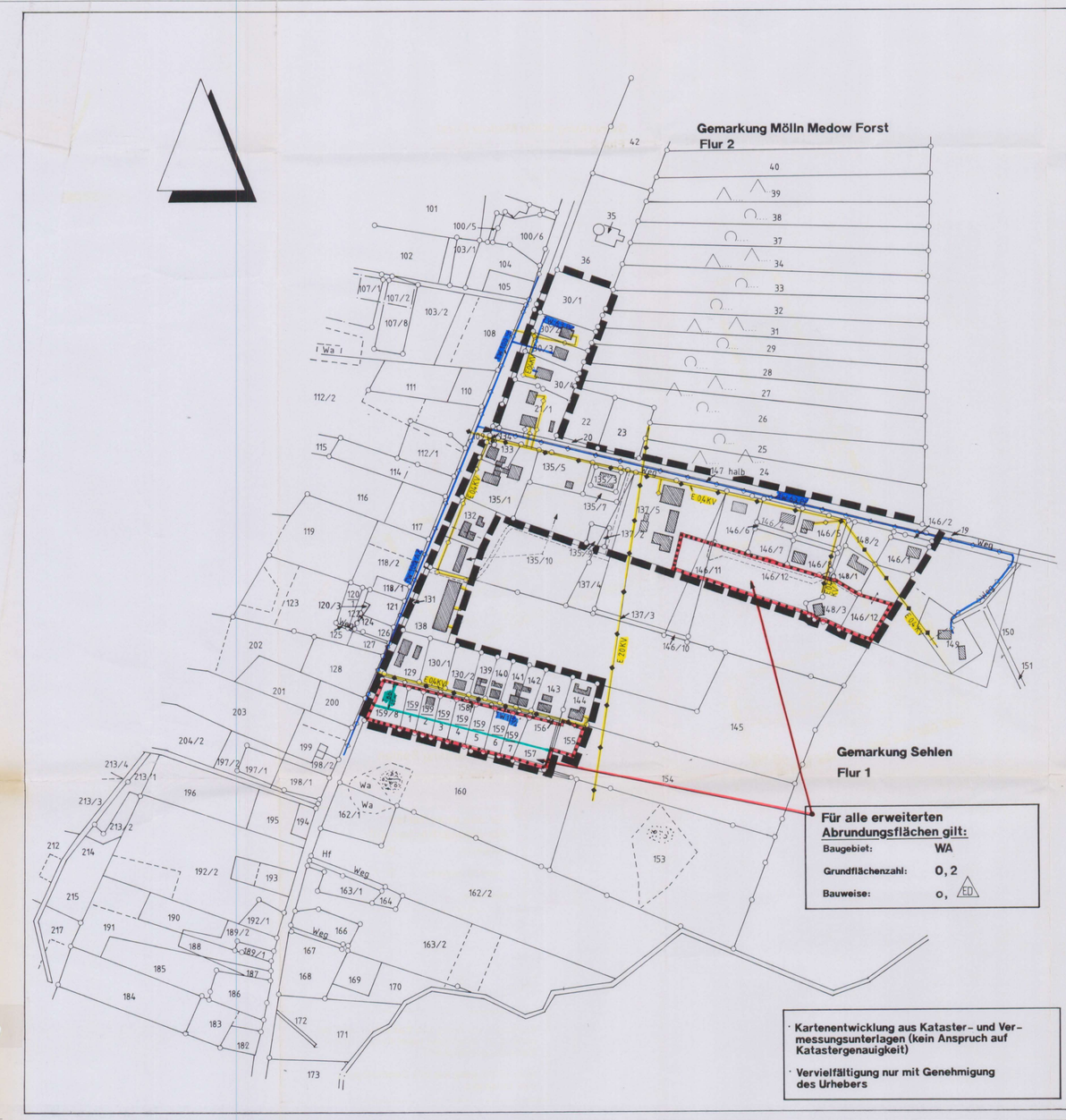

Teil A

Gemeinde Sehlen
Klarstellungssatzung mit Abrundung und erweiterter Abrundung für den Ortsteil Sehlen, Bereich Kiefernweg und Schabernack

nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Sehlen, Flur 1

Flurstücke 129, 130/1, 130/2, 132, 133, 134, 135/1, 135/3, 135/5, 135/7, 135/9, 135/10 (z.T.), 137/2, 137/4 (z.T.), 137/5 (z.T.), 138 (z.T.), 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146/11 (z.T.), 146/1, 146/2, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 146/12 (z.T.), 147 (z.T.), 148/1, 148/2, 148/3, 155, 156, 157, 158, 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 159/7, 159/8,

