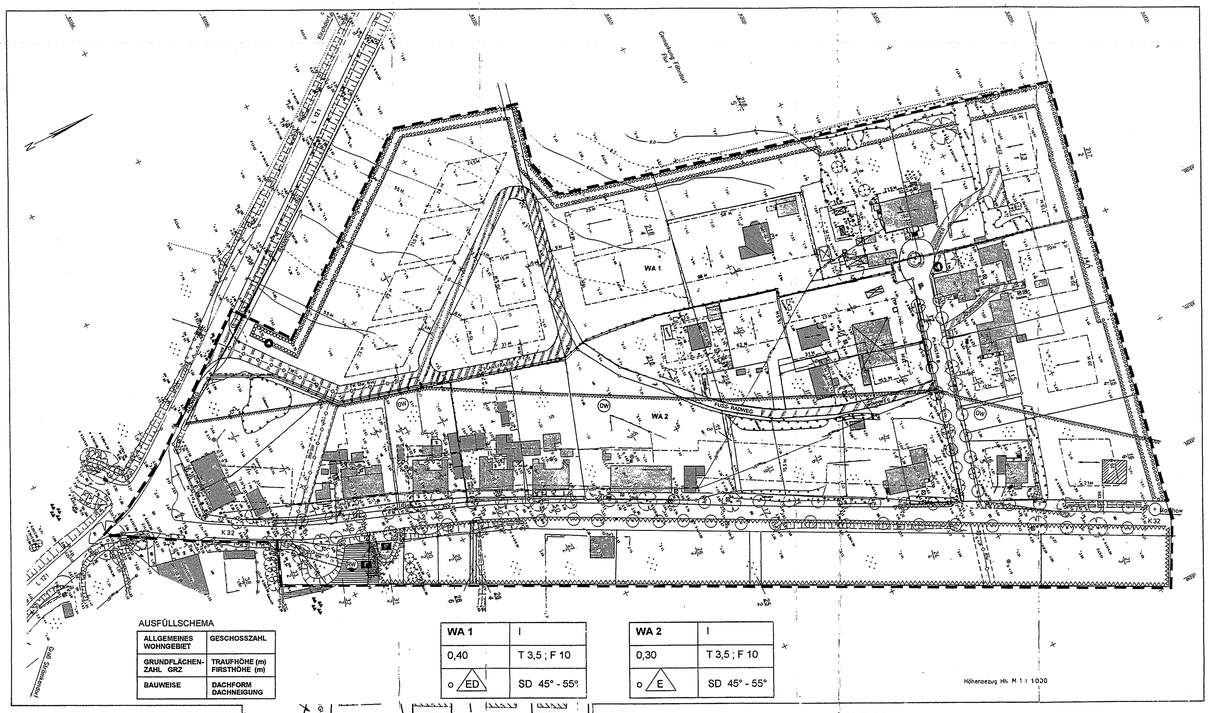
BEBAUUNGSPLAN NR. 4

1. Änderung Anbindung an die L121

WOHNGEBIET ORTSLAGE FÄHRDORF

TEIL A - PLANZEICHNUNG

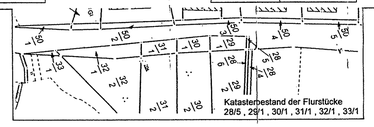


AUSFÜLLSCHEMA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET	GESCHOSSZAHL
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL GRZ	TRAUFHÖHE (m) FIRSTHÖHE (m)
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

WA 1	I
0,40	T 3,5 ; F 10
o ED	SD 45° - 55°

WA 2	I
0,30	T 3,5 ; F 10
o E	SD 45° - 55°



Katasterbestand der Flurstücke 28/5 , 29/1 , 30/1 , 31/1 , 32/1 , 33/1

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

1.3. Auf Flurstück 2/2 ist die Ausnahme nach § 4 (3) Abs.2 BauNVO als Bestandsschutz und zur Erweiterung des ansässigen Handwerksbetriebes zulässig.

1.4. 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.

5. Schallschutzmaßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Entlang der K 32 sind zum Schutz gegen Lärmbelästigung durch Kfz- Verkehr Schutzmaßnahmen erforderlich in Form von :
- spezieller Grundrißgestaltung, Räume ohne Ruheanspruch straßenseitig anordnen
- Außenbauteile mit bewertetem Schalldämmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) min 40 $dB_{(A)}$ bzw Fenster Schallschutzklasse 3

Im Baufeld parallel zur L 121 müssen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier Verkehrslärm) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von mindestens 35 $dB_{(A)}$ aufweisen oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung (Fenster der Schallschutzklasse 2) zu treffen.

