen Wohngebiete 4, 5, 7 und 8 sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild Ähnlich zu gestalten. Fenster und Außentüren sind in Holzwerkstatt zu erstellen. Je Hausgruppe sind identische Haustüren zu wählen. Fenster, Haustüren und Außenwände sind je Hausgruppe jeweils in einer einheitlichen Farbe zu gestalten.

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 gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

13. ÖSTERÄUDETEILE, FÜR DEREN ERSTELLUNG BESONDERE ANFORDERUNGEN HINSICHTLICH DER LUFTSCHALLDÄMMUNG GELTEN

13.1 Innerhalb der Bauflächen WA 5, WA 8, WA 10 bis WA 12 und WA 14 liegen bei den zur Landesstrasse L 121 nächstgelegenen Bauflächen die östlichen Baugrenzen und die anschließenden nördlichen und südlichen Baugrenzen innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III. Gemäß Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 sind zum Schutz der geplanten Aufenthaltsräume nur solche Bauteile zu verwenden, die ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von erf. R'w,res >= 30 dB bei LPB II und von erf. R'w,res >= 35 dB bei LPB III gewährleisten.
Werden Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich dieser Baugrenzen angeordnet, so ist zu gewährleisten, dass diese Räume bei geschlossenen Fenstern ausreichend be- und entlüftet werden.

HINWEISE:

A ARBEITEN MIT ASBEST
Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

B MUNITIONSVERSEUCHUNG
Zur Feststellung der Munitionsfreiheit ist das Landesamt für Katastrophenschutz M-V, Munitionsbergungsdienst zu konsultieren. Sollte eine Munitionsverseuchung des Geländes festgestellt werden, darf die Bertäumung nur durch ein Unternehmen erfolgen, das Über die fachliche Voraussetzung verfügt und im Besitz einer gültigen Erlaubnis nach § 7 des Sprengstoffgesetzes ist.

C BODENDENKMALPFLEGE
Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich.
Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3)

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (Qxtbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 f.) 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 der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3).

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher die Ergebnisse alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (DSchG M-V § 6(3)).

Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. Entdeckungsstätte nicht in unveränderten Zustand erhält (§ 26 Abs. 1 u. 3).

D ALTLASTEN, ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT
Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Beustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollte bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerblicher Abfall etc.)

auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer nach §5 Nr. 1 und 11 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW-/AbfG) vom 27.09. 1994 (BGBl. I S. 2705), geändert durch Gesetz vom 12.09. 1996 (BGBl. I S. 1354) zur ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Aushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht nach § 11 AbfG wird ausdrücklich hingewiesen.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 Abfallwirtschafts- und Flächenkreislaufgesetz für M-V (AbfAG M-V) in der Fassung vom 15.01. 1997 (GVOBl. M-V S.44) nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beft Orderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

E BODENEINWIRKUNGEN
Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte schädliche Bodeneinwirkungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur M-V gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. Bei der Erfüllung dieser Pflichten muß die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung ist dafür zu sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

F GEWÄSSERSCHUTZ
Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und Vernrohrungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Eine Mitteilungs bzw bestehender Systeme setzt eine Prüfung der Funktionsfähigkeit und den Nachweis voraus (z.B. Dorfleichbelastung).
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 20 Abs. 1 LWaG bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Erdaufschüttüse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der Unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist diese der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG bzw. einer Plangenehmigung nach § 70 LWaG.

G LÄRMIMMISSIONEN
Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet allsei wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.
folgende Immissionswerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:
Allgemeines Wohngebiet (WA):
- tags 55 dB (A)
- nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der nächtigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

H AUSSCHLUSS VON VERWECHSLUNGEN MIT SCHIFFAHRTSZEICHEN
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen über Ufer sind dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb beeinträchtigen oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstrasse aus soll ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

I SCHUTZ VON ELEKTRISCHEN BETRIEBSMITTELN
Leitungstrassen sind von Baumbepflanzungen freizuhalten.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln (Kabel) sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestabständen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

J ERSCHLIESSUNG
Die technische Ausbildung und der Bau der Erschließungsstrassen und der Erschließungsstrassen darf nur im Einvernehmen mit dem Strassenbaumt Schwerin erfolgen. Dazu sind strassenbautechnische Detailunterlagen von einem fachkompetenten Büro anzufertigen zu lassen und zu gegebener Zeit dem Strassenbaumt zur Genehmigung einzureichen. Im Vorfeld der Projektierung sind die technischen Parameter und die Kreuzungsgeometrie mit dem Dez. Strassenbau des Strassenbaumtes Schwerin abzustimmen.

K
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

L
Die dargestellten katastermäßigen Grenzen sind den Vermessungsplänen des Vermessungbüros Lother Bauer vom 21.08. 2000 und 16.11. 2001 entnommen und graphisch ergänzt. Sie haben nachrichtlichen Charakter.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel vom 23.06.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt "Das Poeler Inselblatt" am