Gemarkung Mölln Medow Forst, Flur 2

Flurstücke 19 (z.T.), 21/1, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4

Zeichenerklärung

- Grenze des Satzungsbereiches
- vorhandene Bebauung
- Bebauungstiefe (T = 25 m)
- Bereich der erweiterten Abrundungsflächen
- oberirdische Leitungsführungen (E-Strom)
- unterirdische Leitungsführungen (E-Strom, TW-Trinkwasser)

Maßstab ca. 1:2000

Planer :

INGENIEURBÜRO TIMM GmbH BERGEN

Kiebitzmoor 9 18 528 Bergen	03838/24936 Tel. 03838/24937 Fax	Bergen, d. 27. JUNI 1995 geprüft:

Teil B

Textliche Festsetzungen

SATZUNG

der Gemeinde Sehlen (nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB) für den Ortsteil Sehlen, Bereich Kiefernweg und Schabernack

Drucksachen-Nr. 95/0173

Satzung der Gemeinde Sehlen über die Klarstellung und die Abrundung sowie die erweiterte Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Sehlen, Bereich Kiefernweg und Schabernack für die in der Planzeichnung gekennzeichneten und in § 1 dieser Satzung genannten Grundstücke im Innenbereich.

Aufgrund des § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG i. V. m. § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) und das Investitionserleichtungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl. I, S. 3486) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Sehlen vom 27. Juni 1995 und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern, dem Landratsamt Rügen vom ..... , Az.: ..... folgende Satzung für das Gebiet Kiefernweg und Schabernack des Ortsteiles Sehlen erlassen:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Sehlen (§ 34 BauGB), Bereich Kiefernweg und Schabernack umfaßt das Gebiet, das innerhalb der eingezeichneten Abgrenzungslinie in der beigefügten Karte liegt.

(2) Die beigefügte Karte ist Bestandteil der Satzung.

Es handelt sich um folgende Flurstücke der Gemeinde Sehlen:

Gemarkung Sehlen, Flur 1
Flurstücke 129, 130/1, 130/2, 132, 133, 134, 135/1, 135/3, 135/5, 135/7, 135/9, 135/10 (z. T.), 137/2, 137/4 (z. T.), 137/5 (z. T.), 138 (z. T.), 139, 140, 141, 142, 143, 144, 146/11 (z. T.), 146/1, 146/2, 146/4, 146/5, 146/6, 146/7, 146/8, 146/12 (z. T.), 147 (z. T.), 148/1, 148/2, 148/3, 155, 156, 157, 158, 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 159/7, 159/8,

Gemarkung Mölln-Medow - Forst, Flur 2
Flurstücke 19 (z. T.), 21/1, 30/1, 30/2, 30/3, 30/4.

§ 2
Sachlicher Anwendungsbereich

Vorhaben im Sinne dieser Satzung sind:

- folgende, Wohnzwecken dienende Vorhaben:
  a) Errichtung von Wohngebäuden, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen;
  b) Erweiterung von Wohngebäuden;
  c) Abriß von baulichen Anlagen und Neuerrichtung von Baulichkeiten zu Wohnzwecken

  und

  d) Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken.

