

Satzung der Gemeinde Insel Poel

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990

Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

* OKE Oberkante Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß auf der oberen Hangseite, bezogen auf die Straßenverkehrsfläche

Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkflächen
Verkehrsberuhigter Bereich / Fußweg

Grünflächen

gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Öffentliche Grünflächen
Naturnahe Gehölzflächen
Ausschluß von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Landwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Wiese

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft g. §§ 1a u. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalten von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalten von Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
Anpflanzen von Bäumen
Anpflanzen von Sträuchern
Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB
Erhalten von Bäumen
Erhalten von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen ohne Normcharakter

Vorgeschlagene Gebäude- und Grundstücksgrenzen
Vorhandene Gebäude
Künftig fortfallend
Mindestabstand der Wohnbebauung zur Landesstraße nach dem Schallschutzgutachten
Sichtdreiecke

Nachrichtliche Übernahmen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

unterirdisch

Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummern
Höhenlinien

Text (Teil B)

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO

1.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

2.1. Nebengebäude mit Pult- und Flachdächern dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

2.2. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen an Gebäuden gilt die Straßenverkehrsfläche.

2.3. Als Traufhöhe (TH) wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

3.1. Im Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen je Haus zulässig. Im Doppelhaus sind höchstens eine Wohnung je Haus zulässig.

4. Grünflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1. Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen ist eine Bepflanzung über 0,70 m, bezogen auf das Straßenniveau, unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1. Die zweischürige Mähwiese in der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist dauerhaft extensiv zu nutzen und darf nicht gedüngt und umgebrochen werden.

5.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Zufahrten und Stellplätze versiegelnde Materialien nicht zulässig.

6. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1. Innerhalb der zweischürigen Mähwiese sind zwei Baumgruppen aus je 2 bzw. 3 hochstämmigen Stieleichen (Quercus robur) und eine Baumgruppe aus 3 Bergahorn (Acer pseudoplatanus), u 14-16, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Im WA1 sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern naturnahe Gehölzpflanzungen aus einheimischen Arten, davon überwiegend Sträucher der Arten Schlehdorn (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hasel (Corylus avellana) und Hartiegel (Cornus sanguinea), Str. V. o. B. 60-100, mit Heistem aus Feldahorn (Acer campestre) und Hainbuche (Carpinus betulus), anzulegen und dauerhaft zu erhalten (1 Stck/m²).

6.3. In den öffentlichen Grünflächen 1, 2 und 4 sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern naturnahe Gehölzpflanzungen aus einheimischen Arten, davon überwiegend Sträucher der Arten Schlehdorn (Prunus spinosa) Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Hasel (Corylus avellana) und Hartiegel (Cornus sanguinea), Str. V. o. B. 60-100, mit Heistem aus Feldahorn (Acer campestre) und Hainbuche (Carpinus betulus), anzulegen und dauerhaft zu erhalten (1 Stck/m²).

6.4. In den öffentlichen Grünflächen 1 und 4 sind jeweils 3 hochstämmige Stieleichen (Quercus robur), u14-16, in der Grünfläche 2 sind 3 hochstämmige Eschen (Fraxinus excelsior) und 3 hochstämmige Stieleichen (Quercus robur), u 14-16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.1. Im WA1 sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die naturnahen Gehölze und Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig. Bei Obstbäumen sind auch Pflegeschnitte zulässig.

7.2. In der öffentlichen Grünfläche 3 sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die naturnahen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind zulässig.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dach- und Fassadenflächen sind mit Ausnahme von Glasflächen nicht aus glänzendem Material zulässig.

2. Die Dachformen der Wohngebäude sind nur als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40°-48° zulässig.

3. Die Dacheindeckung der Wohngebäude ist nur mit Dachziegeln (Ton) und Dachsteinen (Beton) in den Farben rot, rotbraun, braun oder Anthrazit zulässig.

4. Die Außenwände der Wohngebäude sind nur aus Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun zulässig. Für maximal ¼ der Außenwände sind auch putzseitige Flächen und Holzverschalungen zulässig.

Textliche Hinweise

1. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V 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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

