

Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 E " Am Kiefernweg "

Präambel
Beschluss Nr.: 355-22/11

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.11.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 E " Am Kiefernweg " bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen. 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 250.000,- Euro geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln von 14.04.2011 bis zum 03.05.2011 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.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 E "Am Kiefernweg" wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seelze, den 01.03.2011
Vultur
Planverfasser

Planungsanzeige

Lf für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 PLg M-V mit Schreiben vom 20.04.2011 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

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 02.05.2011 bis zum 16.05.2011 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 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 14.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 30.05.2011).

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 16.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2 E "Am Kiefernweg", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

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 Bauvorschriften über Gestaltung vom 12.09.2011 bis zum 18.10.2011 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 16.00 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 23.08.2011 bis zum 08.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 01.10.2011).

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.11.2011 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde gebilligt.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.05.2010). 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 17.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

LS. gez. Krawatschke
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bergen, den 17.06.2011

Ausfertigung

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

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 10.01.2012

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17. 01. 2012 bis zum 01. 02. 2012 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 Erfähsen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31. 01. 2012 in Kraft getreten.

LS. gez. Liedtke
Bürgermeister

Sellin, den 03.02.2012

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)
(§ 86 der LBauO M-V)

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° und max. 30° auszuführen.
Begrünte Dächer von baulichen Anlagen sind von der Vorschrift bzgl. der Dachneigungen nicht betroffen.
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pflanzen in den Farbblöten rot-rotraum, Naturschiefer,
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbblöten nach Nr. 04.01 beschicht.,
- Dachpappe und Naturschiefer
- Rohr- und Schifffiltration nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde
- Dachbegrünung.

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 Rolllädenkästen 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- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände für l- und mehrgeschossige Gebäude:
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018.
Für die zum Wald gelegenen baulichen Anlagen können die Farben wie bei eingeschossigen Gebäuden verwendet werden.
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 Gestaltungsansätzen ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger, Stützen und Natursteinmaterial sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschosfußbodens.

05.00 Grundstückseinfriedungen

05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m aus standortgerechten Laubgehölzen
- 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 überschreiten.
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 Erdgeschosäußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrauchte 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.
07.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrauchte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.
07.03 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
08.00 Ordnungswidrigkeiten
08.01 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 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamts 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 Artenschutz
Unmittelbar vor Eingriff in die Gehölzstruktur ist bei Bäumen mit erkennbaren Stammschäden oder Höhlen durch Sichtkontrolle ein Vorkommen von Zwischenquartieren einzelner Fledermäuse auszuschließen. Die erforderliche Sichtkontrolle vor dem Eingriff in die Gehölzstruktur ist mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen rechtzeitig vor dem Eingriff zu vereinbaren. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BaRTSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.). Die genannten Maßnahmen und Zeiträume sind einzuhalten und umzusetzen: 1. Fledermäuse: Potenzielle Fledermauszwischenquartiere werden im Vorfeld der Baumaßnahme durch frostfreie Fledermauskästen im Bereich der verbleibenden Bäume ersetzt, so dass das potenzielle Quartierangebot dauerhaft erhalten bleibt
2. Vögel: Durch die Gehölz- und Bauefeldberäumung außerhalb der Brutzeit sind Verbotstatbestände nach BNatSchG im Vorfeld auszuschließen.
03 Stellplätze / Garagen
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.
04 Schifffahrt
Bei der Bebauung ist darauf zu achten, daß keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffführer durch Blendwirkungen oder Spiegelungen irreführen.
Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtklappen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Textliche Festsetzungen (Teil B)
(§ 86 der LBauO M-V)

01.00 Art der baulichen Nutzung

01.01 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)
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 Baherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Ausgeschlossen werden:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

02.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

02.01 Baugrenzen
Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten 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).