§ 3
Festsetzungen

Für die erweiterten Abrundungsflächen der von der Satzung betroffenen Ortsbereiche Kiefernweg und Schabernack werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB, BauNVO 1990)	
1.1	Bauliche Nutzung	
1.1.1	Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO '90) Baugebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) Sehlen, Bereich "Kiefernweg - Schabernack", Gemeinde Sehlen	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO'90) Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 (für den Bereich der erweiterten Abrundungsflächen)
1.1.2	Zulässig sind	im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO '90 nur Wohngebäude im Bereich der erweiterten Abrundungsflächen.
1.1.3	Ausnahmen	im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO '90 sind nicht zugelassen.
1.1.4	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO '90)	offen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO '90. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nach § 22 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO '90 im Bereich der erweiterten Abrundungsflächen.
1.2	Bebauungstiefe (§ 23 BauNVO)	Die Bebauungstiefe darf eine Entfernung von 25 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Straßenzug Schabernack nicht überschreiten.
1.3	Verkehrsflächen im öffentlichen Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Bei der Straßenplanung sind die Festlegungen aus den "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen" (EAE 85) zu beachten. Die notwendigen und erforderlichen Sichtdreiecke für die Straßenanbindungen sind durchzusetzen.
1.4	Landesrechtlich bedingte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	- 1. Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter 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. 2. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier 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 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Bauausführung vermieden (vgl. § 11 Abs. 3). - Es wird festgesetzt, daß bei geplanten Bauvorhaben innerhalb der Abstandszone von 50 m zum Wald (§ 20 des Landeswaldgesetzes) von dem Bauherrn für sich und seine Rechtsnachfolger ein Haftungsverzicht gegenüber den benachbarten Waldbesitzern erklärt werden muß.
1.5	Allgemeine Pflanzfestsetzungen für die Flächen, die bisher dem Außenbereich zuzurechnen waren, und nunmehr für die Bebauung als erweiterte Abrundung ind den Innenbereich einbezogen worden sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i. V. m. § 178 BauGB).	
1.5.1	je vollendete 100 m² versiegelte Fläche 1 Starkbaum (standorttypischer einheimischer Laubbaum), Baumschulware 3 x verpflanzt, Stammumfang in 1,20 m Höhe gemessen mind. 18 cm	
1.5.2	je Grundstück 2 Obstbäume	
1.5.3	Durch das Anpflanzen einer einseitigen Baumreihe Linden am Straßenzug Schabernack soll ein Ausgleich für erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft erreicht werden. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von 8,0 m einzuhalten. Die Pflanzqualität der Bäume wird als Baumschulware 3 x verpflanzt, Stammumfang - in 1,20 m Höhe gemessen - 16/18 cm festgesetzt.	
1.5.4	Um einen einheitlich gestalteten Straßenraum zu erreichen, wird außerdem festgesetzt, daß die Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Straßenraum mit einer Hecke landschaftstypischer, standortgemäßer Gehölze (Hainbuche oder Liguster oder Heckenkirsche) von maximal 1,20 m Höhe zu bepflanzen.	
1.5.5	Um eine maximale Bepflanzung zu erreichen, sind die Grundstücksgrenzen zu den Nachbarn und zur freien Landschaft mit einer Hecke landschaftstypischer, standortgemäßer Gehölze (Hainbuche oder Liguster oder Heckenkirsche) von maximal 1,20 m Höhe zu bepflanzen.	
1.5.6	Die Zufahrtswege auf den Grundstücken sind aus versickerungsfähigen Pflaster zu erstellen.	

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung und der Bekanntmachung der Genehmigung durch die untere Verwaltungsbehörde Mecklenburg-Vorpommern, das Landratsamt Rügen in Kraft.

Sehlen, den 27.06.1995

Hahmann
Bürgermeister

(Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN

stellv. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Sehlen vom 29. November 1994.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 1. Dezember 1994 bis zum 20. Dezember 1994 erfolgt.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle brauchte gemäß Erlaß vom Wirtschaftsminister vom 6. Mai 1991-V-740 nicht beteiligt werden.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 20. Dezember 1994 durchgeführt.

   Die Bürger wurden dazu vom 1. Dezember 1994 bis zum 20. Dezember 1994 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln eingeladen.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8. Februar 1995 zum Anhörungstermin mit den kompletten Satzungsunterlagen (Entwurf) eingeladen worden. Der Anhörungstermin erfolgte am 28. Februar 1995.

   Danach wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 2. März 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG aufgefordert.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe der Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit

   vom 27. Februar 1995 bis zum 14. März 1995

   während der Dienstzeiten

montags, mittwochs donnerstags	von	8.00	bis	16.00 Uhr
dienstags	von	8.00	bis	17.00 Uhr
freitags	von	8.00	bis	12.00 Uhr

   nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, vom 9. Februar 1995 bis zum 28. Februar 1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Der besondere Hinweis auf betroffene Bürger ist ebenfalls enthalten.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

6. Die Gemeindevertretung Sehlen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. Juni 1995, Drucksachen-Nr. 95/0172, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

7. Die Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Satzungstext (Teil B), wurde am 27. Juni 1995, Drucksachen-Nr. 95/0173, von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27. Juni 1995, Drucksachen-Nr. 95/0173 gebilligt.

   Sehlen, den 11. JULI 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus Planzeichnung, Satzungstext und Begründung, wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde M-V, dem Landratsamt Rügen vom 07.08.1995 , Az.: fo-scha ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ erteilt.

   Sehlen, den 23. AUG. 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen werden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom , Drucksachen-Nr. , erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom , Az.: , bestätigt.

   Sehlen, den (Siegel) ..... Der Bürgermeister

10. Die Klarstellungssatzung mit erweiterter Abrundung, bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

    Sehlen, den 23. AUG. 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind ~~am~~ ~~in der "Ostsee-Zeitung" und~~ in der Zeit vom 29.August 1995 bis zum 21.September 1995 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Sehlen, den 16. OKT. 1995 (Siegel) GEMEINDE SEHLEN LANDKREIS RÜGEN — Hahmann, Der Bürgermeister