II. Festsetzungen zur Grünordnung und Landschaftspflege

HINWEISE

1. 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.

2. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten (Altlastenverdacht), ist das Umweltamt, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren.

3. Für alle Baumpflanzungen und Gehölzflächen ist eine Entwicklungspflege 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.

1. Fassaden:
Die Wandflächen sind mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk oder mit weißem Glattputz zu versehen. Holzschalungen sind weiß oder in dunkelgrün äquivalent RAL 6028 auszubilden. Glänzende oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.
Ausnahmen: Anlagen, die der aktiven Sonnenenergienutzung dienen.
Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

2. Dächer:

PLANZEICHEN (nach der PlanzV 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 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ=Grundflächenzahl	Traufhöhe; Firsthöhe
Bauweise	Dachform, Dachneigung

Hinweis: Alle Gebäudehöhenangaben ab OKG

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

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

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

I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

T3,0 — maximale Traufhöhe ab OK Gelände (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO)

F10,0 — maximale Firsthöhe ab OK Gelände (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Abfall / Wertstoffcontainer

RW F — Regenwasserrückhaltebecken als Löschwasserreservoire

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Rechts, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§§ 5 und 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

F — Fläche für Gemeinbedarf, Löschwasserentnahmestelle (LöWaEst)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

OW — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Schutzgebiet für Oberflächenwasser nach § 19 Landeswaldschutzgesetz vom 22. Oktober 2002, LNatG M-V, zuletzt geändert 24.06.2004 (GVOBl. M-V s.302)

Planungen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 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. b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind entsprechend Grünland, Satzwiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 24 BauGB)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung hat am 13.12.2004 die Aufstellung und öffentliche Auslegung der 1. Änderung des B- Planes Nr. 4 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses ist durch "Poeler Inselblatt" am 01.01. 2005 erfolgt.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.01.05 und 18.01.05 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit

vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 während der Dienstzeiten

nach § 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 und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben

am 01.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

4. Der katastermäßige Bestand am 17.03. 2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Wismar, 20.04.2006 Siegel im Auftrag, Unterschrift

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft, abgewogen und die Abwägung am 13.06. 2005 beschlossen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.06. 2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.06. 2005 gebilligt.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. Die Genehmigung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde

vom .....

Az: .....

mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Gemeinde Insel Poel, ... Siegelabdruck Der Bürgermeister .....

8. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung

vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde

vom ..... Az: .....

bestätigt.

Gemeinde Insel Poel, ... Siegelabdruck Der Bürgermeister .....

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

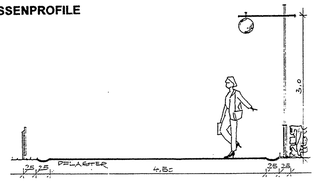
Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung der Gemeinde Insel Poel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.01.2005 im "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, §§ Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.04.2004, GVOBl. M-V S. 205) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit Ablauf des 01.01.2005 in Kraft getreten.

Gemeinde Insel Poel, 01.07.2005 Siegelabdruck Der Bürgermeister

STRASSENPROFILE

Planstraße A



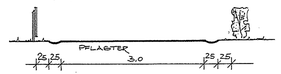
Planstraße B

erste 30 Meter von der K 32 und der L121

5,50 Meter breit

Rad-/ Fußweg

Wohnweg



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß diese Kopie mit der Urschrift des / der B-Planes Nr. 4 1. Änd. wortwörtlich übereinstimmt. Die Kopie besteht aus 1 Seite.

Amtsfreie Gemeinde Insel Poel

Kirchdorf, 03.05.06

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU- Richtlinien vom 24.Juni 2004 (BGBL. I S. 1359) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBL. I S.466) zuletzt geändert 22. April 1993 und des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 zuletzt geändert 16.12.2003 (GVOBL. M-V S. 690) erlässt die Gemeinde Insel Poel folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohngebiet Ortslage Fährdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

GEMEINDE INSEL POEL

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUNGSPLANES NR. 4

WOHNGEBIET ORTSLAGE FÄHRDORF

2005