

# BEBAUUNGSPLAN NR.1

## teil A planzeichnung 1:1000

**SATZUNG**  
DER GEMEINDE INSEL POEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1  
FÜR DAS GEBIET: ORTSRANDBEBAUUNG KIRCHDORF, WEST-  
LICH KRABBEWEG UND NÖRDLICH BIRKENWEG

**PRÄAMBEL**  
AUFGRUND DES §10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) VOM 8. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT  
GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS-  
UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 466), SOWIE NACH  
§83 DER BAURORDNUNG VOM 20. JULI 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDE-  
VERTRETUNG VOM 24.05.1993 UND MIT GENEHMIGUNG DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN  
FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1 DER GEMEINDE INSEL POEL FÜR DAS GEBIET: ORTSRANDBEBAUUNG  
KIRCHDORF, WESTLICH KRABBEWEG UND NÖRDLICH BIRKENWEG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM  
TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990.

**VERFAHRENSVERMERKE:**

1 AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSSCHLUSSES DER  
GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.12.1991, DIE ORTSBLICHE  
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSSCHLUSSES IST DURCH  
AUSGANG AN DEN BEKANNTMACHUNGSTAFELN VOM 09.12.1991  
BIS 17.12.1991 ERFOLGT.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

2 DIE FÜR RAUMORDNUNG UND LÄNDLICHE ZUSTÄNDIGE  
STELLE IST GEMÄSS §246 a ABS.1 SATZ 1 NR.1 BAUGB  
I.V.M. §4 ABS.3 BAUVZO BETEILIGT WORDEN.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

3 DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH §3 ABS.1  
SATZ 1 BAUGB IST DURCHFÜHRT WORDEN AM 02.12.1991  
DURCH ÖFFENTLICHE VERKEHRSSCHRIFTEN UND  
DURCH AUSGANG DER PLANUNTERLAGEN VOM 01.10.1991  
BIS ZUM 01.11.1991.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

4 DIE VON DER PLANUNG BEREHRTE TRÄGER ÖFFENTLICHER  
BELANGE SIND MIT SCHREIBEN VOM 18.08.1992 ZUR AB-  
GABE EINER STELLUNGNAHME AUFGEFORDERT WORDEN.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

5 DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT AM 17.09.1992 DEN ENT-  
WURF DES BEBAUUNGSPLANS MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN  
UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

6 DIE ENTWÜRFE DES BEBAUUNGSPLANS, BESTEHEND AUS DER  
PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE  
DIE BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 01.09.1992 BIS  
20.11.1992 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN NACH §3 ABS.2  
BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN, DIE ÖFFENTLICHE AUSLE-  
GUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUN-  
GEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN  
SCHRIFTLICH ODER ZUR NIEDERSCHRIFT VORBRACHT WERDEN  
KÖNNEN, ORTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN IM INSEL-  
BLATT AM 24.08.1992 UND DURCH AUSGANG VOM 18.09.1992  
BIS 09.10.1992.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

7 DER KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 28.04.1993  
WIRD ALS RICHTIG DARGESTELLT BESCHENKIGT. HIN SICHT-  
LICH DER LAGERRICHTIGEN DARSTELLUNG DER GRENZPUNKTE  
UND DER GEBÄUDE GILT DER VORBEHALT, DASS EINE  
PRÜFUNG NUR GROB ERFOLGT, DA DIE RECHTSVERBINDLICHE  
FLURKARTE NUR IN MASSSTAB 1:1250 VORLIEGT. RE-  
GRESSANSPRÜCHE KÖNNEN NICHT ABGELEITET WERDEN.

WISMAR, DEN 30.11.1993

LEITER DES KATASTERAMTES WISMAR

8 DIE GEMEINDEVERTRETUNG HAT DIE VORBRACHTEN BEDENKEN  
UND ANREGUNGEN DER BÜRGER UND DIE STELLUNGEN DER  
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BEWERTET AM 07.12.92 / 24.05.93  
DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

9 DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG  
(TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 24.05.1993  
VON DER GEMEINDEVERTRETUNG ALS SATZUNG BE-  
SCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT  
BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM 24.05.1993  
GEBILLIGT.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

10 DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND  
AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B),  
WURDE MIT ERASS DES INNENMINISTERS DES LANDES MECK-  
LENBURG-VORPOMMERN VOM 17.11.1993  
AZ. II 274-2/2 249-2/2 (1993) 2611  
Z MIT NEBENBESTIMMUNGEN UND HINWEISEN  
ERTEILT.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 20.11.1994

