Satzung

über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A " Siedlung Am Wald" mit örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sellin .

Präambel

Beschluss Nr.:.....

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2003 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 21.01.04 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2A " Siedlung Am Wald" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2003 bis zum 28.02.2003 erfolgt.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2A " Siedlung Am Wald" 3. Änderung wurde von dem Amt Mönchgut Granitz, Göhrener Weg 1, 18586 Baabe ausgearbeitet. Tel. 038303-16439; Fax. 038303-87368

gez. Schubert
Ltr. Bauamt

Baabe, den 25.11.2003 Planverfasser

Planungsanzeige

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

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Erläuterung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung in der Beratung der Gemeindevertretung am 28.01.2003 (öffentlicher Teil) durchgeführt.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und und zur Auslegung bestimmt.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligug 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 vom 31.03.2003 bis zum 09.05.2003 während folgender Zeiten
- im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr; samstags von 13.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 10.03.2003 bis zum 15.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2003 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.08.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

gez. Liedtke

Sellin, den 25.11.2003 L.S Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 6.10.03). 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 06.10.2003 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

gez. Krawutschke

Bergen, den 16.10.03 L.S. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Rügen vom 21.01.2004 Az: Tietze mit Maßgaben und Auflagen erteilt.

Sellin, den 23.03.2006 Bürgermeister

Beitrittsbeschluss zur Genehmigungsverfügung

Die Maßgaben wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.04.2006 erfüllt , die Auflagen sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung des Landkreises Rügen vom 13.03.2006 Az: 611-11-08 -38-2R/132-m bestätigt.

Sellin, den 23.03.2006 Bürgermeister

Ausfertigung

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

Sellin, den 23.03.2006 Bürgermeister

In Kraft treten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Bebaungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am -.-.- in -.-.-.- , als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.06.06 bis zum 05.07.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 05.07.06 in Kraft getreten.

Sellin, den 06.07.2006 Bürgermeister

Die örtlichen Bauvorschriften wurden nicht verändert.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

1. Dächer (§ 86 LBauO-M-V)

1.1 Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad auszuführen.
Flachdächer sind für 1-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Flachdachfläche als bepflanzte Dachkonstruktion (Dachbegrünung) bzw. begehbare Dachterrasse ausgebildet werden.

1.2 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Dachziegel und Steine, unbesandet in Rot- und Brauntönen
- Metalldeckungen und Dachpappen und Pappschindeln in den Farben gemäß 4.1.

2. Öffnungen (§ 86 LBauO-M-V)

2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche (mit Ausnahme der B196) zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

2.2 Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoß sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.

2.3 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten (§ 86 LBauO-M-V)

3.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.

3.2 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.

3.3 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

4. Farben (§ 86 LBauO-M-V)

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.

4.1 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002
sowie Rot- und Brauntöne und Naturfarben für die unter 1.2 aufgeführten Materialien.

4.2 Außenwände oberhalb der Erdgeschoßdecke
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.3.

4.3 Außenwände bis zur Erdgeschoßdecke
Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009,3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007,
Grün 6003-6008,
Grau 7000-7006, 7009-7012, 7023, 7030-7039
Braun 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025
Weiß 1013-1015,9001, 9002,9010, 9018

4.4 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger, Stützen und Natursteinmaterial.

5. Zusätzliche Bauteile (§ 86 LBauO-M-V)

5.1 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

6. Werbeanlagen (§ 86 LBauO-M-V)

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

6.2 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.

