

Satzung  
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen  
Bauvorschriften Nr. 1 B 2 " Hauptstraße / Granitzer Straße "

Präambel

Beschluss Nr.: 36-04/09

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.09.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 B 2 "Haupt-straße / Granitzer Straße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.07.2008.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 18.11.2008 bis zum 04.12.2008 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 B 2 "Hauptstraße / Granitzer Straße" wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultter, An der Junkerwiese 7, 30926 Seeze ausgearbeitet.  
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seeze, den 27.03.2009  
Vultter  
Planverfasser

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 19.11.2008 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 08.12.2008 bis zum 23.12.2008 während folgender Zeiten  
- Im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie  
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 13.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.11.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frst 19.12.2008).

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.05.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes 1 B 2 "Hauptstraße / Granitzer Straße", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher Bauvorschrift vom 06.07.2009 bis zum 11.08.2009 während folgender Zeiten  
- Im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie  
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 18.00 Uhr und samstags / sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 16.06.2009 bis zum 02.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frst 20.07.2009).

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.09.2009 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.03.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 12.03.2009 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 23.06.2009  
L. S. geoz. H. Kravuttschke  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Sellin, den 23.10.2009  
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 02.08.2009 bis zum 02.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M - V) weiter auf Fälligkeit und Erschöhen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 22.08.2009 in Kraft getreten.

Sellin, den 22.08.2009  
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

( § 86 der LBAuO M-V )

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen  
Bei I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.  
Bei II- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30° betragen.  
Bei I und II- geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBAuO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30°.  
Begrünte Dächer von baulichen Anlagen, die über die Grundflächenzahl 0,4 in den Besonderen Wohngebieten und über die Grundflächenzahl 0,3 in den Allgemeinen Wohngebieten hinausgehen, sind von der Vorschrift bzgl. der Dachneigungen nicht betroffen.

01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:  
- Pfannen in den Farbtönen rot- rötbraun, Naturschiefer,  
- Metaldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbtönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.  
Darüberhinaus sind zulässig:  
- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°  
- Rohr- und Schifffitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde  
- Dachbegrünung.

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erken sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht überstelen.

01.04 Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.

02.00 Öffnungen

02.01 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.  
02.02 Für die den öffentl. Verkehrsflächen zugewandten Fassaden mehrgeschossiger Gebäude muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

02.03 Für Wandöffnungen mehrgeschossiger Gebäude sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 03.00

02.04 Rollendekanten dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.  
03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.  
03.02 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verringerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.

03.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden, oder als Pergolen oder Wintergärten auszubilden.  
04.00 Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL- Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß.  
Zulässig sind die aufgeführten RAL- Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

04.01 Dächer  
Grau 7001, 7035, 9002  
sowie Rot- Rötbraun- und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.

04.02 Außenwände für I- und mehrgeschossige Gebäude:  
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018  
Außenwände für eingeschossige Gebäude:  
Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007  
Grün 6003-6008  
Grau 7035, 7036, 7038  
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025

04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

05.00 Grundstückeinfriedungen  
05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:  
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m aus standortgerechten Laubböschungen  
- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
- Steinwallhecken sind zulässig.

05.02 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75% nicht unterschreiten.  
05.03 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

06.00 Werbeanlagen  
06.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselschalter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.  
06.03 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

07.00 Zusätzliche Bauteile  
07.01 Parabol- Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig. Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

07.00 Ordnungswidrigkeiten  
07.01 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBAuO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBAuO M-V dar, die nach § 84 (3) LBAuO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

Hinweise

01 Bodendenkmale  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

02 Stellplätze / Garagen  
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.  
03 Solartechnik  
Die Möglichkeit der Verwendung von Solartechnik wird nicht ausgeschlossen.

04 Überwachung der Pflanzgebote  
Die Maßnahmen sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baubefreiung, abzunehmen. Sie sind durch das Amt Mönchgut - Granitz turnusmäßig zu überwachen.

05 Baumschutz  
Der vorhandene Baumbestand ist nach § 26 a LNatG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend des Baumschutzkonzeptionserlasses v. 2007, 10.15 auszugleichen.

