

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm"

M 1 : 500
Teil A - Planzeichnung



WA	I
0,22	Satteldach Neigung 45-51°
TH 3,20 m	FH 7,80 m

80	I
0,22	Satteldach Neigung 45-51°
TH 3,20 m	FH 7,80 m

Planzeichenerklärung (gem. PlanV 1990-PlanV 90 v.18.12.1990)

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauM)

- SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauM)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauM)

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- TH** Traufhöhe baulicher Anlagen
- FH** Firsthöhe baulicher Anlagen
- E** Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o** offene Bauweise

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

- Boungrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

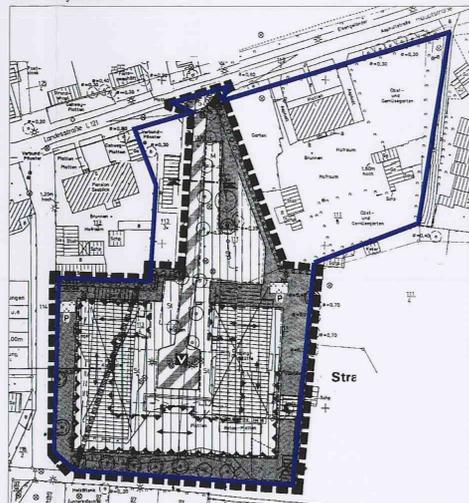
- verkehrsbereitiger Bereich

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugelandes (z.B. § 4 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauM)
- Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand)
- Bebauungsanzug
- Schichtdicke
- nordrichtliche (Bestand) der gem. Baumschutzverordnung der Gemeinde Insel Poel geschützten Bäume
- Baum ohne Schutzcharakter gemäß Baumschutzverordnung
- zu entfernende Bäume

80	I
0,22	Satteldach Neigung 45-51°
TH 3,20 m	FH 8,50 m

Karte: Geltungsbereich o.M.



- Geltungsbereich B-Plan Nr. 14
- Geltungsbereich B-Plan Nr. 14a

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen Gemäß § 10 Abs. 4 BauM

1.1.1.1 SO Ferienhaus

Zulässig sind: Ferienhäuser, Ferienwohnungen für ständige wechselnde Besucherverkehr. Maximal 2 Wohnungen sind zulässig für Personen, die im Ferien- und Freizeitgebiet beschäftigt sind. Im einzelnen sind zulässig: Hotelbetriebe, Badplätze, Tennisplätze, Skiliftanlagen, Boudoirplätze

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 Abs. 4 BauM)

1.1.2.1 Gem. § 1 Abs. 6 BauM sind von den Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauM

Tierställen (Züchter) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 1 Abs. 5 BauM sind die folgenden zulässige Bauweisen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 wie folgt abgegrenzt:

- die Größe der zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden wird auf maximal 100 qm beschränkt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.2.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen sind für überbaubare Bauland wie Eiser, Balkone u.s.w. gemäß § 23 Abs.3 BauM bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m zulässig.

1.2.2 Stützflächeneigenschaften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 12 Abs. 2 BauM)

Pro Grundstück im WA und SO für Gebiet sind max. 2 Stützfläch, 2 Gänge oder 1 Stützfläch und 1 Gang zulässig. Die Stützfläch sind mit Draufputz ohne Fugenputz, Rosenputz, Rosenputz, Schotterputz, wasserabweisende Decken oder anderen wasserabweisenden Material vorzutun. Stützen und Wege werden mit Plaster ohne Fugenputz/Rosenputz, Rosenputz, Schotterputz, wasserabweisende Decken oder anderen wasserabweisenden Material fertiggestellt.

1.2.4 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Unter Baugrenze für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist das natürliche Gelände. Oberer Baugrenze für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes. Der Dachfirst ist die Schnittlinie der äußeren geneigten Dachfläche. Die Traufhöhe liegt bei allen Gebäuden bei 1,80 m. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schichtkante der Außenwand mit der Dachtrauf.

