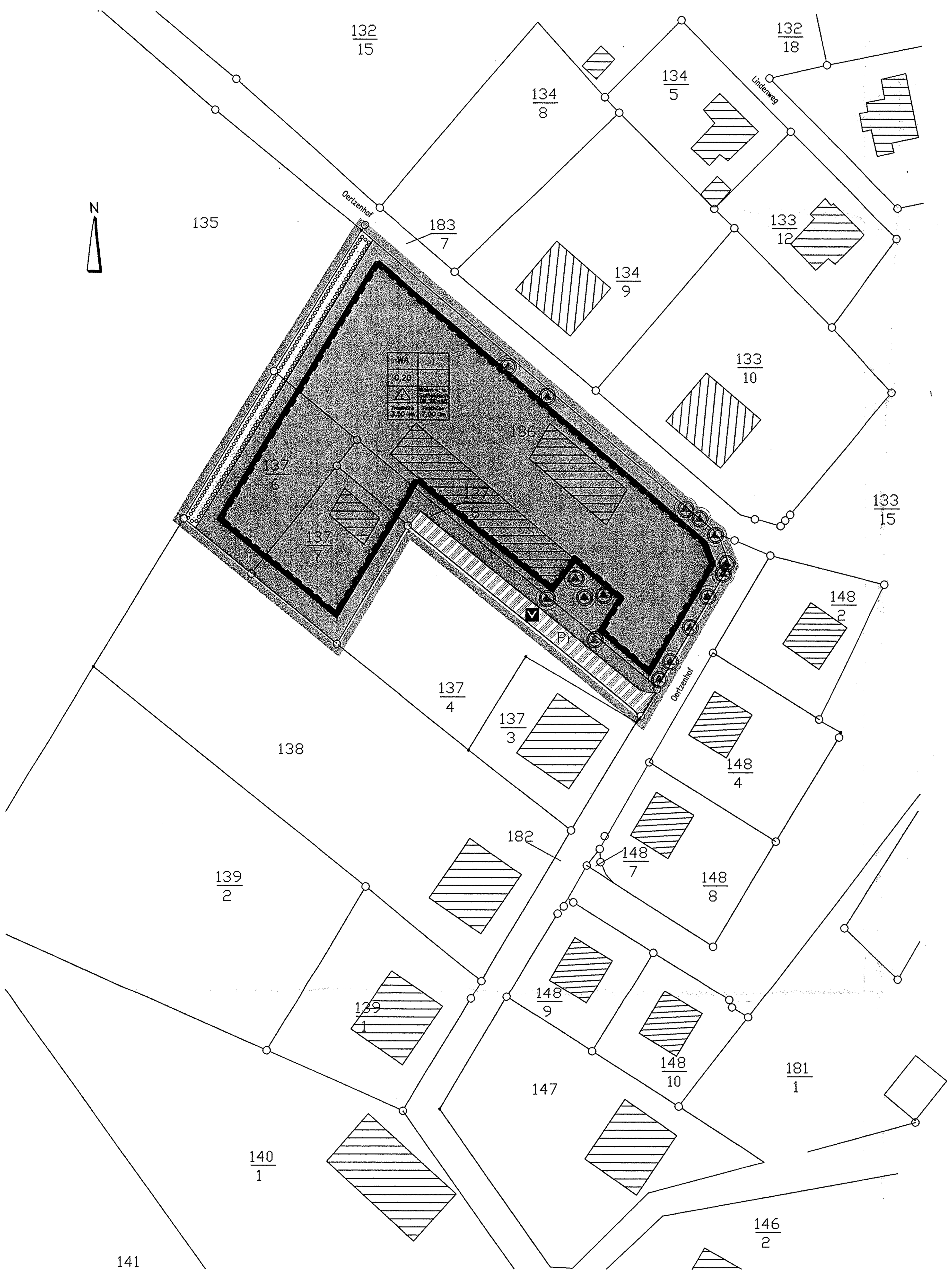
Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 22,

