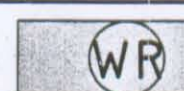


# Planzeichenerklärung



reines Wohngebiet

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 BauNVO

OK EGFH

Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe  
(Angabe über HN) gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

TH und FH Traufhöhe und Firsthöhe (Angabe über OK EGFH)  
gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

z.B. GRZ 0,2

Grundflächenzahl

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO

I

Anzahl der Vollgeschosse

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO



Baugrenze

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO



Straßenverkehrsfläche

gen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Erhaltung von Bäumen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB



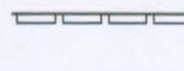
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



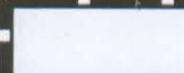
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

gen. § 9 Abs. 7 BauGB

## Textliche Festsetzungen

(Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3 und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)  
reines Wohngebiet  
WR  
- zulässig sind:  
- Wohngebäude (§ 3 Abs. 2 BauNVO)  
- mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 Nr. 18 BauNVO)  
- alle Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO außer die o. g. ausnahmsweise für zulässig erklärte Nutzung für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- ausnahmsweise zulässig sind:  
- unzulässig sind:
- Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 30 v. H. überschritten werden.
- Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe – OK EGFH (Angabe über HN)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)  
Baufeld 1: 26,0 m ü. HN  
Baufeld 2: 26,0 m ü. HN  
Baufeld 3: 26,0 m ü. HN  
Baufeld 4: 26,0 m ü. HN  
Baufeld 5: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 6: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 7: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 8: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 9: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 10: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 11: 27,5 m ü. HN  
Baufeld 12: 30,0 m ü. HN
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Das auf den vollversiegelten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen. Bei der Berechnung der Versickerungsmulden ist ein Speichervolumen von 20 l/m² vollversiegelter Fläche anzusetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
Die mit dem Planzeichen 15.4 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hinterlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Auf den mit der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Pflanzflächen sind standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume (siehe Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzflächen sind freizuhalten zu halten.  
Für Baumpflanzungen sind Heister, Höhe ≥ 175/200 (cm) zu verwenden. Je laufende 15 m der Pflanzflächen ist ein Baum zu pflanzen.  
Für die Strauchpflanzung sind Sträucher, Höhe ≥ 120/150 (cm) zu verwenden, wobei je 2 m² ein Gehölz zu setzen ist.
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)  
Die mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist Folgendes zu beachten:  
- Stammumfang 50 bis 75 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Stammumfang 75 bis 150 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Stammumfang über 150 cm: für jeweils weitere 75 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Bei Wildobstgehölzen, Eiben, Stechpalmen und Walnuss ist je angefangene 30 cm Stammumfang ein Ersatzbaum derselben Art zu pflanzen.
- Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)  
Auf den mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei Ersatz von Bäumen ist Folgendes zu beachten:  
- Stammumfang 50 bis 75 cm: 1 Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Stammumfang 75 bis 150 cm: 2 Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Stammumfang über 150 cm: für jeweils weitere 75 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Mindestumfang von 16 bis 18 cm in 1,0 m Höhe  
- Bei Wildobstgehölzen, Eiben, Stechpalmen und Walnuss ist je angefangene 30 cm Stammumfang ein Ersatzbaum derselben Art zu pflanzen.

## Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBAu M-V

- Dächer**  
a) Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwäldächer für die Hauptgebäude zulässig.  
b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 27° – 50° zulässig.  
c) Als Material für Dachdeckungen der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und -steine zulässig.  
d) **Farben für die Dächer:**  
- weinrot vergleichsweise wie RAL 3005 kastanienbraun vergleichsweise wie RAL 8015  
- schwarzrot vergleichsweise wie RAL 3007 anthrazitgrau vergleichsweise wie RAL 7016  
- oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009 schwarzgrau vergleichsweise wie RAL 7021  
- braunrot vergleichsweise wie RAL 3011 signatschwarz vergleichsweise wie RAL 9004
- Fassade**  
a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauerteile) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.  
b) **Farben für die gefputzte Fassade:**  
- hellweiß vergleichsweise wie RAL 1013 reinweiß vergleichsweise wie RAL 1013  
- hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015 hellgelbweiß vergleichsweise wie RAL 1015  
- cremeweiß vergleichsweise wie RAL 9001 ziegelrot vergleichsweise wie RAL 1015  
- signalweiß vergleichsweise wie RAL 3003 rubinrot vergleichsweise wie RAL 3003  
- reinweiß vergleichsweise wie RAL 9010 weinrot vergleichsweise wie RAL 3005  
- zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb oxidrot vergleichsweise wie RAL 3009  
- und hellgrün braunrot vergleichsweise wie RAL 3011  
- rotbraun vergleichsweise wie RAL 8012  
- Farbfachkomplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkästen) sind in der Gestaltung zugelassen.  
- Die Verwendung von Anlagen für die Gewinnung und Verwendung solarer Energie ist im Plangebiet zugelassen.

