

# Verfahren zur Satzung der Gemeinde Sehlen, Amt Bergen auf Rügen, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“

3. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sehlen hat am 28. August 2000 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sehlen vom 26.10.1998.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde in der Zeit vom 2. November 1998 bis zum 17. November 1998 erfolgt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. Februar 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Beteiligung nach § 4 BauGB). Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern beteiligt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung Sehlen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den Stellungnahmen der Trägerbeteiligung gemäß § 4 BauGB am 14. Januar 2002 geprüft. Das Ergebnis ist am 14. März 2002 mitgeteilt worden.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Sehlen hat am 25. Februar 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A), textlichen Festsetzungen (Teil B), den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 8. April 2002 bis zum 10. Mai 2002 während folgender Zeiten – montags und donnerstags von 7.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 – 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, mittwochs von 7.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.00 Uhr und freitags von 7.30 – 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 18. März 2002 bis zum 3. April 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

8. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. März 2002 über die öffentliche Auslegung worden. Mit gleichem Datum wurde nochmals das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern benachrichtigt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung Sehlen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 5. September 2005 geprüft. Das Ergebnis ist am 8. September 2005 mitgeteilt worden.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften wurden am 5. September 2005 von der Gemeindevertretung Sehlen als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 5. September 2005 gebilligt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“, Gemeinde Sehlen wird hiermit ausgefertigt.

Sehlen, 08.09.2005  
Der Bürgermeister

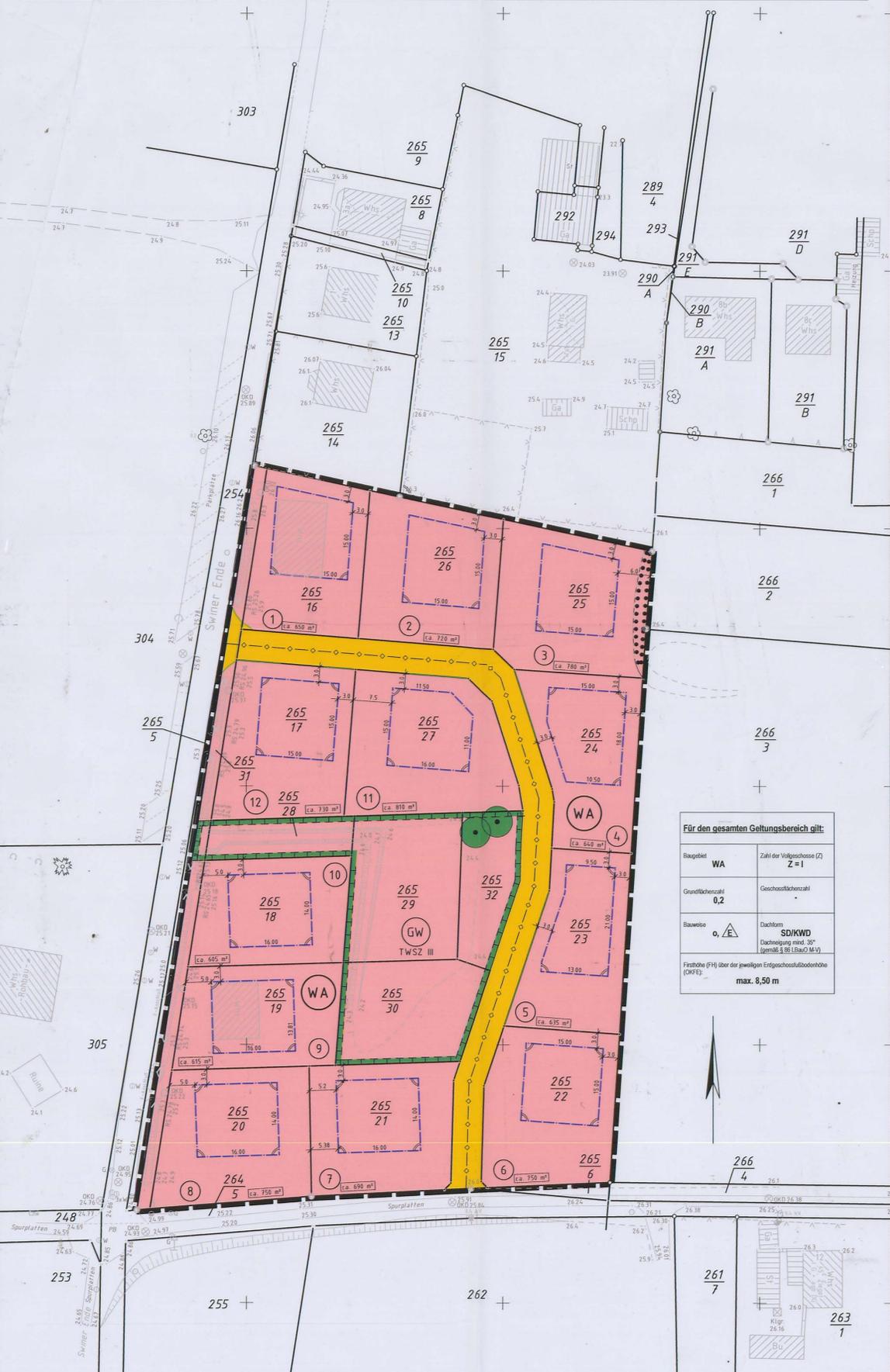
12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ der Gemeinde Sehlen sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften/ B-Plan und Begründung) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 13. September bis zum 28. September 2005 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. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“, Gemeinde Sehlen ist mit Ablauf des 27. September 2005 in Kraft getreten.

