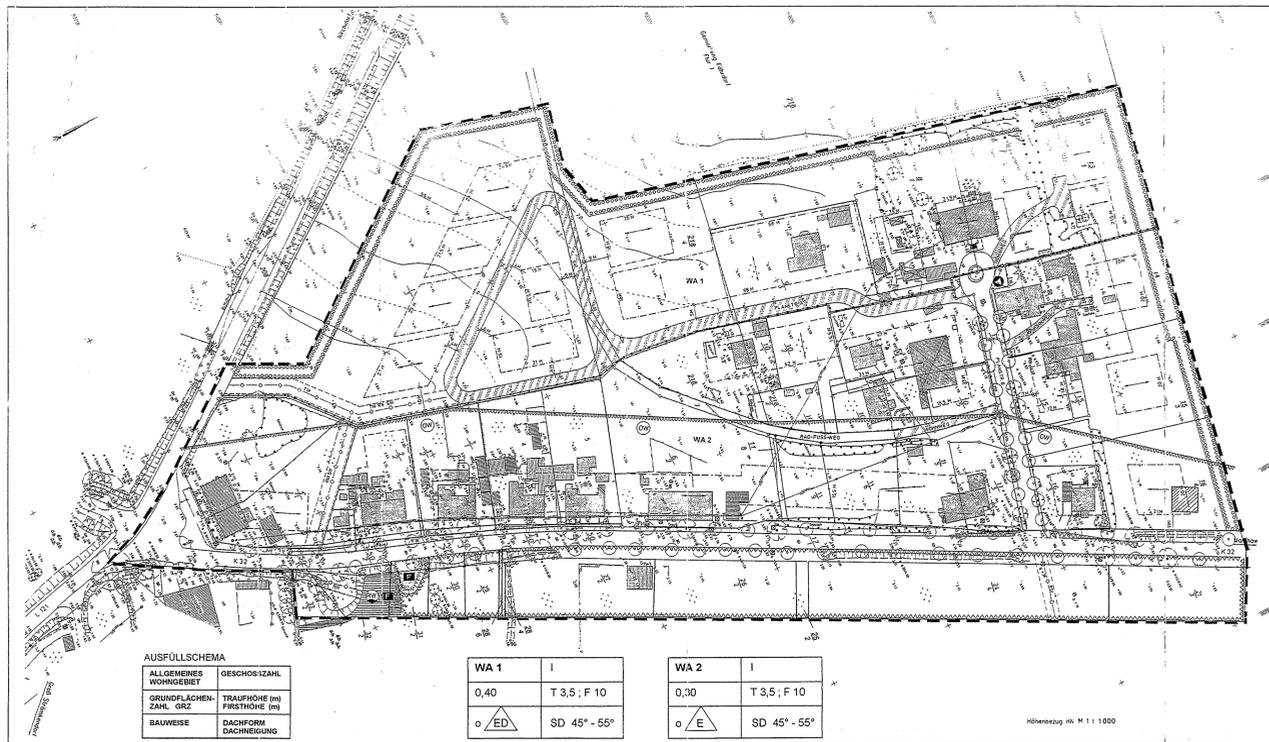


BEBAUUNGSPLAN NR. 4

WOHNGEBIET ORTSLAGE FÄHRDORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB
- WA 1 - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Auf Flurstück 2/2 ist die Ausnahme nach § 4 (3) Abs. 2 BauNVO als Bestandsschutz und zur Erweiterung des anstehenden Handwerksbetriebes zulässig.
- Die sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

- Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhenangaben in der Planzeichnung Teil A beziehen sich auf die OK des natürlichen Geländeverlaufes. Bei Hanglage ist die Höhe an der der Steigung zugewandten Seite einzuhalten. Sockelhöhen dürfen maximal 50 cm, Traufhöhen (Geländebenante bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) dürfen maximal 3,5 Meter, Firsthöhen (Geländebenante bis Oberkante Dachhaut am First) dürfen maximal 10 Meter betragen. Die Bezugnahme auf die Geländehöhe wurde wegen der vorhandenen Geländestruktur vor allem im westlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes gewählt. Bei Bezugnahme auf die Straßenebenante würden die Sockelhöhen überhöht bzw. gegen Null gehen.

2.2. Zahl der Vollgeschosse

- Gemäß § 20 BauNVO ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO sind im Geltungsbereich des B-Planes Gebäude in offener Bauweise zulässig.
 - Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

4.1. Sichtfelder an der Straßeneinmündung Planstraße B in K 32 sind von jeglicher Bebauung und sich abgrenzenden Bewuchs von mehr als 70 cm Höhe über der zugeordneten Verkehrsfläche dauernd freizuhalten. Einzelbäume sind zulässig.