6.3 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

7. Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 LBauO-M-V)

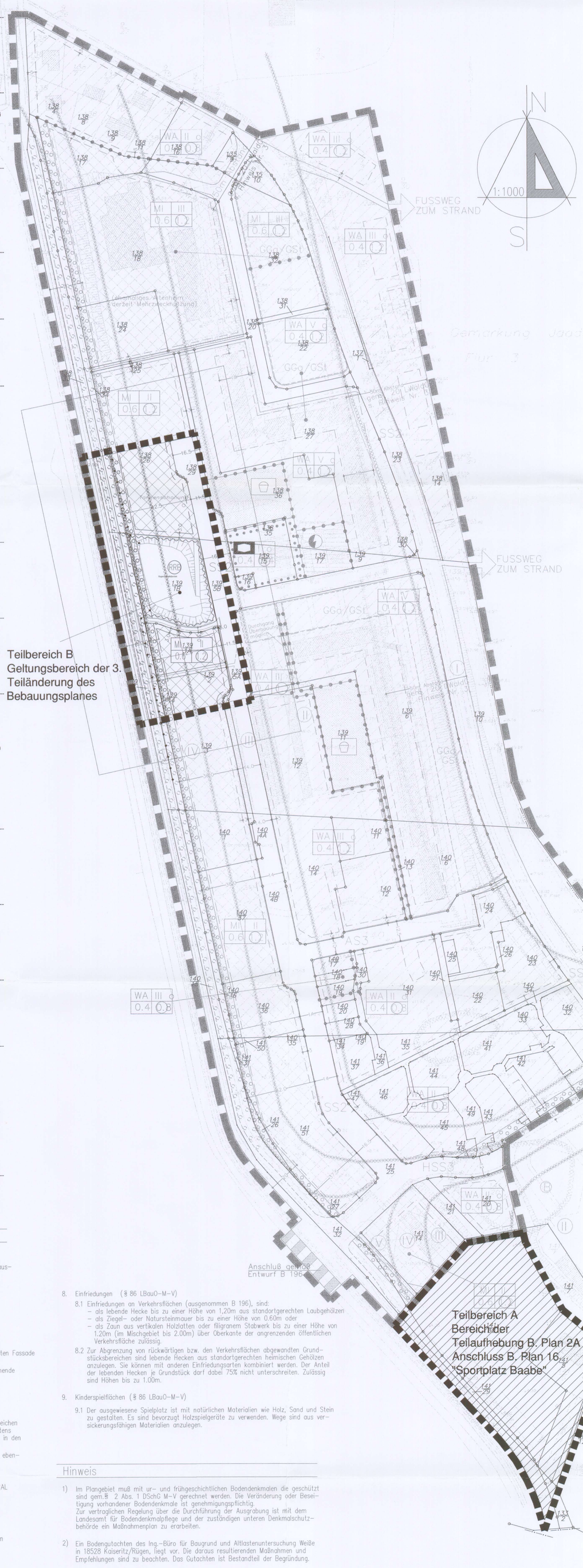
7.1 Garagen sind nur als berankte Carports oder Garagen mit Flachdach und extensiver Dachbegrünung, mit einer Substratschichthöhe von 5 – 10cm zulässig.

7.2 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptsammel- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster, Pflaster, wassergebundene Decke); dies gilt für:
- Pkw-Stellplätze
- Garagenzufahrten (als Spuren)
- private und öffentliche Geh- und Radwege
- Anliegerstraßen

7.3 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Pallisaden, Zäunen o.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.

7.4 Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsgrad von mindestens 20% (Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster etc.) zu befestigen.

7.5 Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücksflächen sind mit wassergebundener Wegedecke oder mit Pflaster mit breiter Fuge auszuführen.



Hinweis

1) Im Plangebiet muß mit ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmalen die geschützt sind gem.§ 2 Abs. 1 DSchG M-V gerechnet werden. Die Veränderung oder Beseitigung vorhandener Bodendenkmale ist genehmigungspflichtig.
Zur vertraglichen Regelung über die Durchführung der Ausgrabung ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten.