11 DIE NEBENBESTIMMUNGEN WURDEN DURCH DEN SATZUNGSAN-  
DERNDEN BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG VOM  
ERFÜLLT, DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DAS WURDE MIT  
ERASS DES INNENMINISTERS DES LANDES MECKLENBURG-  
VORPOMMERN VOM  
AZ.:  
BESTÄTIGT.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 20.11.1994

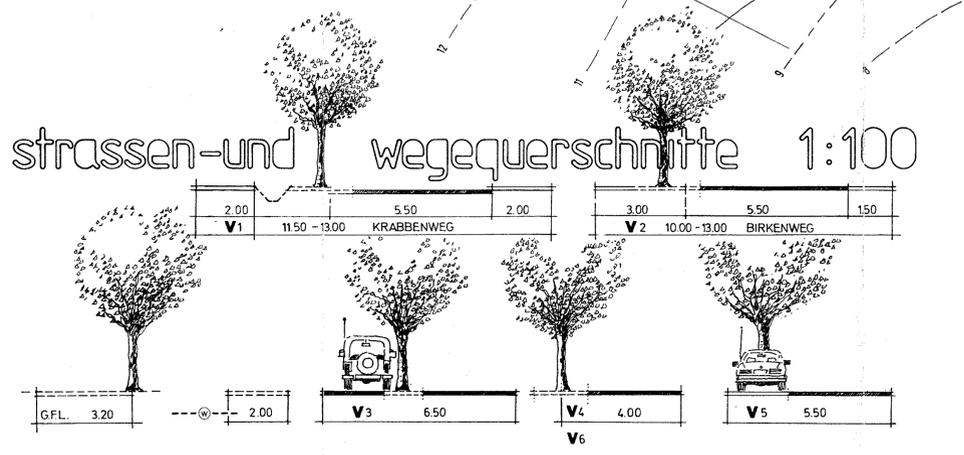
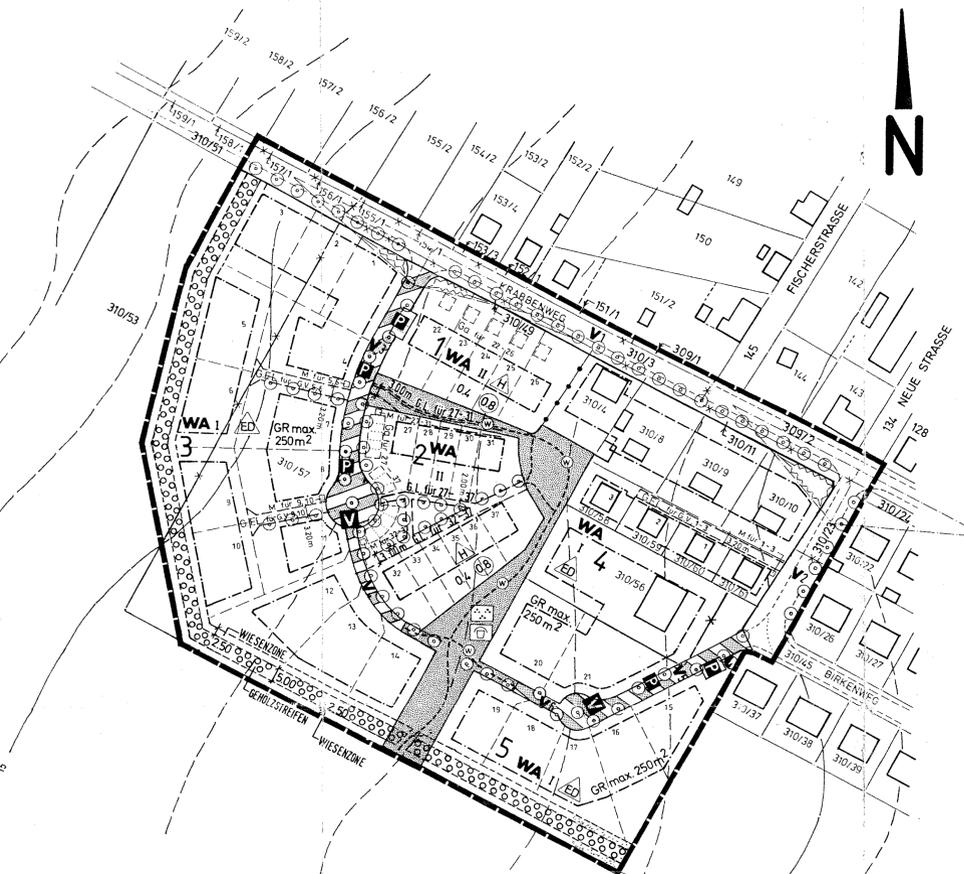
12 DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLAN-  
ZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIER-  
MIT AUSGEFERTIGT.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 20.11.1994