– Randbebauung Oertzenhof –

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

Teil A – Planzeichnung

M 1 : 500



Planzeichenerklärung
(gem. PlanzV 1990–PlanzV 90 v.18.12.1990)

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

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- 0,20 – GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- TH – max. Traufhöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- FH – max. Firsthöhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
- (E) – Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
- DN – Zulässige Dachneigung (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

WA	I
0,20	
E	Walm- u. Satteldach DN 28°–45°
Traufhöhe 3,50 m	Firsthöhe 7,00 m

Nutzungsschablone

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

Baugrenze

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

- Pr – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Privat
- V – Verkehrsberuhigter Bereich

Planungen, Nutzungsregelungen, 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Symbole ohne Normcharakter

- 106/4 – Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)
- vorhandene Gebäude
- nachrichtliche Übernahme der gem. Baumschutzverordnung der Gemeinde Insel Poel geschützten Bäume

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.

2.2 Höhenlage
(§ 9 Abs. 3BauGB, § 18 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.

II. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1. Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmission werden in den Außenanlagen ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen mit gelbem Licht und einer Lichtpunkthöhe von max. 2.5 m eingesetzt.

Während der Bauarbeiten sind die Kronen und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18920 vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

Für Baumpflanzungen ist ein Standraum von mind. 12 qm vorzusehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % zu Vegetationsflächen auszubilden. Wasserflächen sind zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Gehölze der Artenliste zu verwenden. Innerhalb der Baugrenzen darf der Anteil der Nadelgehölze max. 20 % des entsprechenden Baum- und Strauchanteils betragen. Sonstige Ziergehölze sind zulässig.

Es sind mindestens 5 Bäume der Artenliste zu pflanzen. p

Zuordnungsfestsetzung
§ 9 1a BauGB
Die Pflanzung der 5 Bäume ist dem Grundstück der Gemarkung Oertzenhof, Flur 1, Flurstück 137/5 zuzuordnen.

Zur offenen Landschaft ist die Anpflanzung einer mehrreihigen, freiwachsenden Hecke mit Heister 175/200, Sträucher 125/150, Abstand: 1,5 m in der Reihe und Reihenabstand 1,0 m, vorzusehen.

Die Stellplätze sind mit Drainpflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigen Material vorzusehen.

Einfriedungen und Abzäunungen sind ausschließlich in Form von Hecken zu erstellen.

Für die Baum- und Strauchpflanzung gilt eine Entwicklungspflege von 3 Jahren gem. DIN 18193.

Artenliste anzupflanzender Gehölze
Bäume (18/20)

Winterlinde (Tilia cordata)
Esche (Fraxinus excelsior)
Erle (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)

Sträucher, Pflanzqualität 125-150cm hoch,
2 x verpfl., ohne Ballen, bzw. Heister 175/200

Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Haselnuss (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Hundsrose (Rosa canina)
Pfaffenhütchen (Euonimus europaea)

Obstbäume 10/12 alte Sorten bevorzugt alte Bäume Hochstämme

III. Örtliche Bauvorschriften

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

1. Gestaltung

1.2 Fassaden

Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Betonwerkstein, Putz, Klinker, Glas oder Holz herzustellen. Nicht zulässig sind hoch-, mattglänzende Baustoffe wie Edelstahl, emaillierte Elemente, einschließlich Fliesen, Verkleidungen in Faserzement, Kunststoff und Blech, kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel sowie Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

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 Erdgeschoß bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen.

Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf max. 10 % der Erdgeschoßfassadenfläche betragen. Für senkrechte zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen können weitere 5 % der der Erdgeschoßfläche 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.

1.5 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 geahndet werden.

IV. Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.98, 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- denkmalpflege 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. orbus

us3. 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.