4.2. Die in Teil A als von der Bebauung freizuhalten gekennzeichnete Fläche östlich der Straße nach Gollwitz gehört in die Uferschutzzone des Breittling. Auf dieser Fläche ist extensive Wiesen- und Weidenutzung zulässig. Diese Fläche darf nicht gewässert, gedüngt oder umgebrochen werden.

5. Schallschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

- Entlang der K 32 sind zum Schutz gegen Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr Schutzmaßnahmen erforderlich in Form von - spezieller Grundrüggestaltung, Räume ohne Ruheanspruch straßenseitig anordnen - Außenbauteile mit bewertetem Schalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109) min 40 dB(A) bzw. Fenster Schalldämmklasse 3
- Im Baufeld parallel zur L 121 müssen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Verkehrslärm) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Außenräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß (R_{w,ext} nach DIN 4109) von mindestens 35 dB (A) aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung (Fenster der Schalldämmklasse 2) zu treffen.

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Notwendige Grundstückszufahrten, und Pkw. Stellflächen sind als teilversiegelte Flächen auszubilden. In Frage kommen Rasengittersteine, breittügliges versickerungsfähiges Pflaster, Schotter, Schotterrasen.
 - Die in Teil A als von der Bebauung freizuhalten gekennzeichnete Fläche östlich der Straße nach Gollwitz gehört in die Uferschutzzone des Breittling. Auf dieser Fläche ist extensive Wiesen- und Weidenutzung zulässig. Diese Fläche darf nicht gewässert, gedüngt oder umgebrochen werden.

2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- Innerhalb der in Teil A gekennzeichneten Flächen sind an beiden Seiten der Straße nach Gollwitz 56 hochstämmige Bäume, Birken, Betula pendula, U 14-16, mit einem Pflanzabstand von 10-12 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf der Grünflächeninsel vor dem ehemaligen Gutshaus sind drei hochstämmige Bäume, Linden, Tilia cordata, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.3. Innerhalb der in Teil A gekennzeichneten Flächen ist zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft eine naturnahe Gehölzpflanzung (1 St/m²) aus einheimischen Arten von mindestens 5 m Breite anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzung sollte überwiegend aus Sträuchern der Arten Weißdorn, Schlehe, Hundstose, Pfaffenröhren, Holunder bestehen und Heister der Art Hainbuche enthalten. Die Gehölzflächen sind nach 80 - 100 m durch 12 - 20 m Sukzessionsfläche zu unterbrechen.

Nach den Maßgaben der Untersuchung über die Verträglichkeit der geplanten Bebauung mit dem Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes Wisnabucht und dem FFH-Gebiet Breittling vom Oktober 2001 soll die Feldhecke beginnend an der nördlichen Ecke der Planzone (hinter dem Gutshaus) entlang der Planzone in östliche und in südliche Richtung (hier: Richtungsteilung im Sinne der Untersuchung Ziff. 9.3) auf einer Distanz von 100 Metern mit einer Breite von 7 bis 8 Metern als öffentliche Grünfläche angelegt werden.

HINWEISE

- Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist dies gem. DSchG § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Alibienverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.
- Für alle Baumpflanzungen und Gehölzflächen ist eine Entwicklungs- und Pflege von drei Jahren zu sichern.

III. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Landesbauordnung M-V werden folgende Festsetzungen getroffen:

Eine hinsichtlich Proportion, Material- und Farbwahl landschaftstypische Bebauung ist gewünscht.

- Fassaden: Die Wandflächen sind mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder mit weißem Glattsputz zu versehen. Holzschalungen sind weiß oder in dunkelgrün äquivalent RAL 6028 auszubilden. Glanzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Ausnahme: Anlagen, die der aktiven Sonnenenergienutzung dienen. Auf Carports ist Bepflanzung zulässig.

2. Dächer:

Dachform: Haupt- u. Nebengebäude Satteldach, Dachneigung 45° bis 55°, maximale Dachüberstände: Ordnung 40 cm, Traufe 80 cm. Carports sind mit Flachdach zulässig.

Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln oder Giebeln im stehenden Format. Die Gesamtanlage der Dachaufbauten darf 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.