1.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche innerhalb der Schichtfläch / Schichtkante an der Straßeneinmündung sind von jeder Bebauung und schichtbehaltenden Bereich von mehr als 0,20 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche freizuhalten. Zulässig sind einzelne hochstammige Bäume mit einer Kronenbreite über 2,50 m. Bei kleinen Flächen erfüllt die Rodungsart und die Kennzeichnung erfolgt nur durch Buchstaben. Die Fläche ist durch das jeweilige Schichtnetz vorgegeben.

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1.1 Zum Schutz nachlässiger Tierarten vor Lichtschäden werden in den Außenbereichen ausschließlich Nadelbäume/Holzbohlen mit gelbem Licht und einer Lichtstärke von max. 2,5 m abgeplant.

2.1.2 Während der Bauphase sind die Kraut- und Wurzelbereiche entsprechend der DIN 18202 vor möglichen Beeinträchtigungen zu schützen.

2.1.2.1 Je angelegte 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter großkroniger Laubbau zu pflanzen. Für großkronige Bäume ist ein Standort von mind. 12 qm vorzusehen.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zu 100 % zu vegetationsfreien auszuräumen. Davon sind mind. 50% der Fläche mit strukturreichen Gebieten und kleineren Laubbäumen gemäß Artikel 2.3 zu bepflanzen. Für kleineren Bäume ist ein Standort von mind. 9 qm vorzusehen. Wasserflächen sind zulässig.

2.2.1 Abwehr der Baugrenzen sind ausschließlich Gebiete der Artliste zu verwenden. Innerhalb der Baugrenzen darf der Anteil der Holzgebäude max. 20 % des entsprechenden Baum- und Sträucheranteils betragen. Sonstige Zierpflanzen sind zulässig.

2.2.2 In den Erschließungsstraßen sind mindestens 30 Bäume der Artliste 2.3 zu pflanzen.

2.2.3 Entwürfe und Abzeichnungen sind ausschließlich in Form von Heften zu erstellen.

2.2.7 Für die Baum- und Sträucherpflege gilt eine Entwicklungsphase von 3 Jahren gemäß DIN 18133.

2.3 Artliste anzuwendender Gebiete

Bäume (N/20)	Ordnung (N/12) die Sorten	Stücker, Pflanzgröße 125-150cm hoch, 2 x weipfl., ohne Ballen
Waldkiefer (Pinus sylvestris)	beschränkt alle Sorten	Leylandii Weiden (Leylandii weiden)
Eiche (Quercus robur)	beschränkt alle Sorten	Schöne (Pinus spines)
Eiche (Quercus petraea)	beschränkt alle Sorten	Hochstamm (Corylus avellana)
Alnus (Alnus glutinosa)	beschränkt alle Sorten	Roter Kieferling (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	beschränkt alle Sorten	Fraxinus (Fraxinus excelsior)
Feldahorn (Acer campestre)	beschränkt alle Sorten	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Bergahorn (Acer rupestre)	beschränkt alle Sorten	Hainbuche (Corylus avellana)
Sanddorn (Berberis vulgaris)	beschränkt alle Sorten	Hainbuche (Corylus avellana)
Hainbuche (Corylus avellana)	beschränkt alle Sorten	Hainbuche (Corylus avellana)
Vogelbeere (Prunus avium)	beschränkt alle Sorten	Hainbuche (Corylus avellana)
Stieleiche (Quercus robur)	beschränkt alle Sorten	Hainbuche (Corylus avellana)

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Geltungsbereich der bauplanerischen Festsetzungen

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Planungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm".

3.1.1 Dächer

Ständige Dächer im Bereich WA und SO Ferienhaus sind mit festem Dachstuhl und Dachziegel zu errichten. Die Summe der Längen der Dachflächen und -abschnitte darf zusammen 1/3 der gesamten Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

3.1.2 Fassaden

Die Außenwände sind ausschließlich in Schichtenwerk, Putz, Holzbohlen oder Klinker in den Farben Weiß, Beige und Ziegelrot herzustellen. Auflockerung der Fassaden durch Eiser, Loggen und belüftete Erkerbereiche sind zulässig.

3.1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Planungsbereich untersagt.

3.2 Ordnungsvorgaben

Wer verständig oder fehlerhaft gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des Paragraphen 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO Mecklenburg-Vorpommern und kann mit Bußgeld geahndet werden.