03.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

03.01 Pflanzgebote

a) Je angefangene 200 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc., ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem 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).
b) Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je angefangene 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume der Erhalt von 1 Laubbaum je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (duß 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 m² 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). Der Zeitraum der Entwicklungspflege inklusive Bewässerung von 3 Jahren ist einzuhalten. Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).
d) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, bzw. es erfolgt eine Bestandspflege der Gehölze, die einer regelmäßigen Durchforstung entspricht. Ist dieses aus technischen Gründen nicht möglich sind die Bäume innerhalb der umgrenzten Flächen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).Vor Entnahme von Einzelbäumen hat eine örtliche Abstimmung mit dem Amt für das Biosphärenreservat Südost-Rügen zu erfolgen. Bei Abgang sind diese Gehölze durch Bäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei einem Stammumfang bis 75 cm in 1,30 m über dem Erdboden ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, bei einem Stammumfang von 75 cm bis 150 cm in 1,30 m über dem Erdboden zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, ab 150 cm Stammumfang in 1,30 m über dem Erdboden für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum der Pflanzliste 1. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist erst dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von drei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb vorweist. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist ausgeschlossen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB). Unbestockte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Für weitere Befestigungen ist ein Freiflächengestaltungsplan erforderlich.
e) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist je 5 Kfz Stellplätzen, in regelmäßigen Abständen ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

f) Überwachung

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

04.00 Luftreinhaltung

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).

03.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In einem Streifen bis zu 150 m parallel zur B 196 ist für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der B 196 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 unter der Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.

04.00 Luftreinhaltung

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).

03.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich	Maßegeblicher Außenlärmpegel* dB (A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs-räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Hinweise

05 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus platyloides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Eiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel