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 16. 12. 2003 (GVOBl. M-V Nr. 17 S. 690)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom...... 08.05.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Insel Poel Ortslage Oertzenhof 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 10.10.05. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.11.05 erfolgt.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 09.01.06 beteiligt worden.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

3. Die von der Planung berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 09.01.06 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.05 den Entwurf über den des Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung und Umweltbericht sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung und Umweltbericht sowie die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 14.11.05 bis zum 14.12.05 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist umweltbezogene Informationen verfügbar sind und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 22 Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, am 01.11.05 durch Veröffentlichung im Poeler ~~Amtsblatt~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.05 über die öffentliche Auslegung informiert.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 08.05.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

8. Der katastermäßige Bestand am 22.3.06 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte 1 : 2000 vorliegt.

Wismar ~~Insel Poel~~, den 16.5.06 (Siegel) Katasteramt

9. Der Bebauungsplan Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 08.05.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum B-Plan Nr. 22 wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.05.06 gebilligt.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

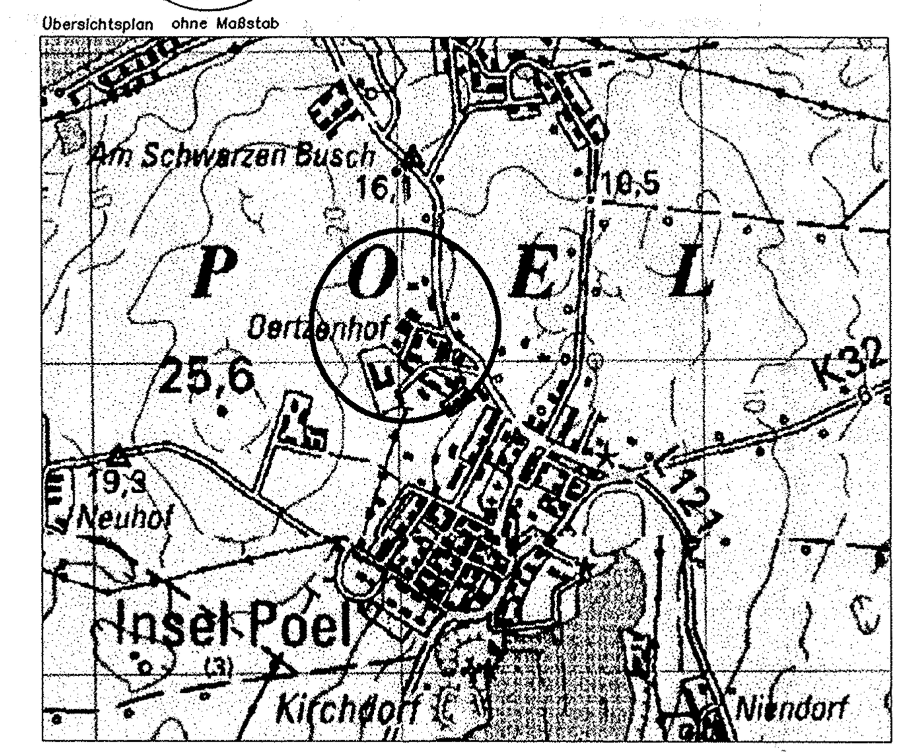
10. Die Satzung über den B-Plan Nr. 22, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 22 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 01.06.06 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, GVOBl. M-V S. 205) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 ist mit Ablauf des 01.06.06 in Kraft getreten.

01.06.2006
Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeisterin

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der

Gemeinde Insel Poel

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Kopie mit der Urschrift des/der B-Plan 22 wortwörtlich übereinstimmt. die Kopie besteht aus 1 Blätter Gemeinde Insel Poel.
Kirchdorf, d. 12.06.06 i.A.

über den

Bebauungsplan Nr. 22

Randbebauung Oertzenhof

Fassung v. 11.07.2005

zuletzt geändert: 06.10.2005
zuletzt geändert: 08.03.2006