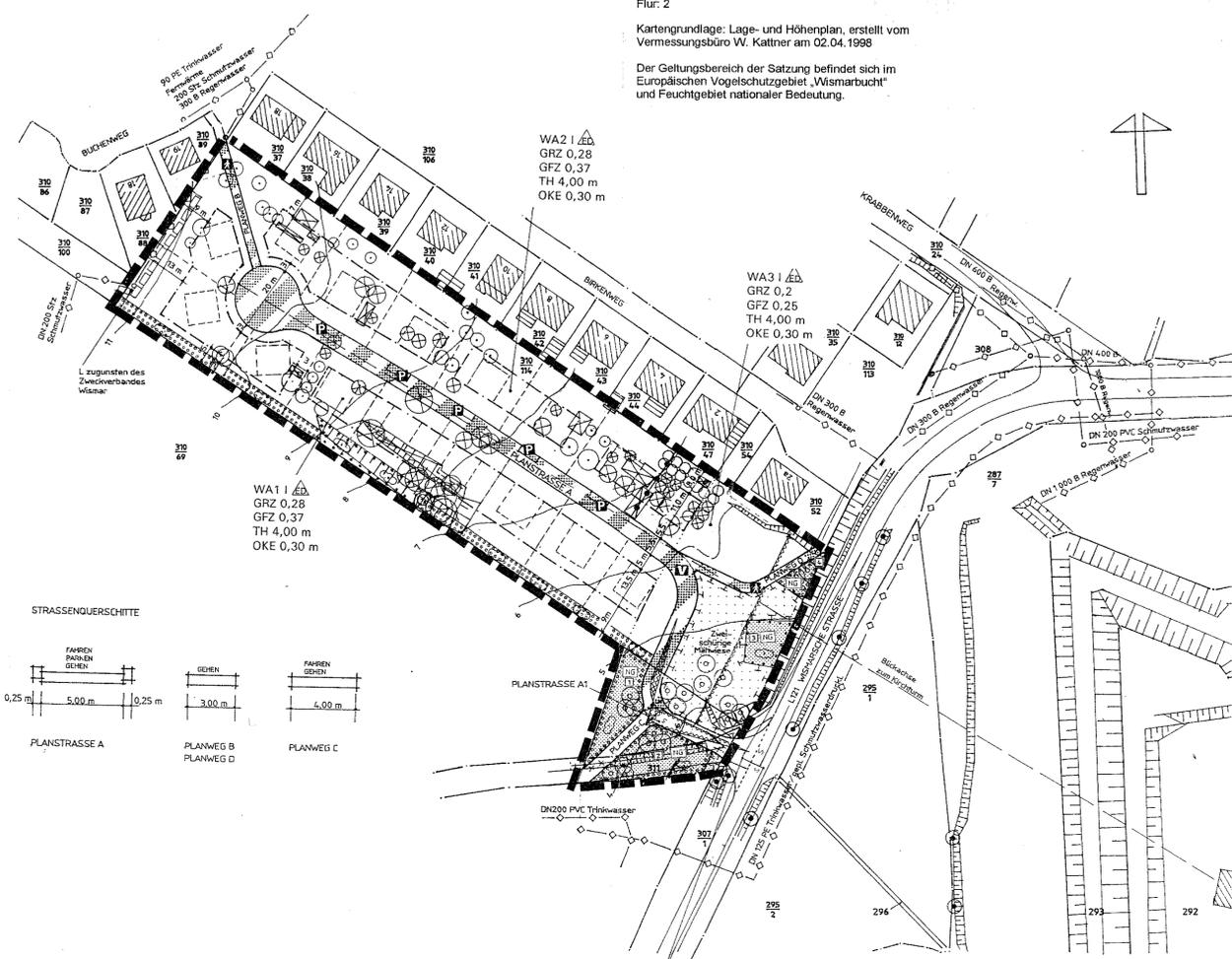
3. Sachverhalte, die eine Altlast oder altlastverdächtige Fläche begründen könnten, sind dem Umweltamt, Sachbereich Altlasten, des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Das trifft insbesondere für Altablagerungen und Altstandorte zu.

Planzeichnung (Teil A) M 1:1 000

Gemarkung: Kirchdorf
Flur: 2

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan, erstellt vom Vermessungsbüro W. Kattner am 02.04.1998

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Europäischen Vogelschutzgebiet „Wismarbuscht“ und Feuchtgebiet nationaler Bedeutung.



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO) vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.07.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Insel Poel für die „Wohnbebauung Kirchturmblick Kirchdorf“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) erlassen:

Kirchdorf, den 26.7.1999



Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.1995 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in dem Gemeindeblatt „Das Poeler Inselblatt“ am ... erfolgt.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 17 LPiG erfolgt.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Februar 1998 und am 06.08.1998 durchgeführt worden.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 13.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Die Gemeindevertretung hat am 12.04.1999 den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.05.1999 bis zum 11.06.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentlichen Auslegungen sind mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.1999 durch Ausdruck im Gemeindeblatt „Das Poeler Inselblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kirchdorf, den 26.7.1999

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.7.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den 30.7.1999

Der katastermäßige Bestand am 11.2.99 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte und Gebäude gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt ist. Die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.12.99

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 26.7.1999 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen, die Begründung wurde gebilligt.

Kirchdorf, den 30.7.1999

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.1999 Az.: VIII 2308-546/99 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Kirchdorf, den 20.12.1999

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.12.1999 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02.1999 Az. ... bestätigt.

Kirchdorf, den 20.12.1999

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Kirchdorf, den 20.12.1999

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung über den Bebauungsplan 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 02.01.2000 durch Ausdruck im Gemeindeblatt „Das Poeler Inselblatt“ ortsüblich bekanntgemacht 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 Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 22.01.1998 in der zuletzt gültigen Fassung hingewiesen worden. Die Satzung ist am 02.01.2000 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 02.01.2000

* Geändert aufgrund des Beitrittsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel vom 13.12.1999 in Erfüllung der Nebenbestimmungen der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.10.1999

Kirchdorf, den 02.01.2000

Bürgermeister

Kirchdorf, den 02.01.2000

Bürgermeister

Bürgermeister