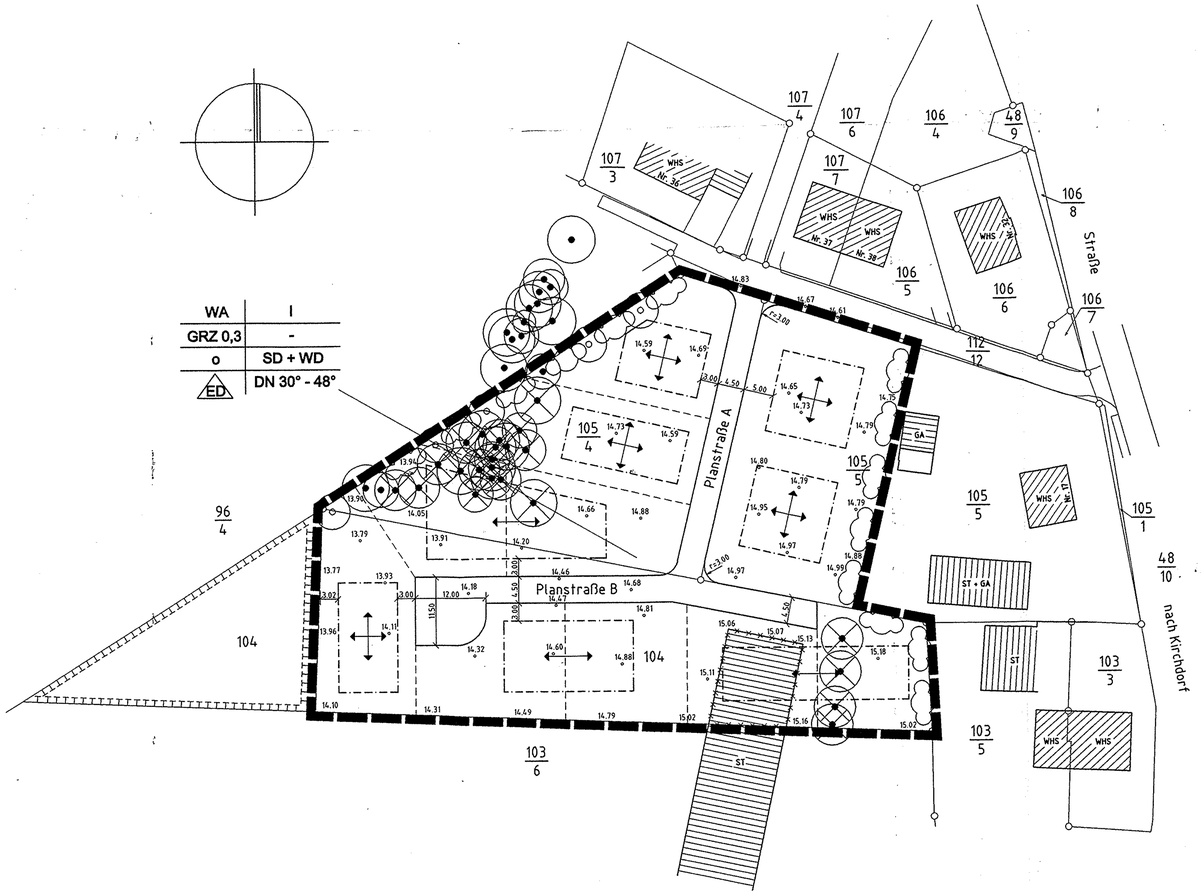
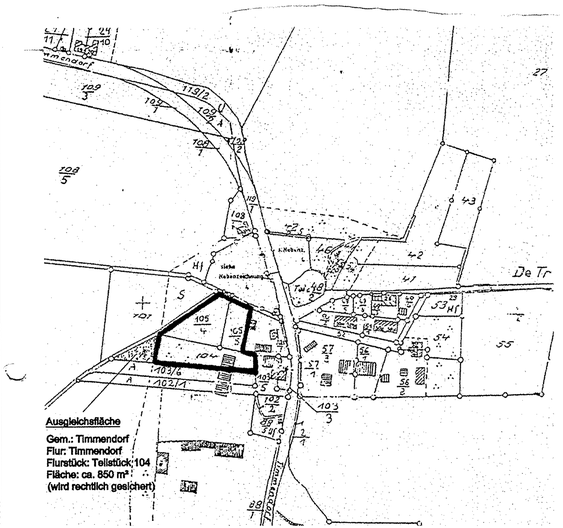
Satzung der amtsfreien Gemeinde Insel Poel über den Bebauungsplan Nr. 13

"Erweiterung der Wohnanlage in Timmendorf"

Teil A - Planzeichnung M 1 : 500



Übersichtsplan



Planzeichenerklärung

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD — Satteldach
WD — Walmdach
Baugrenze
Hauptfirstrichtung

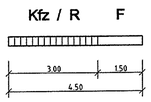
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Straßenbegrenzungslinien

5. Landschaftsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzung Bäume
Anpflanzung Sträucher
Erhaltung Bäume

Planstraße A



Planstraße B

Teil B - Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Firsthöhe von 10,00 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.