Material: Rote bis rotbraune Ziegel oder Dachsteine für Haupt- und Nebengebäude. Ausnahme: Anlagen, die der aktiven Sonnenenergienutzung dienen. Auf Carports ist Bepflanzung zulässig.

3. Stellplätze

Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Rasengittersteinen oder anderen nicht versiegelnden Materialien auszubilden, ebenso die übrigen befahrbaren Flächen. Auf den privaten Grundstücken können Fußwege in Klinker- oder Betonpflaster hergestellt werden. Das Oberflächenwasser soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung abgeleitet werden.

4. Einfriedungen:

Einfriedungen sind zur Straße bis zu einer Höhe von 1 m als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Hecke mit einem landschaftstypischen Laubholz anzulegen. Immergrüne Nadelgehölze sind nicht zulässig. Ebenso sind die seitlichen Grundstockeinfriedungen vorzusehen. Ausnahme: 1. Die max. Höhe im Bereich der Sichtdrehkreise beträgt 1,7 m.

2. Im hausnahen Bereich der Doppelhäuser sind 2 m hohe Mauern in dem Material der Fassade des Hauses oder benannte Sichtschutze zu gestatten.

5. Werbung:

Das Anbringen von Werbeflächen ist dem Charakter des Gebietes entsprechend nicht gestattet. Bis 0,5 m² große Hinweisschilder auf im B-Plangebiet liegenden Adressen sind nach Genehmigung möglich. Selbstleuchtende Schilder und Beschriftungen an Gebäuden sind nicht zulässig.

6. Straßenbeleuchtung

Durch warm getönte Lampen mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3,5 m.

Stand: 02/2003

PLANZEICHEN (nach der PlanV 90)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. JANUAR 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Bereitstellung von Wohnraum vom 22. APRIL 1993 (BGBl. I S. 468) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Plangebietes (Planzeichnungsverordnung) 1990 - PlanV 90 vom 18. DEZEMBER 1990 (BGBl. I S. 56).

Füllschemata der Nutzungsschablonen	
Baugruben	Zahl der Vollgeschosse
GRZ=Grundflächenzahl	Traufhöhe, Firsthöhe
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Hinweis: Alle Gebäudehöhenangaben ab OK

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

WA 1 - WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Nummerierung der Teilgebiete

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

I	Zahl der zuzulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO)
T3,0	maximale Traufhöhe ab OK Gelände (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
F10,0	maximale Firsthöhe ab OK Gelände (§ 16 Abs. 1 BauNVO)
GRZ 0,40	Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

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

o	offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
△/E	nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
---	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

▨	Straßenverkehrsflächen, verkehrsbezogener Bereich
▩	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Bepflanzung von Abwasser und die Beseitigung des Abwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 4 BauGB)

○	Abfall / Wertstoffcontainer
□	Regenwasserüberlaufbecken als Löschwasserreservoir

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Öttern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Rechts, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

□	Fläche für Gemeindefürsorgeeinrichtungen (LWA/ESt)
---	--

Haustwasser- und Regenwasserentlastungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

TW	unterirdisch	Trinkwasser, gepulst
RW	unterirdisch	Regenwasser, gepulst
SW	unterirdisch	Schmutzwasser, gepulst

Wasserrücken und Flächen für die Wasserrückhaltung, den Hochwasserschutz und die Beseitigung des Abwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB)

○	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Oberflächengewässer nach § 18 Landeswasserrechtsgesetz vom 21. Juli 1998, LNWG M-V, (OVB, M-V S. 64)
---	---

Planungen und Nutzungsregeln zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
○	Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewächsen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)
○	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

---	mit Geh- und Lenkungsrechten zugunsten des Versorgungsleiters Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
-----	--

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Bauplanes (§ 16 Abs. 9 BauNVO)

entfallende Gebäude

Hauptfriesung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

bestehende Grundstücksgrenzen

E-Leitung Mittelspannung, oberirdisch, Bestand

bestehende Zäune

Geländehöhen Bestand

Grünflächen, Wiesen Bestand

Wohngebäude Bestand

Wirtschaftsgebäude Bestand

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.01.1992

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch „Poeler Insaltart“ am 01.03.1992 erfolgt

Gemeinde Insel Poel, 06.02.04 Siegelabdruck Der Bürgermeister Wahl

Straßenprofile

Planstraße A

Planstraße B

erste 30 m von der K 32 an 5,50 m breit

Ras-/Fußweg

Wohnweg

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 466) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung der Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnraum vom 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. April 1988 (GVBl. M-V S. 386) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet Ortsslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Präambel