4. Hinweise

4.1 Der Beginn der Erdarbeiten ist der Untere Dienstleistungsbehörde und dem Landesamt für Bodenschutz spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodenschutz bei den Erdarbeiten zugegen sein können und wertvolle auffindbare Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verstoßungen der Bodenschutzbestimmungen (vgl. § 11 DSchG M-V), Sollen bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unübliche Verfestigungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SO Amtsantragsbereichsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfestigungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (DSchG Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.98, S. 12 ff.) die zuständige Untere Dienstleistungsbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodenschutz im unmittelbaren Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Fund ortsnah gesehen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zusage der Anzeige.

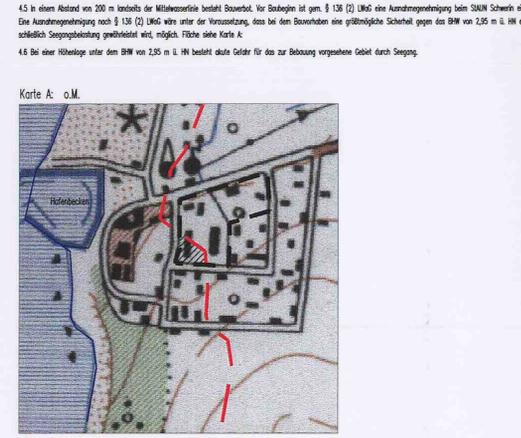
4.3 Gem. § 34 Abs. 34 LBauO M-V ist die Rückzahl bzw. die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März eines Jahres erlaubt.

4.4 Für die zu entfernende Bäume ist gem. § 3 der Baumschutzverordnung vor der Fällung eine Genehmigung der Gemeinde Insel Poel einzuholen. Es wird darauf hingewiesen, weitere 3 Bäume gem. Baumschutzverordnung der Gemeinde Insel Poel (§ 7 Abs. 2) zu pflanzen.

4.5 In einem Abstand von 200 m innerhalb der Mittelwasserlinie besteht Bauseverbot. Vor Bauseverbot ist gem. § 136 (2) LBauO eine Anzeigengenehmigung beim SAN Schwerin einzuholen. Eine Anzeigengenehmigung nach § 136 (2) LBauO wäre unter der Voraussetzung, dass bei dem Bauseverbot eine größtmögliche Sicherheit gegen das BVM von 2,50 m ü. NN einschließlich Seegangsbereich gewährleistet wird, möglich. Fällhöhe siehe Karte A.

4.6 Bei einer Höhenlage unter dem BVM von 2,50 m ü. NN besteht keine Gefahr für das zur Bebauung vorgesehene Gebiet durch Seegang.

Karte A: o.M.



- Mittelwasserlinie
- 200-m Linie
- B-Plan Gebiet
- Gebiet innerhalb 200-m Linie

Satzung der Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm"

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie in Anwendung der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 93, sowie nach § 86 der Landesbauordnung in der Fassung vom 28.03.2001 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Bauabteilung Nr. 14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm" durch die Gemeinde Insel Poel und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14a 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 15.16.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt am 01.01.2004 erfolgt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2004 den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 15.03.2004 bis zum 13.04.04 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann, schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt bekannt gemacht worden.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.03.2004 beschlossen, die Bezeichnung 1. Änderung B-Plan Nr. 14 in die Bezeichnung B-Plan Nr. 14a umzuwandeln.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Insel Poel, den 10.06.04 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan Nr. 14a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurden am 05.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.05.2004 gebilligt.

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 01.01.2004 ist richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der liggerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorabzustand. Eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte 1:10000 vorliegt.

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 15.06.2004 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsgenehmigenden Beschluss der Gemeindeverwaltung befolgt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums Arbeit- und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.06.2004 bestätigt.

Insel Poel, den (Siegel) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Insel Poel, den 10.06.2004 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung für den Bebauungsplan Nr. 14a, 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 07.06.2004 im 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14a ist mit Ablauf des 29.06.2004 in Kraft getreten.

Insel Poel, den 07.06.2004 (Siegel) Bürgermeister



Übersichtsplan o. M.

Satzung die Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr.14a Ferienhaus-/Wohnanlage Timmendorf "Hinter dem Leuchtturm"