2) Ein Bodengutachten des Ing.-Büro für Baugrund und Altlastenuntersuchung Weiße in 18528 Kaiseritz/Rügen, liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

3) Auf Antrag an das Forstamt, wird eine Ausnahmegenehmigung bei geringeren Abständen als 50m zwischen Wald und baulichen Anlagen, in Aussicht gestellt, unter anschließenden Bedingungen:
1. Die konkrete örtliche Lage läßt eine Abstandsverringerung bei Gewährleistung der Sicherheit für die bauliche Anlage und den Wald zu.
2. Der Bauherr erklärt für sich, daß er auf jegliche Haftungsansprüche gegenüber den Nachbarn aus Windbruch, herabfallenden Ästen und sonstigen Schäden, die vom Wald ausgehen können, verzichtet. Der Bauherr verpflichtet sich, diesen Haftungsverzicht auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.

4.1) Für die Beseitigung der Kiefernaufforstung "Siedlung am Wald" ist die Neuaufforstung eines Nadel-Laub-Mischwaldes im Gemeindegebiet Sellin an anderem Ort im Verhältnis 1 : 4 mit standortgerechten, heimischen Laub- und Nadelgehölzen vorzunehmen. Als Standort für diese Maßnahmen sind Flächen am westlichen Ortseingang Sellins, nördlich der B 196 vorzuhalten.

4.2) Die Neubegründung des Gesamtbestandes ist in einem Zeitraum von 5 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen und abzuschließen. Die jeweiligen Teilaufforstungen sollen eine Größe von 1 ha nicht unterschreiten und sind zu Lasten der Gemeinde für den Zeitraum von 3 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu pflegen. Die für die Aufforstung erforderliche Fläche von 8,8 ha wird durch die Gemeinde satzungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Rodungsgenehmigung für die zu beseitigenden Wald- und Aufforstungsflächen ist an den Nachweis der dauerhaften Sicherung gebunden.

4.3) Die neubegründeten Bestände sind dauerhaft zu erhalten.

4.4) Die Ausbildung eines artenreichen gestuften Waldmantels aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Liste 2 und 6 und Stauden im Zuge der Neubegründung ist durch Initialpflanzungen zu fördern.

4.5) Als Ersatzmaßnahme für die Abholzung der Kiefernschonung ist die festgesetzte Wiederaufforstung von 8,8 ha Wald aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

8. Einfriedungen (§ 86 LBauO-M-V)

8.1 Einfriedungen an Verkehrsflächen (ausgenommen B 196), sind:
- als lebende Hecke bis zu einer Höhe von 1,20m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Ziegel- oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0.60m oder
- als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1.20m (im Mischgebiet bis 2.00m) über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

8.2 Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten. Zulässig sind Höhen bis zu 1.00m.

9. Kinderspielflächen (§ 86 LBauO-M-V)

9.1 Der ausgewiesene Spielplatz ist mit natürlichen Materialien wie Holz, Sand und Stein zu gestalten. Es sind bevorzugt Holzspielgeräte zu verwenden. Wege sind aus versickerungsfähigen Materialien anzulegen.

Ergänzt aufgrund Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.01.2006

L.S. Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

WA – Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen Nr.1,3,4,5,7,8 (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 2,4,5,7,8 (§ 6 BauNVO)

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

0.8 – Geschoßflächenzahl

0.4 – Grundflächenzahl

III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o – offene Bauweise

g – geschlossene Bauweise

— — · — Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Kleinbahnstrecke

Straßenbegrenzungslinie

SS2 – Sammelstraße Typ 2

HSS3 – Hauptsammelstraße Typ 3

AS3 – Anliegerstraße Typ 3

Gestrichen aufgrund Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.04.2006

L.S. Bürgermeister

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Laugenbehälter

7. Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

Sportplatz

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

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

RRB – Regenrückhaltebecken

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (Sicht- und Lärmschutzpflanzung nach Maßgabe Grünordnungsplan)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (Im Raum der Verkehrsfläche B 196)

