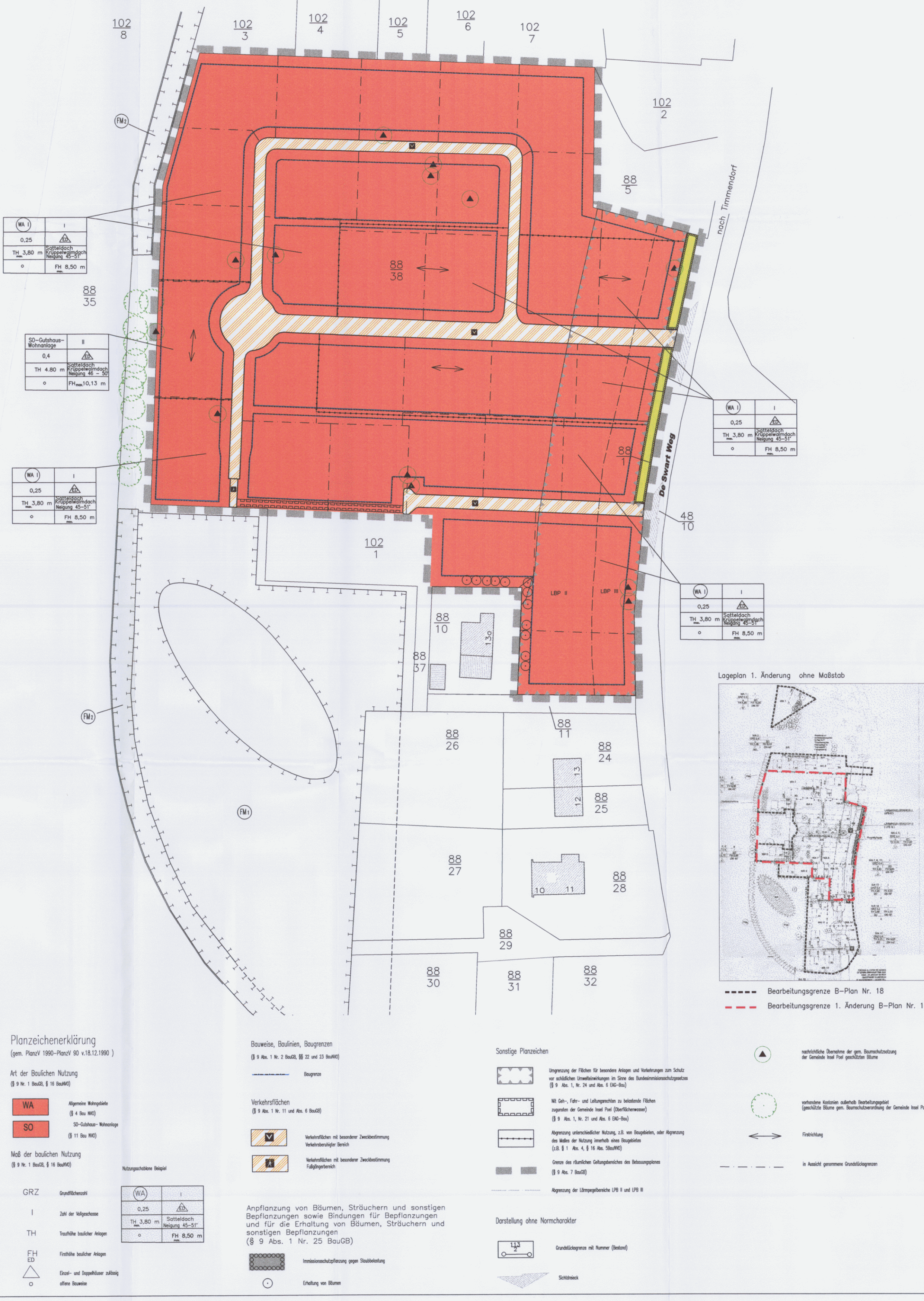


Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 18 "Halandhof" Satzung

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

M 1 : 500

Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung

- (gem. PlanZ 1990-PlanZ 90 v.18.12.1990)
- Art der Baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Abs. 1 BauNVO)
 - SO** SO-Gutshaus-Wohngebiete (§ 11 Abs. 1 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- | | | | |
|-----|---------------------------------|-----------|------------|
| GRZ | Gründflächenanteil | 0,25 | 0,25 |
| I | Zahl der Mietsparcase | TH 3,80 m | Satteldach |
| TH | Tischhöhe baulicher Anlagen | o | FH 8,50 m |
| FH | Fristhöhe baulicher Anlagen | | |
| ED | Eckt- und Doppelkanten zulässig | | |
| o | offene Bauweise | | |
- sonstige Planzeichen**
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsfächen mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
 - Agrenzung der Lümpfepflanzfläche LPS I und LPS II
 - Agrenzung der Lümpfepflanzfläche LPS I und LPS II
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Schuttbereich
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Immissionsschutzpflicht gegen Staubbelastung
 - Erhaltung von Bäumen
- sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Lüftungsräumen zu befestigten Flächen zugewandene Gebäude bei Fuß (Barrierefreiheit) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Agrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Regelpflanz- oder Agrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Bauplatzes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 1 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Agrenzung der Lümpfepflanzfläche LPS I und LPS II
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Darstellung ohne Normcharakter
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Schuttbereich

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1.1.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Tankstellen (Ziffer 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird das allgemein zulässige Bauverfahren gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 wie folgt eingeschränkt:
 - die Größe der zur Versorgung des Gebietes dienenden Löden wird auf maximal 100 qm beschränkt.
