

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 1990-PlanzV 90 v.18.12.1990) Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Sondergebiete, die der Erholung dienen * (§ 10 Bau NVO) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) GFZ Zahl der Vollgeschosse Traufhöhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe baulicher Anlagen nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzelhäuser zulässig Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Straßenbegrenzungslinie verkehrsberuhigter Bereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs 6 BauGB) Elektroleitung oberirdisch (zu entfernen) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauCB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauCB)

geplanter Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BouGB) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs. 6 BauG8) - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Sonderstellplätze für Behinderte

Legende für die Symbole, die nicht der PlanzVO entsprechen

Grundstücksgrenze mit Nummer (Bestand) 200-m Küstenschutzstreifen

Baum außerhalb des B-Plan-Gebietes

zu fällender Baum

vorhandene Höhen

■ ■ ■ ■ Umgrenzung von 1. Änderung betroffener Bereiche

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 BouGB) 1.1.1 Sondergebiete, die der Erhalung dienen Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 SO Ferienhaus | * 1.1.1.2 SO Ferienhaus II 1.1.1.3 SO Ferienhaus III

1.1.1.4 SO Sport Schwimmhalle mit öffentlicher Nutzung, einschl. dazugeh. Nutzungen wie Sauna, Fitness, Physiotherapie

Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören. Im Einzelnen sind zulässig: - Ferienhäuser, Ferienwohnungen für ständig wechselnden Besucherverkehr - Läden, Schank- und Speisewirtschaften, im SO Ferienhaus III Terrassencafé * - Wohnungen für Personen, die im Ferien- und Freizeitgebiet tätig sind (max. 2 Wohnungen)

- Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie z.B. ein Kinderspielplatz

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes 1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Räume nch § 13 BauGB für der Gesundheit dienende Berufe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Überschreitungen der Baugrenzen sind für übergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone u.s.w. gemäß § 23 Abs.3 BauNVO bis zu einer Tiefe von max. 1,60 m zulässig.

Vordere und hintere Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Versatz vorzusehen.

1.2.3 Stellplätze/Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, § 14 BauNVO)

Pro WE ist ein Stellplatz vorzusehen. Nach § 48 (5) LBauO M-V kann der Nachweis von Stellplätze auf Nachbargrundstücken in zumutbarer Entfernung erbracht werden. Die Stellplätze sind öffentl.-rechtl. zu sichem. Am Restaurant und an der Schwimmhalle sind öffentliche Sonderstellplätze für Behinderte vorzusehen. Die Stellplätze sind mit Drainoflaster ohne Fugenverguss oder anderem wasserdurchlässigem Naterial vorzusehen. Straßen und Wege werden mit Pflaster ohne Fugenverguss oder anderem

wasserdurchlässigem Material befestigt.

(§ 9 Abs. 2 BauGB) Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße gemessen in der Achse der jeweiligen Anbindung. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Dachfirstes. Der Dachfirst ist die Schnittkante der äußeren geneigten Dachhaut. Die Traufhöhe muß zwischen 3.50 und 9.00 m liegen. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

1.2.5 Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das nicht versickerungsfähige Regenwasser wird über ein anzulegendes Regenrückhaltebecken von ca. 60 qm Flächengräße innerhalb des Plangebietes und die vorhandene Regenwasserleitung

1.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

GFL I: Der Leitungsträger Zweckverband Wasser, Abwasser sowie die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

2. Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote 2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1.1 Während der Brutperiode vom 15. Wärz bis 30. September sind Baumfällungen unzukässig.

GFL II: Der Leitungsträger e.dis hat das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

2.1.2 Zum Schutz nachtaktiver Tierarten vor Lichtimmissionen sind für die Außenanlagen ausschließlich Natriumdampflampen einzusetzen.

GFL III: Die Leitungsträger Zweckverband Wasser, Abwasser Lijbow und e.dis haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten.