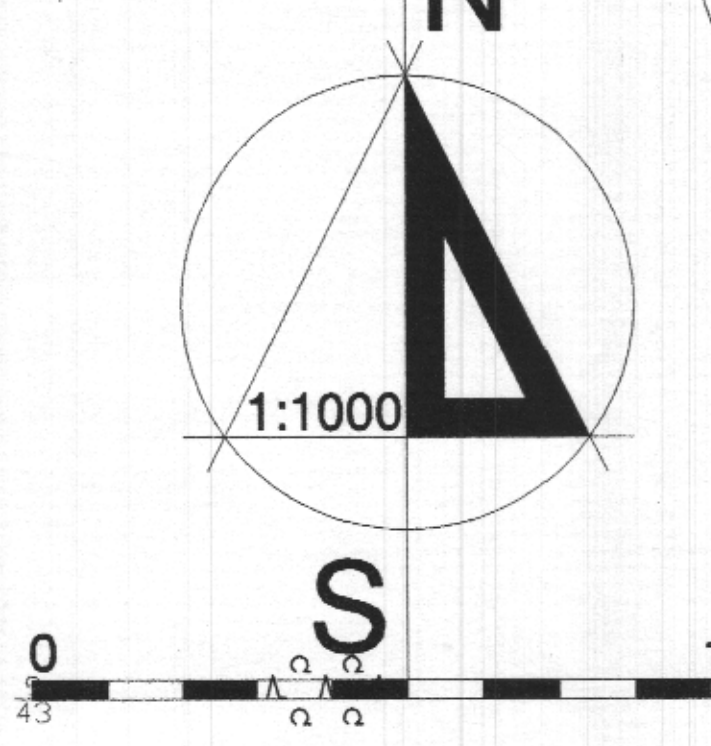
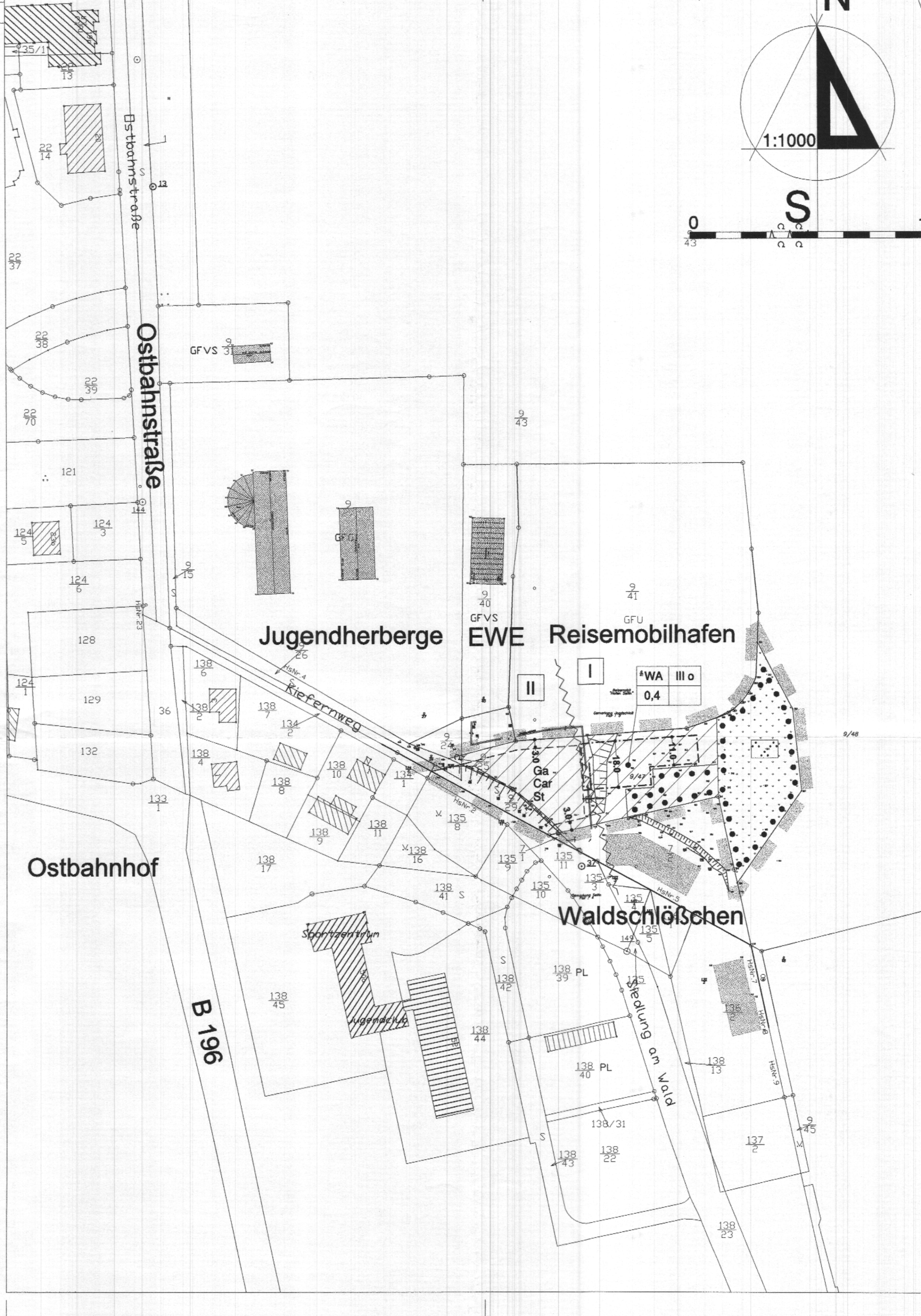
Bäume II. Ordnung

Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogeleiche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Syringa vulgaris - Flieder
Obstbäume in allen Sorten

Sträucher

Frangula alnus - Faulbaum
Salix cinerea - Grauwald
Salix aurita - Ohrweide
Lonicera xylosteum - Heckenkräuze
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Weißdorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Hedera helix - Efeu
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Forsythia intermedia - Goldgelbeschen
Hydrangea macrophylla - Hortensien
Ilex aquifolium - Stechhölze

In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen belassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung
01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 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)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
----- Baugrenze (23(3) BauNVO)

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

▭ Straßenverkehrsflächen
——— Straßenbegrenzungslinie
▭ private Grünfläche
▭ Zweckbestimmung
▭ Parkanlage

05.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▭ private Grünfläche
▭ Zweckbestimmung
▭ Parkanlage

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

••••• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) s. a. textl. Festsetzungen 03.01 d), f).

