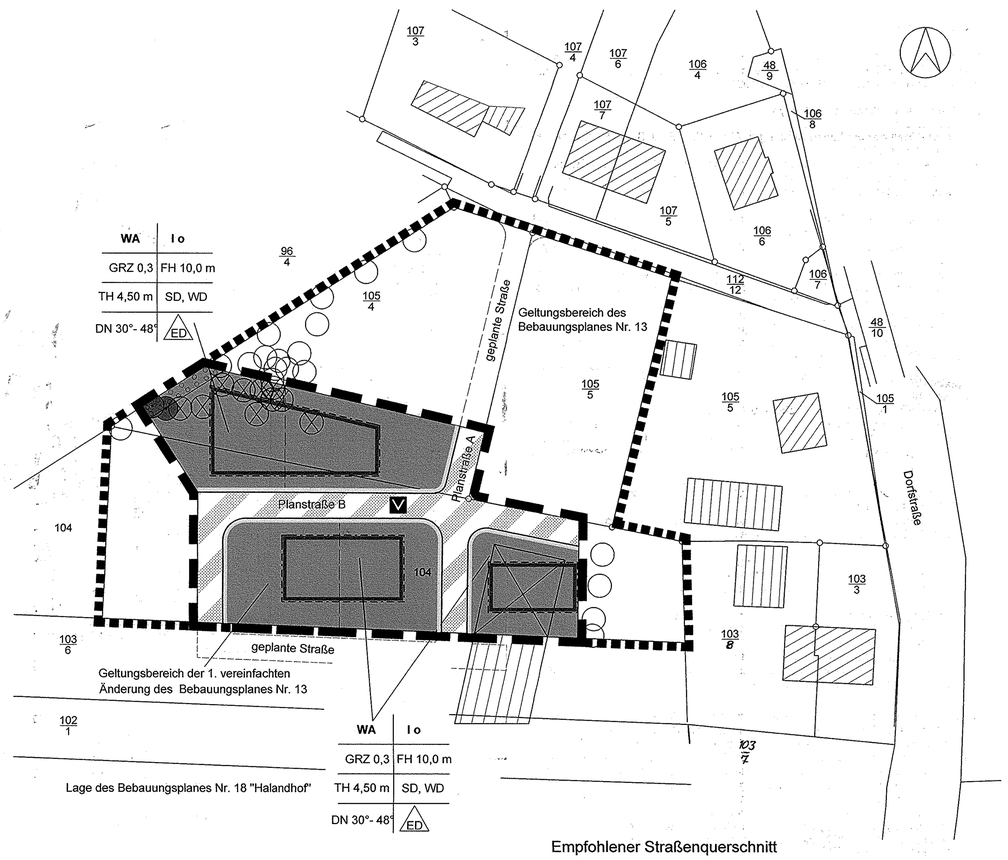
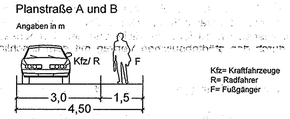
SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD INSEL POEL
über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Erweiterung der Wohnanlage in Timmendorf"

Teil A – Planzeichnung M 1:500



Empfohlener Straßenquerschnitt

Planstraße A und B



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ – zulässige Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt
- TH – Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – geschwindigkeitsreduzierter Bereich - Tempo 30-Zone

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Parzellierung
- 104 – Flurstücksnummern
- X – künftig fortfallend

Plangrundlagen:
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Insel Poel; Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Insel Poel; Teilungsentwurf der Bebauungspläne 13 und 18 vom 29.08.2005, Vermessungsbüro Bauer; Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Timmendorf; eigene Erhebungen

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)
1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Firsthöhe von 10,0 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.
1.3 Die Traufhöhe wird mit 4,50 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.
1.4 Die Traufhöhe wird als der Schnittpunkt der äußeren Kante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches definiert.
1.5 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf bei Wohngebäuden maximal 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.6 Als Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die mittlere Höhenlage des anbaufähigen Straßenabschnitts definiert.
1.7 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 20% zulässig.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Windfänge o.ä., wenn deren Länge maximal 1/3 der Gesamtfassadenlänge beträgt, gemäß § 23 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,0 m zulässig.