WWWWW – Waldabstandsgrenze gem. § 20 Landeswaldgesetz

11. Sonstige Planzeichen

141/33 – Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St – Stellplätze

Ga – Garagen

GSt – Gemeinschaftsstellplätze

GGa – Gemeinschaftsgaragen

• – Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze

XXXXXXXX A B XXXXXXXX – Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB) (Eine orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung ist von der Gemeinde in Auftrag gegeben) Siehe Hinweis und textliche Festsetzungen

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

Grenze der Teiländerungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

V – Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
Grundlage ist das Schallschutzgutachten vom 08.11.1994
DTV 14.520 Kfz/24h zul. Höchstgeschwindigkeit 50km/h

12. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB).

Unterirdische Regenwasserabflußleitung (Zweckverband ZWAR)

Bei der Bepflanzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Leitungsbestand gem. den Maßgaben des Leitungsträgers, Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen, zu berücksichtigen. Der Pflanzabstand zur Leitung richtet sich nach Richtlinie GW 125 (Baumpflanzordnung).

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WAIII/o/0.4/1.2) sind auf min. 75% der Fläche Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr.7 BauGB).

4. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

5. In einem Streifen von 40m parallel zur B196 sind nach Westen und zur B196 orientierte Fenster- und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6. In einem Streifen bis zu 150m parallel zur B196 ist für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen und die Anordnung der Wohn- und Schlafräume ein Nachweis in Bezug auf die Lärmemmissionen der B196 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Abfließendes Niederschlagwasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
- Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

7.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Je angefangene 100 qm Neuversiegelung sind 2 Laubgehölze oder 2 Obstgehölze aus Liste 1, 3 oder 5 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarem Gehölz 10 Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste 2 und 3) zu pflanzen.

7.3. Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:
- die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden. (§ 9(1) Nr. 2 BauGB,§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- weitere Überschreitungen sind nur im Einvernehmen mit dem Biosphärenreservat zuzulassen. (§ 9(1) Nr.2 BauGB, §19 Abs.4 BauNVO)

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzqualität-Stammumfang 18/20- innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind. Wo dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichwertige Bepflanzung in Verkehrsflächen an anderem Ort des Gemeindegebietes vorzunehmen.
- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

9. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen.
- Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen richtet sich in den ÖBV über Gestaltung getroffenen Festsetzungen. Sie ist auf die geforderte Bepflanzung anrechnungsfähig.