06 Pflanzliste  
Bäume I. Ordnung  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Malus sylvestris - Wildapfel

Bäume II. Ordnung  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pubescens - Moorbirke  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
Syringa vulgaris - Flieder  
Obstbäume in allen Sorten  
Sträucher  
Frangula alnus - Faulbaum  
Salix cinerea - Grauweide  
Salix aurita - Ohrweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Euroymnus europaeus - Pfaffenblütchen  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn  
Prunus spinosa - Schliehe  
Hundsrose - Rosa canina  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Forsythia intermedia - Goldglöckchen  
Hydrangea macrophylla - Hortensien  
Ilex aquifolium - Stechhölle

06 Pflanzliste  
Bäume I. Ordnung  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Malus sylvestris - Wildapfel

Bäume II. Ordnung  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pubescens - Moorbirke  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
Syringa vulgaris - Flieder  
Obstbäume in allen Sorten  
Sträucher  
Frangula alnus - Faulbaum  
Salix cinerea - Grauweide  
Salix aurita - Ohrweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Euroymnus europaeus - Pfaffenblütchen  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn  
Prunus spinosa - Schliehe  
Hundsrose - Rosa canina  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Forsythia intermedia - Goldglöckchen  
Hydrangea macrophylla - Hortensien  
Ilex aquifolium - Stechhölle

06 Pflanzliste  
Bäume I. Ordnung  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Fraxinus excelsior - Esche  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Stieleiche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Malus sylvestris - Wildapfel

Bäume II. Ordnung  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Betula pubescens - Moorbirke  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyrastris - Wildbirne  
Syringa vulgaris - Flieder  
Obstbäume in allen Sorten  
Sträucher  
Frangula alnus - Faulbaum  
Salix cinerea - Grauweide  
Salix aurita - Ohrweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Euroymnus europaeus - Pfaffenblütchen  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn  
Prunus spinosa - Schliehe  
Hundsrose - Rosa canina  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Forsythia intermedia - Goldglöckchen  
Hydrangea macrophylla - Hortensien  
Ilex aquifolium - Stechhölle

Textliche Festsetzungen ( Teil B )

01.00 Art der baulichen Nutzung ( § 9 BauGB )

01.01 Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO )  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:  
- Tankstellen.

01.02 Besondere Wohngebiete ( § 4 a BauNVO )  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,  
- Sonstige Gewerbebetriebe,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,  
- Vermögensgüter soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:  
- Tankstellen.

02.00 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 BauGB )

02.01 Grundflächenzahl ( WA )  
In den Allgemeinen Wohngebieten ( WA ) kann die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ( GRZ ) durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon, die dauerhaft mit einem begrüntem Dach versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO ).

02.02 Grundflächenzahl ( WB )  
In den Besonderen Wohngebieten ( WB ) kann die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ( GRZ ) durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon, die dauerhaft mit einem begrüntem Dach versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO ).

03.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 BauGB )

03.01 Baugrenzen  
Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, Erker, Treppenhäuser vorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBAuO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO). Die Regelung gilt nicht für die überbaubaren Flächen zu dem Uferbereich des Grabens (§ 81 LWaG M-V ).

03.02 Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Uferbereich des Grabens ( § 81 LWaG M - V )  
Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landsideits der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet im Streitfall die Wasserbehörde.

Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Das Bauverbot gilt auch für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune und Pflähe.

04.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 BauGB )

04.01 Pflanzgebote  
Je angefangene 200 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc., ist 1 standortgerechter heimischer Laubbau und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt von 2 Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB ).

c) Es müssen pro Baum mindestens 4 m<sup>3</sup> unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammumfang >16/18, bei Obstbäumen 10/12. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB ).

05.00 Luftreinhaltung ( § 9 BauGB )  
Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

06.00 Mindesthöhenlage des Erdgeschoßfußbodens (§9BauGB)  
Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,45 m HN festgesetzt. (§ 9 Abs. 2 BauGB).

07.00 Schallschutz ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB )  
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts (Linie 45 dB(A) nachts in Richtung Hauptstraße) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich. Ein schallschichtiger Einzelschalldämm- auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Für die strassenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausföhrlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB), (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