 - 1.1.2 Sondergebiete, die dem Wohnen in einem Gutshaus dienen -Gutshaus Wohngebiete- (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - 1.2.1 Gutshaus Wohngebiete (SO GW)
 - Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen und zur Versorgung des Gebietes im Einzelnen sind zulässig:
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Gutshaus-Wohnanlage
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Überschreitungen der Baugrenzen sind für übergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone u.s.w. gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von max. 1,80 m zulässig.
 - Stellplätze/Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 Abs. 2 BauNVO)
 - Pro Grundstück im WA-Gebiet sind max. 2 Stellplätze, 2 Garagen oder 1 Stellplatz und 1 Garage zulässig.
 - Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der angrenzenden Straße (Erstschlingungsstraße), gemessen in der Fahrtrichtung.
 - Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
 - Fächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 - Inerhalb der zur Landesstraße 121 nächstliegenden Bauflächen, der östlichen Baugrenzen und der anschließenden nördlichen und südlichen Baugrenzen innerhalb der Lümpfgebiete II und III sind zum Schutz der geplanten Aufenthaltsräume gem. DIN 4109 (Anforderungen an die Luftschadstoffdämmung von Außenwänden) nur solche Bauteile und Baustoffe zu verwenden, die ein erforderliches resultierendes Bauschalldämmmaß von erforderlichen Raues >= 30 dB bei LPB II und von erforderlichen Raues >= 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.
 - Fächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen innerhalb der Sichtflächen / Sichtdächer an der Straßenbegrenzung sind von jeglicher Bebauung und sich behinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über zugeordneter Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenanzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist durch das jeweilige Sichtdreieck vorgegeben.
- Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1 a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - An den Erschließungsstraßen auf den Grundstücksgrenzen sind mindestens 23 Bäume der Artenliste 2.2 zu pflanzen.
 - Als Minimierungsmaßnahme des Kompensationsbedarfes ist auf jedem Grundstück ein kleinblütiger heimischer Laubbau zu pflanzen.
 - Artenliste anzupflanzender Gehölze