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1. Ausgleichsmaßnahmen
- Als Ausgleichsmaßnahme sind die je 100 qm neuversiegelter Fläche zu pflanzende heimischen und standortgerecht 2 Laub- oder Obstgehölze anzurechnen. Die Gesamtzahl der Bäume beläuft sich auf 1434 Stück. Die Pflanzung soll entsprechend den Festsetzungen in Punkt 7.2 erfolgen.
Die Größenverteilung ist wie folgt vorzunehmen:
Stammumfang: 20/25 = 5 %
18/20 = 20 %
16/18 = 20 %
14/16 = 55 %
- Als Ausgleichsmaßnahme sind gemäß den Festsetzungen unter Punkt 8 je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 2 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Gesamtzahl der Bäume beläuft sich auf 336 Stück.
- Als Ausgleichsmaßnahme sind die nachfolgend genannten Flächen gemäß den Festsetzungen des Punktes 14 von Altlasten aller Art zu befreien.
~~a) Grundstück des Salzlaugenbehälters Nr. 141/5.~~
b) Altlastenverdachtsflächen innerhalb des B-Plangebietes Grundstücksnummer 141/15
Die gem. den Festsetzungen des Punktes 9 "Parkanlage" genannten Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit der genannten Widmung herzurichten.
Die sanierten Altlastenverdachtsflächen der Grundstücksnummer 141/15 können einer baulichen Nutzung gem. Bebauungsplan zugeführt werden.
Die Restflächen sind als nicht überbaubare Flächen gem. Punkt 9 zu gestalten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist die unter Punkt 9 "Parkanlage" genannten Teilfläche des Grundstücks Nummer 141/11 mit einer Größe von ca. 1700 qm entsprechend den Festsetzungen des Punktes 9 anzulegen und zu unterhalten.
- Als Ausgleichsmaßnahme sind die nicht überbaubaren Flächen des Punktes 7.2 unter Einbeziehung der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Baumpflanzungen der Punkte 7.2 bzw. 10 auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes zu durchgrünen und zu gestalten.
- Als Ausgleichsmaßnahme ist gem. den Flächenfestlegungen des Bebauungsplanes und den Festsetzungen des Punktes 11 eine Lärmschutzpflanzung anzulegen.
- Als Ausgleichsmaßnahme sind die im Grünordnungsplan dargestellten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen gem. den Festsetzungen der Punkte 12 und 13 zu bepflanzen bzw. in ihrem Bestand zu sichern.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImschG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Das Anlegen der Lärmschutzpflanzung hat mit Gehölzen der Liste 7 in den Stammstärken von: 30 % Sträuchern, 20 % leichten Heistern und 10 % Heistern zu erfolgen. 40 % der Bepflanzung sind mit Solitärgehölze (Stammumfang 14-16) anzulegen, um eine schnelle optische, psychologische und tatsächliche Wirkung zu erzielen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu erneuern. Die Bepflanzung mit Solitärgehölzen ist auf die gem. Punkt 7.2 geforderte Bepflanzung anrechnungsfähig.
- Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist mit den betroffenen Grundstückseigentümern zivilrechtlich (z.B. im Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB) zu vereinbaren.
- Vorhandene Laubgehölze sind in die Neubepflanzung mit einem Anteil von 10 % zu integrieren.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Für die Bepflanzung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Flächen gem.§ 9 (1) 25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen...) sind die Arten der Listen 1 und 2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.
- Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzlisten zu beachten:

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche,Sommer-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Eberesche,Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Liste 2: Sträucher

Kornelkirsche, Herlitze, Dirlitze	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
Liguster, Rainweide, Zaunriegel	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche, Beinholz	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose, Gemeine Hecken-Rose	Rosa canina
Brombeere, Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Gewöhnliche Hasel, Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder, Fliederbeere, Holler, Holder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball, Wasserholder	Viburnum opulus

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Scharlach- Roßkastanie	Aesculus carnea "Briotii"
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana'Chanticleer"
Apfel-Rose, Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Weiße Apfel- Rose	Rosa rugosa 'Alba'
Schneespiere, Brautspiere	Spiraea x arguta
Pracht-Spiere	Spiraea x vanhouttei

Liste 4: Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wein	Parthenocissus tricuspidata'Veitchii
Kletterrosen	Rosen in Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Heckenkirsche	Lonicera var.
Pfeifenwinde	Aristolochia durior

Liste 5: Obstbäume

Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirschsorten als Halb- oder Hochstamm.

Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahme)

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Kiefer	Pinus sylvestris

Liste 7: Gehölze für die Lärm- und Immissionsschutzpflanzungen*

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Sal-Weide	Salix caprea
Waldhasel	Corylus avellana

* aufgelistet nach abnehmender Eignung (Beck 1968).
- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14 cm haben.

13. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Standortgerechte, heimische Laub- und Nadelgehölze in den nach § 9 (1) Nr. 25b gesicherten Flächen mit einem Stammdurchmesser von 15cm in 1,30m Stammhöhe sind dauerhaft zu erhalten, soweit von ihr Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung ausgeht. Abgängige oder aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beseitigende Gehölze der genannten Größe sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Zur Ausbildung eines stufigen Waldmantels in den nach § 9 (1) Nr. 25b gesicherten Flächen sind standortgerechte Sträucher der Liste 2 vor der Waldkante anzupflanzen. Der bereits vorhandene strauchartige Bewuchs ist in die Pflanzung zu 20