13 DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS 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,  
SIND ORTSBLICH BEKANNTMACHT WORDEN DURCH ABDRUCK  
IM INSELBLATT AM 04. November 1994  
UND AUSGANG VOM  
BIS  
IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER  
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND  
VON MANGELN DER ABWÄGUNG SOWIE AUF DIE RECHTSFOLGEN  
(§215 ABS.2 BAUGB) UND WEITER AUF FALLIGKEIT UND ER-  
LÖSCHEN VON ENTSCADIGUNGSANSPRÜCHEN (§§41, 246 a  
ABS. 1 SATZ 1 NR.9 BAUGB) HINGEWIESEN WORDEN.

DIE SATZUNG IST AM 20.11.1994  
IN KRAFT GETRETEN.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 20.11.1994



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§4 BauNVO
II	GR max 250m <sup>2</sup>	
0.4	GR max 250m <sup>2</sup>	
ED	HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE BAULICHER ANLAGEN	§9(1)1 BauGB
0.4	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§16ff BauNVO
ED	HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE BAULICHER ANLAGEN	§16ff BauNVO
0.4	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE	§16ff BauNVO
ED	BAUWEISE	§9(1)2 BauGB
ED	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	§22(2) BauNVO
H	HAUSGRUPPEN -REIHNENHAUSER- ABWICHELLENDE BAUWEISE	§23(4) BauNVO
H	BAUGRENZE	§23(3) BauNVO
ED	VERKEHRSLÄCHEN	§9(1)11 BauGB
ED	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
ED	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
ED	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§9(1)11 BauGB
ED	MISCHFLÄCHE, FAHRVERKEHR UND FUSSGÄNGER GLEICHBERECHTIGT	
ED	FLÄCHEN FÜR DAS PARKEN VON FAHRZEUGEN	
ED	FUSSWEG	
ED	VERSORGUNGSFLÄCHE, TRAFU	§9(1)12 BauGB
ED	GRÜNFLÄCHE, ÖFFENTLICH	§9(1)15 BauGB
ED	PARKANLAGE	
ED	SPIELPLATZ	
ED	ÖFFENTLICHE FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§9(1)25a, b BauGB
ED	BAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN	§9(1)25a, b BauGB
ED	MÜLLGEFÄSS-STANDPLATZ FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 5 UND 6	§9(1)22 BauGB
ED	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN FÜR DIE GRUNDSTÜCKE 5 UND 6	§9(1)21 BauGB
ED	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN FÜR DIE ANLIEGER DER REIHNENHAUSER 27-31 UND FÜR DIE GEMEINDE SOWIE FÜR DIE VERSORGUNGSSTRASER	§9(1)21 BauGB
ED	FLÄCHEN FÜR GARAGEN DER REIHNENHAUSER 27-37	§9(1)22 BauGB
ED	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§16(5) BauNVO
ED	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	§9(1)10 BauGB
ED	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§9(7) BauGB

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

V3	KENNEICHNUNG DER VERKEHRSLÄCHEN
V2	KENNEICHNUNG DER GRUNDSTÜCKE
V5	KENNEICHNUNG DER TEILGEBIETE
V1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
V6	FAHRBAHN INNERHALB STRASSENVERKEHRSLÄCHE

**GRÜNDUNGSPLAN**

DER GRÜNDUNGSPLAN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN NR.1  
IN DER FASSUNG APRIL 93, BESTEHEND AUS PLANZEICH-  
NUNG UND ERKLÄRUNGSBERICHT, WURDE AM 24.05.1993  
VON DER GEMEINDEVERTRETUNG BESCHLOSSEN. ER IST TEIL  
DIESER SATZUNG UND LIEGT DER BEGRÜNDUNG ZU DIESEM  
BEBAUUNGSPLAN NR.1 BEI.