08.00 Abwägung  
Die Abwägung der öffentlichen Interessen ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

09.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

10.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

11.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

12.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

13.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

14.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

15.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

16.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

17.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

18.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

19.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

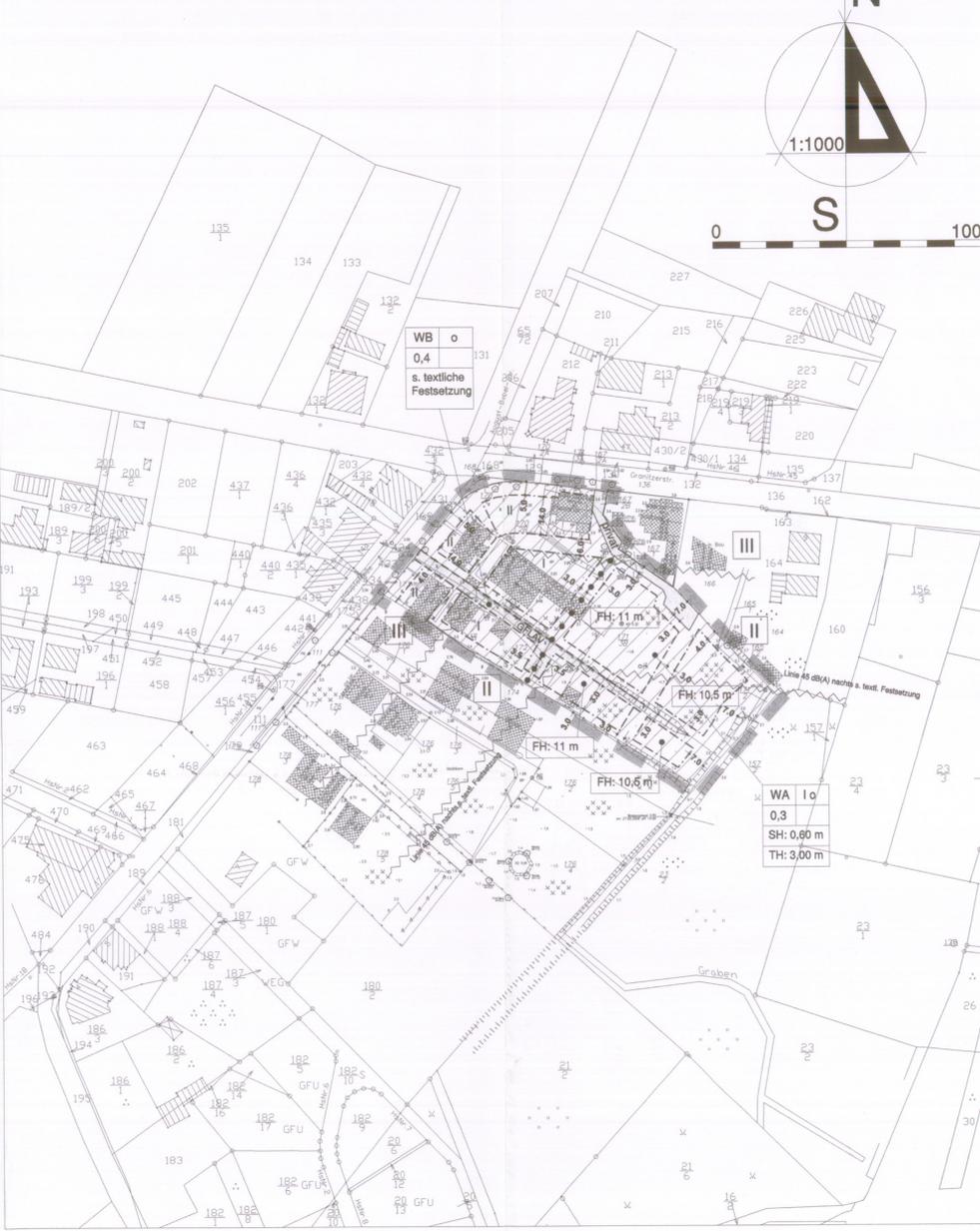
20.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

21.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

22.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

23.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.

24.00 Sonstige Festsetzungen  
Die Sonstige Festsetzungen sind gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchzuführen.



Zeichnerische Festsetzungen ( Teil A )

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

WA Allgemeine Wohngebiete ( § 4 BauNVO ) ( s. auch textl. Festsetzungen )

WB Besondere Wohngebiete ( § 4 a BauNVO ) ( s. auch textl. Festsetzungen )

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

0,4 Grundflächenzahl -GRZ- ( § 16(2) Nr. 1 BauNVO ) ( s. auch textl. Festsetzungen )

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ( § 16(2) Nr. 3 BauNVO )

SH: 0,60 m max. zulässige Sockelhöhe ( Sockelhöhe = mittlere Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung ( § 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen. Die Regelung gilt für alle eingeschlossenen Gebäude im Plangebiet

TH: 3,00 m max. zulässige mittlere Traufhöhe ( Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand ) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung ( § 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen. Die Regelung gilt für alle eingeschlossenen Gebäude im Plangebiet.

FH: 8,5 m max. zulässige Höhe ( Firsthöhe bzw. Oberkante Dach ) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung ( § 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen. Die Regelung gilt für alle eingeschlossenen Gebäude im Plangebiet

03.00 Bauweise,