Sehlen, 08.10.05  
Der Bürgermeister

13. Der katastermäßige Bestand am 06.11.2003 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 Örtlichkeit ist aus katasterrechtlicher Sicht gewährleistet.

Bergen, 08.09.2005  
Ort, Datum  
Unterschrift

## Satzung der Gemeinde Sehlen über den B-Plan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ - Planzeichnung - (Teil A) M 1:500



Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

|                                                                  |      |                            |                           |
|------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|---------------------------|
| Baugebiet                                                        | WA   | Zahl der Vollgeschosse (Z) | Z = 1                     |
| Grundflächenzahl                                                 | 0,2  | Geschosshöhenzahl          |                           |
| Bauweise                                                         | o, E | Dachform                   | SD/KWD                    |
|                                                                  |      | Dachneigung mind. 35°      | (gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO) |
| Fristhöhe (FH) über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe (OKF) |      |                            | max. 8,50 m               |

### Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- o** offene Bauweise  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- E** nur Einzelhäuser zulässig  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO
- B** Baugrenze  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- S** Straßenverkehrsfläche  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB (symbolische Darstellung)
- GW** Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
gem. § 9 Abs. 6 BauGB  
- Trinkwasserschutzgebiet  
- Trinkwasserschutzzone III
- U** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Erhaltung von Bäumen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- 265** Flurstücksnummer (z.B.)
- 1 - 12** vorgeschlagene Parzellennummer/ Parzellengröße  
(640 m<sup>2</sup>)