INSEL POEL/KIRCHDORF,  
DEN 24.05.1993

# teil B text

**SATZUNG**  
DER GEMEINDE INSEL POEL  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.1

**1 AUSSENWÄNDE**

ROTES VERBLENDMAUERWERK; 1/4 DER AUSSENWAND-  
STÜCKE DER HAUSGRUPPEN -REIHNENHAUSER- DIE FESTGE-  
SETZTEN GRZ-/GFZ-WERTE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN  
FLÄCHE AUFGRUND DER GRÖßEREN GRUNDSTÜCKE NICHT ZU  
VERÄHRLICHEN, DAHER GELTEN HIER FOLGENDE WERTE:  
GRZ 0,3 UND GFZ 0,6 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE:  
22, 26, 27 UND 32;

**2 SOCKELHÖHE**

DIE SOCKELHÖHE (1 ÜBERKANTE FUSSBODEN ERDE-  
SCHÖSS) DARF FÜR ALLE BAULICHEN ANLAGEN NICHT  
HÖHER ALS 0,25m ÜBER DER OBERKANTE DER AN-  
GRENZENDE VERKEHR-/VERSCHLÜßFLÄCHE LIE-  
GEN.

**3 DÄCHER**

ZULÄSSIG SIND NUR SÄTTEL-, WALM- ODER KRÜPPEL-  
WALMDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 25° - 45°.  
DACHEINDECKUNG: ROTE ODER ROTBRAUNE DACH-  
PFANNE. HÖHE DER DREMPEL MAX. 0,25m ÜBER  
DER OBERKANTE DECKE ERDGESCHOSS BET EINGE-  
SCHÜSSLER BAUWEISE (ÜBERGESCHÖSS BEI ZWEI-  
GESCHÜSSLIGER BAUWEISE)- HÖCHSTZULÄSSIGE FIRSH-  
HÖHE GEMESSEN ÜBER DER ZUGEHÖRIGEN SOCKELHÖHE:  
8,00 m FÜR EINGESCHÜSSLIGE BAUWEISE UND 10,50 m  
FÜR ZWEIFGESCHÜSSLIGE BAUWEISE.

**4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN SELTEN DIE O.G.  
GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN. DABEI SIND DIESE  
BAULICHEN ANLAGEN DEM DAZUGEHÖRIGEN HAUPTGE-  
BÄUDE IN MATERIAL UND FARBE ANZUPASSEN. AB-  
WEICHEND DAVON SIND FÜR GARAGEN UND NEBENAN-  
LAGEN DIE AUSSENWÄNDE AUCH IN ANDEREN MATERIALIEN  
UND FARBEN ZULÄSSIG, WENN EIN GANZFLÄCHIGE BE-  
GRÜNDUNG DER WÄNDE DURCH RANGWÄCHSE, HECKEN  
O.A. BEPFLANZUNGEN ERFOLGT. FÜR GARAGEN UND NE-  
BENANLAGEN SIND AUCH PULTDÄCHER ZULÄSSIG, DEREN  
FIRSHÖHE JEDOCHE NICHT MEHR ALS 3,00m ÜBER DER  
OBERKANTE GELÄNDE BETRAGEN DARF.

FÜR DIE TEILGEBIETE 3, 5 UND DIE GEPLANTEN  
GRUNDSTÜCKE 20 UND 21 DES TEILGEBIETS 4 SIND  
STELLPLÄTZE UND GARAGEN NUR IN VORGARTENBEREICH  
BZW. NEBEN DEM HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG (FLÄCHE  
ZWISCHEN HAUPTGEBÄUDE UND VERKEHR-/VERSCHLÜß-  
FLÄCHE). FÜR DIE TEILGEBIETE 1 UND 2 SIND  
GARAGEN UND STELLPLÄTZE NUR IN DEN DAFÜR FEST-  
GESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

DIE GARAGEN DER HAUSGRUPPEN IN DEN TEILGEBIET-  
TEN 1 UND 2 SIND AUCH ALS ÜBERDACHTE STELL-  
PLÄTZE (CARPORTS) ZULÄSSIG, WOBEI SEITENWÄNDE  
UND DACHFLÄCHEN ZU BEGRÜNEN SIND (Z.B. DURCH  
KLETTERPFLANZEN).

**5 SICHTFLÄCHEN**

IN DEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN  
VON 250 m<sup>2</sup> GILT DIE EINSCHRÄNKUNG, DASS EINE  
GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ) VON 0,4 NICHT ÜBERSCHRITTEN  
WERDEN DARF.

**6 GRZ / GFZ TEILGEBIETE 1 UND 2**

IN DEN TEILGEBIETEN 1 UND 2 SIND FÜR DIE ECKGRUND-  
STÜCKE DER HAUSGRUPPEN -REIHNENHAUSER- DIE FESTGE-  
SETZTEN GRZ-/GFZ-WERTE INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN  
FLÄCHE AUFGRUND DER GRÖßEREN GRUNDSTÜCKE NICHT ZU  
VERÄHRLICHEN, DAHER GELTEN HIER FOLGENDE WERTE:  
GRZ 0,3 UND GFZ 0,6 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE:  
22, 26, 27 UND 32;

GRZ 0,25 UND GFZ 0,5 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE:  
31 UND 37.