3. **Flächen für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze müssen mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

4. **Begrenzung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind je selbständigen Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. **Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
5.1 Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
5.2 Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder der in der Straße liegenden Sammelleitung zuzuleiten.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB und § 11 Abs. 2 BauGB)
6.1 Entlang der nordwestlich angrenzenden Ackerfläche ist innerhalb der festgesetzten Fläche eine Hecke mit Überhältern zu pflänzen, dauerhaft zu erhalten und im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen. Die Hecke ist aus den Sorten Hainbuche (carpinus betulus), Weißdorn (crataegus monogyna), Schlehe (prunus spinosa) und Hundsrose (rosa canina) herzustellen.
6.2 Auf jedem privaten Grundstück ist ein Großbaum (einheimischer Laub- oder Obstbaum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.
6.3 Die im Ursprungsplan unter Punkt 6. des Teil B - Text festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gelten uneingeschränkt für das Gebiet der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 fort. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger.

7. **Maßnahmen zum Schutz der Schifffahrt** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 BWaStrG)
Von den Gebäuden dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 2.4.1968 (BGBl. II S. 173, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung) keine Lichter ausgehen, die zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

8. **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
Die im Ursprungsplan festgesetzten Inhalte der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 fort.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz wird hingewiesen.

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fridde
Mecklenburger Straße 33
19053 Schwerin
Tel. 03841-28 75 97/-98
Fax 03841-28 75 99
www.stadt-und-regionalplanung.de
stadt-und-regionalplanung@t-online.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.06.2006 folgende Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Insel Poel für eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage Timmendorf, umfassend die Flurstücke 105/4 (teilw.) und 104 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Timmendorf, gelegen in der Ortslage Timmendorf, westlich der Landesstraße nach Timmendorf Strand und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Halandhof", Gebietsbezeichnung "Erweiterung der Wohnanlage in Timmendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Verfahrensvermerke:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.2005 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bekanntmachung im Poeler Inselblatt am 01.11.2005 erfolgt.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(2) Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2006 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung einschließlich der Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2006 über die öffentliche Auslegung informiert und mit Schreiben vom 14.12.2005 gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen haben in der Zeit vom 11.04.2006 bis zum 12.05.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerechte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, am 01.04.2006 im Poeler Inselblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(5) Der katastermäßige Bestand am 15.11.05 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... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 03.08.06 (Siegel) Bauer, öffentlich bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Bürger, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.06.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(7) Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden am 12.06.2006 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12.06.2006 gebilligt.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

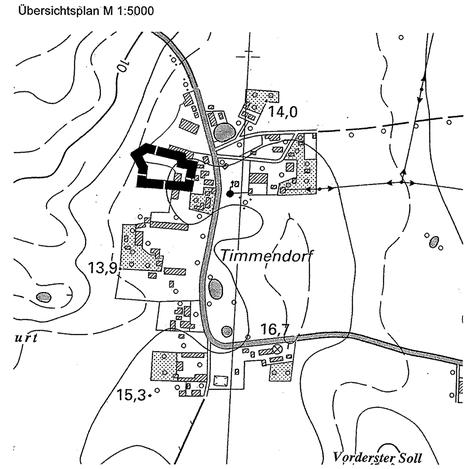
(8) Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

(9) 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 01.07.2006 im Poeler 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist mit Ablauf des 03.07.2006 getreten.

Kirchdorf, den 01.07.2006 (Siegel) Schönfeldt, Bürgermeisterin

Übersichtsplan M 1:5000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Insel Poel

über die

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13

"Erweiterung der Wohnanlage in Timmendorf"

für eine Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes in der Ortslage Timmendorf, umfassend die Flurstücke 105/4 (teilw.) und 104 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Timmendorf, gelegen in der Ortslage Timmendorf, westlich der Landesstraße nach Timmendorf Strand und nördlich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Halandhof"