2.1.3 Die privaten Grünflächen P2 u. P3 dienen vorrangig dem Erhalt der Baumreihen. Insbes. während der Bauphase sind die Wurzelbereiche vor Beeinträchtigungen zu schützen, die DIN 18920

2.2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.2.1 Für Pflanzungen im Sinne der o.g. §§ sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (bei Bäumen der Pflanzqualität Hochstamm, 16/18 StU, 3 x verpfl., mit Ballen) gemöß der

2.2.1.1 Außerhalb des Geltungsbereichs sind als Kompensationsmaßnahmen Baumpflanzungen auf gemeindeeigenen Grundstücken vorgesehen. Ein Erschließungsvertrag regelt, dass die Maßnahmen zu Lasten des Investors gehen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der der Rohbauabnahme nächstfolgenden Pflanzperiode zu realisieren. Folgende Maßnahmen sind auszuführen: M1: Pflanzung Baumreihe, Gemarkung Kirchdorf, Flur 1, Flurstücke 78/2, 77/2, 76/1, Pflanzung von 50 Stück Eberesche und Spitzahorn auf ca. 800 m Länge, Pflanzabstand 16 m N2: Pflanzung Baumreihe, Gemarkung Neuhof-Seedorf, Flur 1, Flurstück 212, Pflanzung von 40 Stück Winterlinde auf ca. 500 m Länge, Pflanzabstand 10 m M3: Ergänzungspflanzung Eichenwäldchen, Gemarkung Oertzenhof, Flur 1, Flurstück 8/3, Pflanzung von 35 Stück Stieleiche in die Lücken des Bestandes, Pflanzabstände wie Bestand 5 - 10 m

2.2.1.2 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für großkronige Bäume ist ein Standraum von mind. 12 qm vorzusehen. 2.2.1.3 Auf der privaten Grünfläche P4 sind 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

2.2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 100 % zu Vegetationsflächen auszubilden. Davon sind mind, 50% der Fläche mit strauchartigen Gehölzen und kleinkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Für kleinkronige Bäurne ist ein Standraum von mind. 9 qm vorzusehen. Wasserflächen sind zulässig. Ein Kinderspielplatz ist zulässig.

2.2.4 Außerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Gehölze der Artenliste zu verwenden. Innerhalb der Baugrenzen darf der Anteil der Nadelgehölze max. 20 % des entsprechenden Baum- und Strauchanteils betragen. Sanstige Ziergehölze sind zulässig.

2.2.5 Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen werden wie folgt festgesetzt: P1: Nutzung als Vorgarten, Ziergehölze sind zulässig, Neugestaltung ist zulässig P2: Pflanzung von Sträuchern der Artenliste in Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe P3: Rasenansaat u. Pflanzung v. Bodendeckern sind zulässig, keine Pflanzung von Gehölzen > 1 m P4: Pflanzung von 4 graßkronigen Laubbäumen

2.2.6 Einfriedungen und Abzäunungen sind ausschließlich in Form von Hecken zu erstellen.as

2.3 Artenliste anzupflanzender Gehölze

Sträucher, Pflanzqualität 60-80 cm hoch, 2 x verpfl., ohne Ballen Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) Winterlinde (Tilia cordata) Esche (Fraxinus excelsior) Schlehe (Prunus spinosa) Erle (Alnus glutinosa) Haselnuss (Corylus avellana) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Spitzahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) Kornelkirsche (Cornus mas) Eberesche (Sorbus aucuparia) Kreuzdom (Rhamnus catharticus) Sandbirke (Betula pendula) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Hainbuche (Carpinus betulus) Vogelkirsche (Prunus ovium) Stieleiche (Quercus robur)

3. Örtliche Bauvorschriften

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

3.1. Geltungsbereich der baugestalterischen Festsetzungen Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfaßt den gesamten Planungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "Hotel und Ferienhausbebauung Am Schwarzen Busch".

Sämtliche Döcher sind ausschließlich in roter oder rotbrauner Pfanne oder Ziegel, in Kupfer, begrünt oder mit Reet herzustellen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig.

Hundsrose (Rosa canina)

Die Außenwände sind ausschließlich in Sichtmauerwerk, Betonwerkstein, Putz, Holzschalung, Klinker oder Glas und in den Farben Weiß, Beige, Ziegelrot und Ratbraun herzustellen. Für Holzschalung ist zusätzlich Braun zulässig. Auflockerung der Fassaden durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Vordere und hintere Außenwände sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Versatz vorzusehen.