INNERHALB DES TEILGEBIETS 2 SIND DIE FESTGESETZTEN  
GARAGENFLÄCHEN UND IHRE ZUFÄHRTEN FÜR DIE ERMITTL-  
UNG DER ZULÄSSIGEN GRZ-/GFZ-WERTE NICHT HERANZU-  
ZIEHEN. DIES GILT SINNGEMÄß AUCH FÜR DIE FESTGE-  
SETZTEN FLÄCHEN MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN.

**7 G.L. FÜR 27-31**

DIE FESTGESETZTE FLÄCHE MIT GEH- UND LEITUNGS-  
RECHTEN FÜR DIE HAUSGRUPPE -REIHNENHAUSER- NR.27  
BIS 31 DIENT GLEICHZEITIG ALS ÖFFENTLICHER FUSSWEG  
MIT ANBINDUNG AN DIE ÖFFENTLICHEN WEGE INNERHALB  
DER FESTGESETZTEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE.

**8 BEPFLANZUNGEN**

FÜR DIE FESTSETZUNG 'BAUM ZU PFLANZEN UND ZU ER-  
HALTEN' INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN  
UND DER G.F.L.-FLÄCHEN SIND ABWEICHUNGEN VOM GE-  
WÄHLTEN STANDORT ZULÄSSIG.

FÜR DIE FESTGESETZTEN FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN  
UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GILT:  
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON ROTERLE, STIELEICHE,  
HAINBUCHE, EBERSCHNE, HARTTRIEGL, HECKENIRSCHNE,  
SCHLEHNE, HECKENROSE, HOLUNDER, SCHNEEBALL;  
PFLANZUNG MIT ERSCHLIEßUNGSBEGINN ALS HEISTER,  
150-200 cm, 2 x VERPFL. O.B.; PFLANZABSTAND 1,00m  
GEMÄSS PFLANZSCHEMA GRÜNDUNGSPLAN BLATT NR.3,  
5-REIHIG, PFLANZBREITTE 5,00m MIT BEIDSEITIGER JE-  
WEILS 2,50m BREITER WIESENZONE.

FÜR DIE BÄUME IM STRASSENRAUM SIND UNBEFESTIGTE  
PFLANZFLÄCHEN ODER -STREIFEN ANZULEGEN.

JE GRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN OBSTHOCHSTAMM ZU  
PFLANZEN.

**9 REGENWASSER**

DAS REGENWASSER IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VER-  
SICKERN, SOFERN DIES SCHADLOS MÖGLICH IST.

**10 GR 250 m<sup>2</sup>**

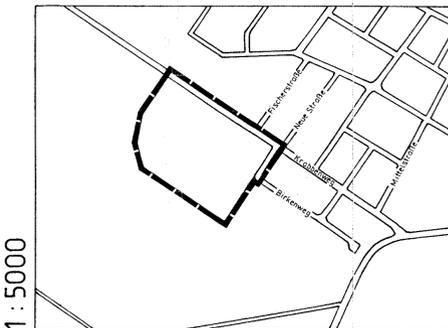
FÜR DIE FESTGESETZTE HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE  
VON 250 m<sup>2</sup> GILT DIE EINSCHRÄNKUNG, DASS EINE  
GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ) VON 0,4 NICHT ÜBERSCHRITTEN  
WERDEN DARF.

**11 STRASSE**

DER AUSBAU DER STRASSEN V3, V4 UND V5 IST VORZUZIEHEN;  
MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN MATERIALIEN VORZUNEHMEN;

**12 REIHNENHAUSER**

FÜR DIE REIHNENHAUSER GILT EINE HALBOFFENE BAUWEISE  
(EINSEITIGE GRENZBEBAUUNG), FÜR DIE MITTELHAUSER  
GILT EINE GESCHLLOSSENE BAUWEISE.



1:5000

**SATZUNG**  
DER GEMEINDE INSEL POEL  
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
NR. 1  
FÜR DAS GEBIET:  
ORTSRANDBEBAUUNG KIRCHDORF,  
WESTLICH KRABBEWEG  
UND NÖRDLICH BIRKENWEG

**B.-1**

6. AUSFERTIGUNG  
FASSUNG VOM 24.05.1993

*H. Auwage  
H. Stöckel  
das der rechtskräftige  
Plan  
abgeschlossen in der be-  
gründung  
abgegeben  
am 30.04.98*