## Nachrichtliche Hinweise

gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

- Hinweise zu Bodenfunden**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVB) M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalchutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

## Hinweise und Bestimmungen

Pflanzliste

Baumarten:

Spitzahorn  
Bergahorn  
Sandbirke  
Gemeine Esche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Bergulme  
Hainbuche  
(Acer platanoides)  
(Acer pseudoplatanus)  
(Betula pendula)  
(Fraxinus excelsior)  
(Quercus robur)  
(Quercus petraea)  
(Ulmus glabra)  
(Carpinus betulus)

Straucharten:

Roter Hartriegel  
Haseuluss  
Zweigflügeliger Weißdorn  
Eingriffeliger Weißdorn  
Hundsrose  
Bibernellrose  
Brombeere  
Himbeere  
Traubenhölunder  
Gemeiner Liguster  
Gemeiner Schneeball  
Forsythie  
Blutjohannesbeere  
(Cornus sanguinea)  
(Corylus avellana)  
(Crataegus laevigata)  
(Crataegus monogyna)  
(Rosa canina)  
(Rosa pimpinellifolia)  
(Rubus fruticosus)  
(Rubus idaeus)  
(Sambucus racemosa)  
(Ligustrum vulgare)  
(Viburnum opulus)  
(Forsythia intermedia)  
(Ribes sanguineum)

## Verfahren zur Satzung der Gemeinde Sehlen, Amt Bergen auf Rügen, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sehlen vom 7. Juni 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 28. Juni 2004 bis zum 14. Juli 2004 erfolgt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat am 27. Juni 2005 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Sehlen hat am 27. Juni 2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 17. August 2005 bis zum 17. September 2005 während folgender Zeiten – montags, mittwochs und donnerstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr, dienstags von 8.00 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr und freitags von 8.00 – 12.00 Uhr – nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 1. August 2005 bis zum 16. August 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

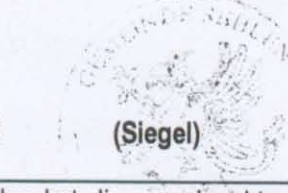
Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 3. August 2005 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Sehlen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. Februar 2006 geprüft. Das Ergebnis ist am 2. März 2006 mitgeteilt worden.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung Sehlen hat am 21. November 2005 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB beschlossen und zur Betroffenenbeteiligung bestimmt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die berührten Träger öffentlicher Belange und Bürger, deren Aufgabenbereiche von den Änderungen und Ergänzungen betroffen waren, sind mit Schreiben vom 6. März 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Zur Betroffenenbeteiligung sind keine Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Der B-Plan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 24. April 2006 von der Gemeindevertretung Sehlen als Satzung beschlossen. Die Satzung ist am 24. April 2006 bekannt gemacht worden.

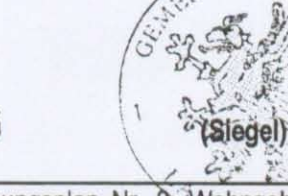
Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“, Gemeinde Sehlen wird hiermit ausfertigt.

Sehlen, 29. Mai 2006



Der Bürgermeister

- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“ der Gemeinde Sehlen sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften/B-Plan und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 30. Mai 2006 bis zum 14. Juni 2006 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 (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“, Gemeinde Sehlen ist mit Ablauf des 13. Juni 2006 in Kraft getreten.

Sehlen,



Der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 9. August 2005 entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Sehlen, 19.05.2006

Ort, Datum



Unterschrift

## Satzung der Gemeinde Sehlen

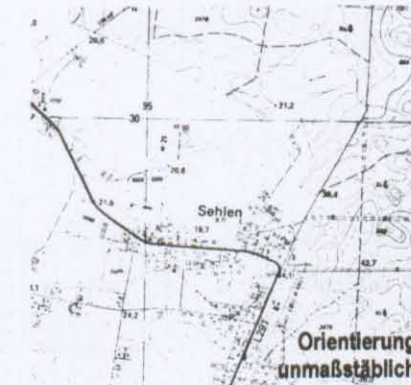
über den

## Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“

Präambel

Beschluss –Nr.: 06/0098 vom 24. April 2006

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141 ber. BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I, S. 718) i. V. m. mit §§ 233 und 243 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Sehlen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 „Wohngebiet Swine Ende“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBAu M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.



arno mill ingenieure



DIPLO.-ING. (FH) ARNO MILL, BAULEITPLANUNG  
MARKT 26 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL. 0 38 38 – 24 137 FAX 0 38 38 – 25 05 58

B-Plan Nr. 8  
„Wohngebiet Swine Ende“  
Gemeinde Sehlen