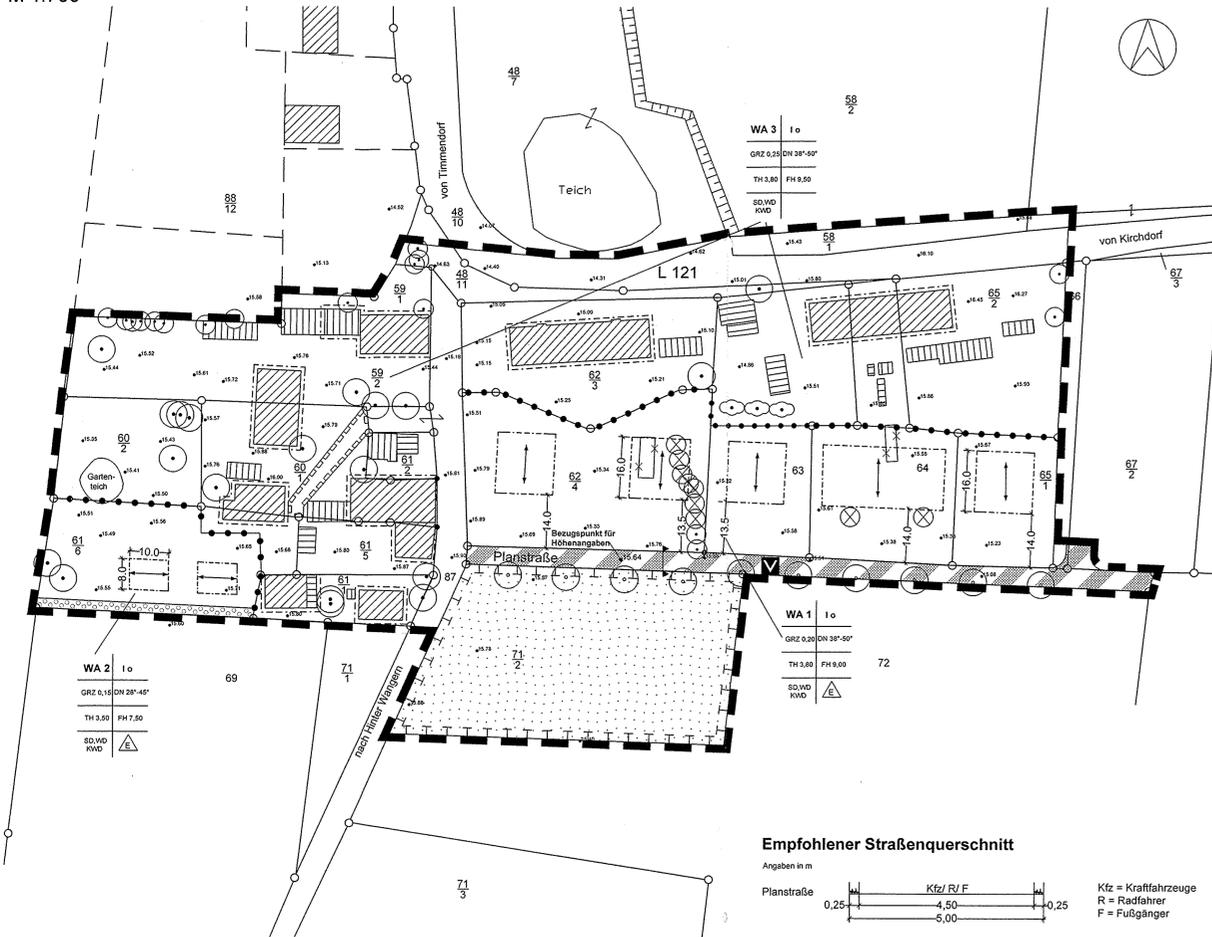


GEMEINDE INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Abrundung der Ortslage Timmendorf - Süd"

Teil A - Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Festsetzungen

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), mit laufender Nummerierung des Baugebietes

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

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ Grundflächenzahl
- FH Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt
- TH Traufhöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- DN Dachneigung
- SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
- △ nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- ☑ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigter Bereich

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat (Ausgleichsfläche)

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 1a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalten von Bäumen
- Erhalten von Sträuchern
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer des Flurstücks 61/6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 67 Flurstücksnummern
- △ Höhenpunkte mit Höhenangabe ü. HN
- X künftig fortfallend
- Schnittlinie

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archaisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altlagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastenverdachtsflächen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10000 Landesvermessungsamt M-V; Flurkarte der Flur 1, Gemarkung Timmendorf, Lage- und Höhenplan im Maßstab 1:500, Vermessungsbüro Bauer, Wismar

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 16 BauNVO)

- 1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 1.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 1.4 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.
- 1.5 Für die festgesetzten First- und Traufhöhen gilt als Bezugspunkt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert bzw. erhöht um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 15,64 m ü. HN. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage des Schnittpunktes von Außenwand und Oberkante der Dachtraufe. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,40 m.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ausschließlich die offene Bauweise zulässig.

3. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind pro selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 20a und 20b BauGB)

- 5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser-durchlässiger Bauweise herzustellen.
- 5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.3 Innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft ist die intensive ackerbauliche Nutzung aufzugeben. Die Fläche ist dauerhaft in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln und mit einer Gras-Kräutermischung aus einheimischen Arten einzusäen. Die Fläche ist als Mahewiese oder Weidefläche extensiv zu nutzen. Innerhalb der Fläche sind drei unregelmäßig geformte Gehölzinseln mit einer Fläche von jeweils mindestens 300 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.4 Die unter dem Punkt 5.3 festgesetzten Gehölzinseln sind mit Sträuchern nachstehender Pflanzliste zu bepflanzen: Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Baumschulwäre, Höhe 80 - 100 cm, mind. 2 x verpflanzt
- 5.5 An den festgesetzten Stellen entlang des Erschließungsweges ist Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica"), Baumschulwäre, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Flurstück 61/6 der Flur 1, Gemarkung Timmendorf ist zur Abgrenzung der Siedlungsbereiche gegenüber dem Offenland eine mind. 2,5 m breite Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Arten und deren Qualität entsprechen den Festsetzungen unter Punkt 5.4.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

6.1 Die Dachflächen der Wohngebäude sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszuführen. Die Dachflächen von Gauben, Nebengebäuden, Garagen und Carports können auch mit abweichenden Dachformen versehen werden.

6.2 Für Dacheindeckungen der Wohngebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Eindeckung mit Reet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dächern zulässig.

6.3 Die Außenwände der Wohngebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk oder in echtem Fachwerk zu gestalten. Maximal ein Drittel der Gesamtsassadenfläche kann auch in Holz ausgebildet werden. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur rote, braune, gelbe und weiße Farbtöne zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist mit Ausnahme der Fenster ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkklimaten. Bei den der Erschließungsstraße zugewandten Außenwänden sind Fenster nur mit stehenden Formaten zulässig.

6.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

6.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

6.6 Einfriedungen auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseiten sind unter Ausschluss von Zaunen mit diagonalen Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen durchzuführen.

6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

6.8 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Insel Poel für das rd. 3,1 ha große Gebiet in der Ortslage Timmendorf, umfassend die Flurstücke 59/1, 59/2, 48/11 (teilw.), 48/10 (teilw.), 58/1, 2/1 (teilw.), 62/3, 62/4, 63, 64, 65/1, 65/2, 66 (teilw.), 67/2 (teilw.), 71/2 (teilw.), 61/1, 61/2, 61/5, 61/6, 60/1, 60/2 und 87 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Timmendorf, Gebietsbezeichnung "Ortsabrundung Timmendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8.10.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Insel Poel am 01.11.2001 erfolgt.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 23.07.02 beteiligt worden.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(3) Die Bürger sind gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die Durchführung einer Informationsveranstaltung am 11.04.2002 im Gemeindezentrum über die Planung frühzeitig unterrichtet worden. Die von der Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 23.07.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(4) Die Gemeindevertretung hat am 06.01.02 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.07.02 über die öffentliche Auslegung informiert worden.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(5) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 06.02.02 bis zum 07.02.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.02.02 durch Veröffentlichung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Insel Poel bekannt gemacht worden.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(6) Der katastermäßige Bestand am 02.02.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.
Wisnar, den 10.02.02 (Siegel) *Wahler*
Öffentlich bestellter Vermesser

(7) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 13.03.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(8) Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 13.03.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.03.03 gebilligt.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

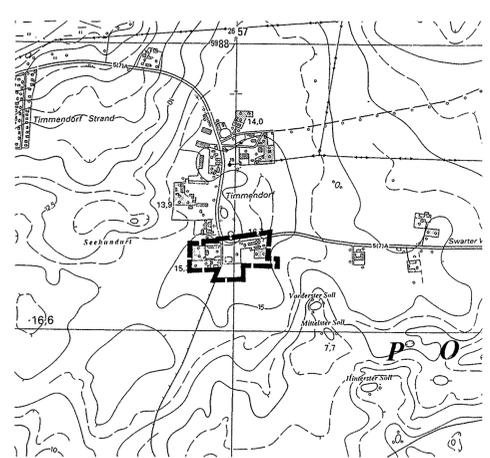
(9) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde gemäß § 10 BauGB am 19.01.04 von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(10) Die von der höheren Verwaltungsbehörde mit der Genehmigung verbundenen Aufgaben und Hinweise wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.03.03 bestätigt. Das wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 13.03.03 bestätigt.
Kirchdorf, den 19.01.04 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(11) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Kirchdorf, den 02.10.2004 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

(12) Die Erteilung der Genehmigung 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 02.10.04 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Insel Poel 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 02.10.04 in Kraft getreten.
Kirchdorf, den 02.10.2004 (Siegel) *Wahler*
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



GEMEINDE INSEL POEL

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Abrundung der Ortslage Timmendorf - Süd"

umfassend die Flurstücke 59/1, 59/2, 48/11 (teilw.), 48/10 (teilw.), 58/1, 2/1 (teilw.), 62/3, 62/4, 63, 64, 65/1, 65/2, 66 (teilw.), 67/2 (teilw.), 71/2 (teilw.), 61/1, 61/2, 61/5, 61/6, 60/1, 60/2 und 87 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Timmendorf.