Bäume (18/20)	Obstbäume (10/12) alte Sorten	Sträucher, Pflanzquell 125-150cm hoch, 2 x verpfl., ohne Böllen
Winterlinde (Tilia cordata)	bevorzugt alte Sorten Hochstämme	Eingrifflicher Weidoborn (Crataegus monogyna)
Eiche (Fraxinus excelsior)		Schlehe (Prunus spinosa)
Erl (Alnus glutinosa)		Hoselnuss (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)		Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Feldahorn (Acer compesetre)		Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)		Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Sandbirke (Betula pendula)		Hundrose (Rosa canina)
Hainbuche (Carpinus betulus)		Pflaumenblau (Spiraea europaea)
Vogelkirsche (Prunus avium)		
Stieleiche (Quercus robur)		
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
 - Geltungsbereich der baugeometrischen Festsetzungen
 - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Planungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Halandhof".
 - Dächer
 - Stimmliche Dächer im Bereich WA I sind mit Reet, schiefele Dächer im Bereich SO GW mit Dachziegeln herzustellen. Die Dachziegel sind in den Farben rot oder rotbraun zulässig. Dachstuhlformen und Dachanschnitte sind zulässig.
 - Fassaden
 - Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Putz, Holzschalung oder Klinker in den Farben Weiß und Pastellfarben herzustellen. Auflockerung der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.
 - Werbeanlagen
 - Werbeanlagen sind im gesamten Planungsbereich unzulässig.
 - Es sind nur offene Carports in Holzbauweise mit integriertem Abstellraum erlaubt.
- Ordnungswidrigkeiten
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- Hinweise
 - Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalbehörde 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). Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Vertiefungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SO Altlasten/Immissionschutz unverzüglich zu benachrichtigen.
 - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (OVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
 - Die Stellplätze sind mit Drainierfolie ohne Fugenvergas, Rosensteinen, Rosenwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder anderem wasserundurchlässigen Material vorzuziehen. Straßen und Wege werden mit Pflaster ohne Fugenvergas, Rosensteinen, Rosenwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder anderem wasserundurchlässigen Materialien befestigt.
 - Für die zu entfernenden Bäume ist gem. § 3 der Baumschutzsatzung vor der Fällung der geschätzten Bäume eine Genehmigung der Gemeinde Insel Poel einzuholen. Die Errichtung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Aufgrabungen in den Krontraufbereichen ist nicht zulässig. Die Erschließungsstraßen in den Wurzelbereichen sind nur mit wasser- und luftdurchlässigen Decken zu befestigen.
 - Gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 werden folgende Kompensationsmaßnahmen durch den Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen:
 - Herstellung einer Streubewiese auf 0,71 ha Flurstück 88/12 westlich an das Planungsgebiet angrenzend.
 - Pflanzung einer 6 m breiten Strauchhecke auf 0,16 ha am westlichen Ortsrand von Timmerdorf Dorf als westlichen Abschluss des Planungsgebietes zur Ackerflur (Flurstück 12).

Prüfamt

Aufgrund - § 10 des BauGB (BauGB) in der Fassung der Neubeschreibung 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 Investitionsorientierungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung 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 (OVBl. M-V S. 102)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 18 "Halandhof" der Gemeinde Insel Poel Ortsteil Timmerdorf bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 19.06.2007 erfolgt.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPBG) mit Schreiben vom 27.7.07 beauftragt worden.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 11.06.2007 durch öffentliche Bekanntmachung des Vorentwurfs der Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt. Die Begründung und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.06.2007 zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltauswertung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgeführt worden.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2007 den Entwurf über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung und Umweltauswertung sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) der Begründung und Umweltauswertung sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 19.06.2007 bis zum 19.07.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 unberücksichtigt bleiben können, am 19.07.2007 durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt öffentlich bekannt gemacht worden.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2007 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Insel Poel, den 11.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 11.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Insel Poel, den 19.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am 19.06.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der logerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, da die rechtsverbindliche Punkte 1:1000
- Insel Poel, den 19.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 19.06.2007 von der Gemeindevertretung als Sitzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltauswertung zur 1. Änderung B-Plan Nr. 18 wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.06.2007 gebilligt.
- Insel Poel, den 19.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Die Satzung über die 1. Änderung B-Plan Nr. 18, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.
- Insel Poel, den 19.06.2007 (Siegel) Bürgermeisterin
- Der Beschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 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 19.06.2007, 9:00 Uhr, ortsüblich im Inselblatt Poel 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, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2004, OVBl. M-V S. 205, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.2006 (OVBl. M-V 2006 S. 194) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Halandhof" ist mit Ablauf des 19.06.2007 in Kraft getreten.
- Insel Poel, den 07.07.2007 (Siegel) Bürgermeisterin

Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 18 "Halandhof"