08.00 Sonstige Planzeichnungen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
▭ Zweckbestimmung
▭ Garagen Car Carports
▭ Stellplätze
▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)
▭ Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche
▭ Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109 (s. auch textl. Festsetzungen)

Abkürzungen, sonstige Darstellungen

ROG Raumordnungsgesetz
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZV Planzeihenverordnung
LBauO M-V Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern
LNatG M-V Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern
LWag M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern

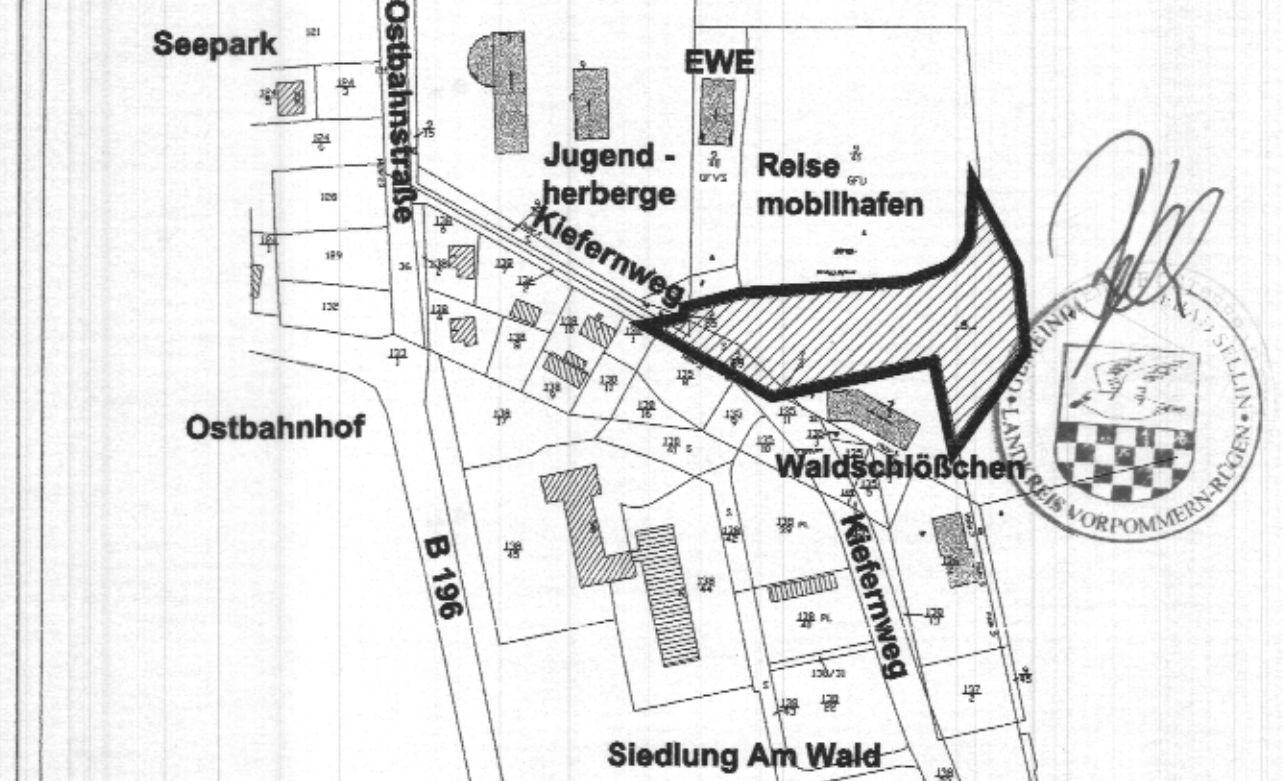
Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut - Granitz LK Rügen

Bebauungsplan Nr.2 E "Am Kiefernweg" einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand § 10 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



Fassung vom 2011.11.15

Satzungsexemplar

AZ.: --- / _ - _
gezeichnet: _____
bearbeitet: _____
geändert: _____
Datum: _____

Planbeauftragter:
Heinrich Vultur
Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

M.: 1:1000