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Ausnahmen der baulichen Nutzung im WA:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)  
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen zum Zweck der Tierhaltung ist von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 Abs. 1 BauNVO abhängig. Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung, wie Ausstellungen- und Zuchtanlagen für Nutztiere, sind nicht zulässig.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Hinsichtlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Gebäude wird für alle Teilflächen im B-Plangebiet die Einstufung in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109: 1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ (Kap. 5, Tab. 8) festgesetzt.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
1. Die öffentliche Verkehrsfläche, die Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen.  
2. Das Niederschlagswasser der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen ist so zu führen, dass es teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau versickert und teilweise das überschüssige, gesammelte Niederschlagswasser über großflächige Versickerungsflächen oder bewachsene/ belebte Bodenzone versickert.  
3. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche versickert teilweise durch den luft- und wasserundurchlässigen Aufbau. Das überschüssige Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die festgesetzte Fläche zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im Zentrum des Geltungsbereiches einzuleiten.
- Die mit Planzeichen 13.1 der PlanzV eingegrenzte Fläche zum „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Lediglich das überschüssige Regenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche darf eingeleitet werden. Die vorhandenen Müllablagern sind zu entfernen.**
- Das auf den vollversiegelten Grundflächen (unverschmutzte Regenwasser der Dachflächen) anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden zur Versickerung zu bringen.**
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
1. Die mit dem Planzeichen 13.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.  
2. Auf der mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanzV in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Erhaltungsfläche sind die vorhandenen Gehölze/ Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Nachrichtliche Hinweise

- Hinweise zu Bodenfunden**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige untere 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 Bodendenkmalpflege 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 berichten und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). Ein Vertreter des Landesamtes für Bodendenkmalpflege ist zur Bauanlaufbesprechung einzuladen.
- Immissionsschutz**  
Die Außenbauteile der Gebäude müssen den Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen. Die in dieser Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rolllädenkästen, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB verwendet werden. Ein Anspruch auf Einhaltung der im technischen Regelwerk festgelegten zulässigen Innenschallpegel besteht bei geöffneten Fenstern nicht.
- Trinkwasserschutz**  
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen der Wasserfassung „Sehlen“, Trinkwasserschutzzone III.

### Örtliche Bauvorschriften

- gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBAuO M-V
- Dächer**
    - Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer (SD/ KWD) für die Hauptgebäude zulässig.
    - Die Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes muss mindestens 35° betragen.

**Festsetzung der maximalen Erdschlossfußbodenhöhe (OKF)**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 14 und 19 BauNVO

|             |               |
|-------------|---------------|
| Baufeld 1:  | 26,40 m ü. NN |
| Baufeld 2:  | 26,60 m ü. NN |
| Baufeld 3:  | 26,80 m ü. NN |
| Baufeld 4:  | 26,70 m ü. NN |
| Baufeld 5:  | 26,20 m ü. NN |
| Baufeld 6:  | 26,50 m ü. NN |
| Baufeld 7:  | 25,80 m ü. NN |
| Baufeld 8:  | 25,40 m ü. NN |
| Baufeld 9:  | 25,50 m ü. NN |
| Baufeld 10: | 25,40 m ü. NN |
| Baufeld 11: | 26,20 m ü. NN |
| Baufeld 12: | 25,60 m ü. NN |

## Satzung der Gemeinde Sehlen über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“

Drucksachen-Nr.: 05/0065  
Beschluss-Nr.: 63-10/05 vom 5. September 2005

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. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuO 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 LBAuO M-V vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V Nr. 17, S. 690) erlassen.

**Präambel**

arno mill ingenieure

DIPL.-ING. (FH) ARNO MILL BAULEITPLANUNG  
MARKT 25 18528 BERGEN AUF RÜGEN  
TEL. 0 38 38 - 24 17 FAX 0 38 38 - 25 05 98

**Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet „Am Sportplatz“ Gemeinde Sehlen**

|               |               |                   |                       |
|---------------|---------------|-------------------|-----------------------|
| Land          | M-V           | Bezugssystem Lage | lokal                 |
| Kreis         | Rügen         | Bezugssystem Höhe | HN                    |
| Gemeinde      | Sehlen        | Zeichenschrift    |                       |
| Gemarkung     | Sehlen        |                   |                       |
| Flur          | 1             |                   |                       |
| Flurstück     | verschiedene  | Maßstab           | Format (mm)           |
| Geschäfts-Nr. | AM 098-191198 | 1 : 500           | Bl.Nr. (Anzahl) 1 (1) |

- Satzung - Stand 05.09.2005

Arno Mill