Werbeanlagen sind nur an Stätten eigener Leistung zulässig. Unzulässig sind sie an Zöunen, Außentreppen, Fensterlöden, Balkon- und Loggioanlagen und Döchern. Für Wand- bzw. Fassodenflächen gilt: Flachwerbeanlagen müssen parallel zur Fassade angebracht werden und dürfen höchstens den 20. Teil einer geschlossenen Wandfläche als maximale Fläche nutzen. Lichtwerbung im Wechselbetrieb ist unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Außenanlagen sind auf die maximale Flächenausdehnung von 4 qm begrenz Auskragende Fassadenwerbung darf nicht weiter als 0,70 m aus der Fassadenflucht hervortreten. Für die zusammenfassende Gebietswerbung zur Aufstellung im öffentlichen Raum ist ein einheitliches Beschilderungsystem vorgeschrieben.

Innerhalb des Geitungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Abfuhr der Abfallbehälter von den öffentlichen Verkehrswegen ist sicherzustellen.

4. Hinweise

* 1. Änderung

4.1 Um Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes auszuschließen, ist der Landweg von Kaltenhof nach Gollwitz jeweils unmittelbar am Rand der Ortslagen vom 1. Oktober bis 31. März eines jeden Johres für den Personen- und Fahrzeugverkehr zu sperren. Ausgenommen davon sind Landnutzer, Jagdpächter, Grundstückseigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte zur Wahrnehmung berechtigter Interessen. Die Gemeinde hat die Wegsperrung rechtlich sicherzustellen und auszuführen.

4.2 Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor dem Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen,

um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein kasönnen und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Necklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 DSchG M-V). 4.3 Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfürbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt, SG Altlasten/Immissionsschutz unverzüglich zu unformieren.

4.4 Das Plangebiet liegt nicht im Hochwasserbereich. Dennoch ist bei Extremereignissen eine Gefährdung eines Teils der Bebauung gegeben. Aus dem Status des Baugebietes ergibt sich eine Schutzpflicht des Landes nach § 83 Abs. 1 LWaG N-V. Dieser Pflicht wird im Rahmen der Möglichkeiten nachgekommen.

4.5 Bei der Gestaltung und Nutzung der Goststätte einschließlich der Terrosse sind die Immissionsrichtwerte "Außen" der DIN 18005 bezogen auf ein allgemeines Wohngebiet einzuhalten.

Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" gem. § 10 BauGB in Verbindung mit

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. 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 die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 "Hotel und Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch" durch die Gemeinde Insel Poel und nach Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau folgende Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 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 16.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Poeler Inselblatt im März 2004 erfolgt. Insel Poel, den 10.6.04 Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2004 den Entwurf über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu 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 gerhacht worden.

 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen s der Träger öffentlicher Belange um 17.05.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bürgermeister

sowie die Stellungnahmen

Bürgermeister

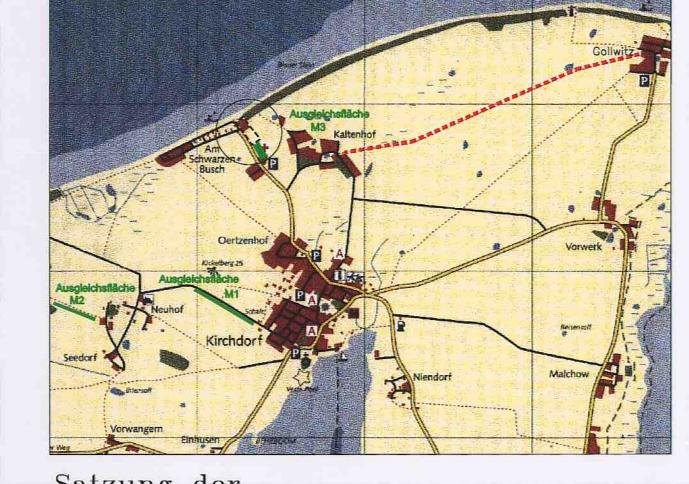
5. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 15. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die örtlichen Bauvorschriften wurde am 17.05.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit dem Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.05.2004 gebilligt. Insel Poel, den 10,6.04

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

7. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindeverwaltung befolgt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vom

Bürgermeister 8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Insel Poel, den 01.10.2000 (Sien

9. Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15, 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 \$2.00.2004 im Inselblatt 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. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsgrisprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung Bebauungsplan No. 15 ist mit Ablauf des



Satzung der Gemeinde Insel Poel über die

1. Anderung Bebauungsplan Nr. 15 "Ferienhausbebauung am Schwarzen Busch'

Bearbeitungsstand: 01.06.04