(2) Die Traufhöhe wird mit 4,50 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt.

(3) Die Traufhöhe wird als Schnittpunkt der äußeren Kante der Außenwand mit der Dachhaut und die Firsthöhe als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante des eingedeckten Daches gemessen.

(4) Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bei Wohnhäusern höchstens 0,6 m über dem Bezugspunkt liegen.

(5) Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes festgelegt.

2.2. Ausschluß von Überschreitungen der zulässigen Grundfläche
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um 20% zulässig.

2.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Überschreitungen der Baugrenze sind für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Windfänge o. ä., wenn deren Länge maximal 1/3 der Gesamtfassadenlänge beträgt, gemäß § 23 BauNVO bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

2.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

(1) In den allgemeinen Wohngebieten werden Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO eingeschränkt:

a) Terrassen
b) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
c) Kleingewächshäuser
d) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
e) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
f) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände
h) Fahrradstellplätze

Nebenanlagen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.5. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2.6. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

(1) Garagen und überdachte Stellplätze müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

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

(1) Die Sichtflächen im Einmündungsbereich der Planstraße A sind frei zu halten. Daher sind bauliche Anlagen, Einfriedungen, Hecken und Sträucher nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

4. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

(2) Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Entlang der nordwestlich angrenzenden Ackerfläche ist auf den Grundstücken eine Hecke mit Überhältern zu pflanzen und im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.

Pflanzgebot: Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose

(2) Auf der Ostseite ist entlang der Planungsgrenze auf den Grundstücken eine mehrartige Hecke zu pflanzen und im Abstand von 2 - 3 Jahren zu pflegen.

Pflanzgebot: Haselnuß, Hundsrose, Traubenkirsche, Schlehe, Kornelkirsche, Felsenbirne

(3) Auf den Grundstücken ist ein Großbaum (Laubbaum, Obstbaum) zu pflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

(1) Anlage einer parkartigen Grünfläche mit heimischen Arten und extensiver Nutzung.
Gemarkung: Timmendorf; Flur: Timmendorf; Flurstück: Teilstück 104; Fläche: ca. 850 m²

7. Maßnahmen zum Schutz der Schiffahrt (§ 34 Abs. 4, BWaStrG)

(1) Von den Gebäuden dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung keine Lichter ausgehen, welche zu Verwechslungen mit Schiffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. Außenfassaden

(1) Außenfassaden von Hauptgebäuden sind mit unglasiertem Sichtmauerwerk oder als nicht glänzende Putzfassade zu gestalten.

(2) Für südlich und westlich ausgerichtete Gebäudefassaden ist eine Verglasung mit reflektierendem Glas zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 06.05.1998 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den B - Plan Nr. 13 für das Gebiet "Erweiterung der Wohnanlage in Timmendorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Insel Poel vom 13.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt "Das Poeler Inselblatt" im April 2000 erfolgt.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 18.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 28.08.2000 den Entwurf des vorhabenbezogenen B - Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des vorhabenbezogenen B - Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.10.2000 bis zum 17.11.2000 während der Dienststunden im Bauamt gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Das Poeler Inselblatt" im Oktober 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 29.1.02 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 : 1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 14.4.03 (Siegel) Leiter des Katasteramtes

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Der vorhabenbezogene B - Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.12.2001 von der Gemeindevertretung gemäß § 12 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen B - Plan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung am 17.12.2001 gebilligt.

Kirchdorf, den 06.02.04 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung dieses vorhabenbezogenen B - Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

~~Kirchdorf, den~~ (Siegel) Der Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az.: ..... bestätigt.

~~Kirchdorf, den~~ (Siegel) Der Bürgermeister

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

Kirchdorf, den 02.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

~~Die Erteilung der Genehmigung des B - Planes sowie~~ die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.10.04 durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Das Poeler Inselblatt" ortsüblich 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 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 02.10.04 in Kraft getreten.

Kirchdorf, den 02.10.2004 (Siegel) Der Bürgermeister

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die Kopie mit der Urschrift des/der B-Plan Nr. 13 wortwörtlich übereinstimmt.