

**Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB)
  - WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen N: 1,3,4,5,7,8 (8-BauND)
  - M Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen N: 2,4,5,7,8 (8-BauND)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauND)
  - 0.8 Geschäftszahl
  - 0.4 Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Balklinie, Baugrenze (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauND)
  - o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs 1 Nr 5 BauGB)
  - Flächen für den Gemeinbedarf
  - Einrichtungen und Anlagen
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB)
  - SS2 Straßenverkehrsflächen
  - HSS3 Hauptverkehrsfläche Typ 3
  - AS3 Anliegerstraße Typ 3
  - Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Kleinbahnstrecke
  - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs 1 Nr 12 BauGB)
  - Zweckbestimmung
  - Elektrozit
  - Laugenbehälter
- Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB)
  - Grünfläche
  - Zweckbestimmung
  - Speisplatz
  - Sportplatz
  - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs 1 Nr 18 BauGB)
  - Flächen für Wald
- 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) (in Form der Verkehrsfläche B 196)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr 25 Buchstabe a BauGB) (in Form der Verkehrsfläche B 196)
  - Waldstandsgrenze gem. § 20 Landeswaldgesetz
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 4, 22 BauGB)
  - SI Stellplätze
  - Ga Garagen
  - GSI Gemeinschaftsstellplätze
  - GGA Gemeinschaftsgaragen
  - Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze
  - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden ebenfalls mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs 1 Nr 3 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugrubes
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Lampegebiete
  - Lampegebiet gemäß DIN 4109

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 6 BauND)
- In den Mischgebieten (M) sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauND)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA/0.4/12) sind auf min. 75% der Fläche Wohngebäude zu errichten, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festsetzungen nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- In einem Streifen von 40m parallel zur B 196 sind nach Westen und zur B 196 orientierte Fenster- und Lüftungsoffnungen von Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In einem Streifen bis zu 50m parallel zur B 196 ist für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen und der Anordnung von Wohn- und Schlafräumen ein Nachweis zu erbringen, der mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
- Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festsetzungen nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauND)
  - Abließendes Niederschlagswasser 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
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - In angrenzender 100 qm Neueingestaltung 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 nach Plangebiet 10 Sträucher der potentiellen naturnahen Vegetation Liste 2 und 3 zu pflanzen
- Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:
  - die zulässige Grundfläche darf gem. BauND für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauND)
  - welche Überschreitungen sind im Bsperriservat zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauND)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm neuverlegter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzanzahl - Stammdurchmesser 10-16 cm innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind. Wo dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich ist, ist eine gleichwertige Bepflanzung in Verkehrsflächen an anderen Ort des Grundstückes vorzunehmen
  - im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzgürtel) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen
- Öffentliche (private) Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
  - Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen
  - Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen richtet sich in den BBV über Gestaltung getroffenen Festsetzungen. Sie ist auf die geforderte Bepflanzung anrechnungsfähig
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Als Ausgleichsmaßnahme sind je je 100 qm neuverlegter Fläche zu pflanzende heimische und standortgerechte Laub- oder Blattgehölze anzusetzen. Die Gesamtzahl der Bäume beauftragt sich auf 1/3 Stück. Die Pflanzung soll entsprechend den Festsetzungen in Punkt 7.2 erfolgen. Die Größenverteilung ist wie folgt vorzunehmen:
    - Stammumfang 20/25 = 5 %
    - 26/20 = 20 %
    - 36/16 = 75 %
  - Als Ausgleichsmaßnahme sind je nach nachfolgend genannten Flächen gemäß den Festsetzungen des Punktes 14 von Altlasten aller Art zu befreien
  - a) Grundstück des Salzlagerbehälters Nr. 14/15
  - b) Altlastenverursachungen innerhalb des 8-Plangebietes Grundstücksnummer 14/15
  - Die gem. den Festsetzungen des Punktes 9 "Parkanlage" genannten Flächen sind als öffentliche Grünfläche mit der genannten Wirkung heranzuziehen. Die sortierten Altlastenverursachungen der Grundstücksnummer 14/15 können einer baulichen Nutzung gem. Bebauungsplan zugewiesen werden. Die Restflächen sind als nicht überbaubare Flächen gem. Punkt 9 zu gestalten
  - Als Ausgleichsmaßnahme ist unter Punkt 9 "Parkanlage" genannten Teilfläche des Grundstücks Nummer 14 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 Laubschutzpflanzung anzulegen
  - Als Ausgleichsmaßnahme sind die im Grünungsplan dargestellten nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen gem. den Festsetzungen der Punkte 12 und 13 zu bepflanzen bzw. in ihren Bestand zu sichern
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
  - Das Anlegen der Laubschutzpflanzung hat mit Gehölzen der Liste 7 in den Stammdurchmesser von 30 % Sträuchern, 20 % leichten Heistern und 10 % Heistern zu erfolgen. 40 % der Pflanzung sind mit Salzlagerbehälter 14-16 anzulegen, um eine schnelle optische, psychologische und tatsächliche Wirkung zu erzielen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgabe Pflanzen sind durch geschulten Nachfurner zu ersetzen. Die Bepflanzung mit Salzlagerbehälter ist auf die gem. Punkt 7.2 geforderte Bepflanzung anrechnungsfähig
  - Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer zweifachlich O.B. in Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu vereinbaren
  - Vorhandene Laubgehölze sind in die Neupflanzung mit einem Anteil von 10 % zu integrieren
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Für die Bepflanzung der im Bebauungs- und Grünungsplan dargestellten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen) sind die Arten der Listen 1 und 2 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgabe Pflanzen sind durch geschulten Nachfurner zu ersetzen
  - Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen Liste 1 Standortgerechte Laubbäume zu beachten

**Satzung**  
Satzung der Gemeinde Sellin über die vereinfachte Änderung § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 A für das Gebiet "Siedlung am Wald" (Anlage 1)

**Verfahrensvermerke**  
1. Den Eigentümer der von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke ist Gelegenheit zur Stellungnahme in einer Frist von 12 Wochen, bis zum 22.07.1997 gegeben worden.  
2. Den von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Trägern öffentlicher Angelegenheiten ist Gelegenheit zur Stellungnahme in einer Frist von 12 Wochen, bis zum 22.07.1997 gegeben worden.  
3. Die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Siedlung am Wald" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
4. Die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 A "Siedlung am Wald" besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.

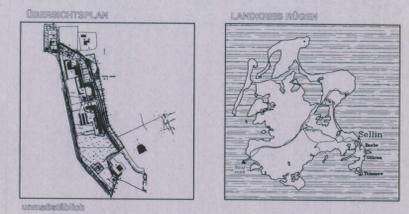
**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)**

- Dächer (§ 86 BauD-M-V)
  - Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30 Grad auszuführen
  - Fachdächer sind für 1-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Dachfläche als befestigte Dachkonstruktion (Dachbegrenzung bzw. liegbare Dachrampe) ausgebildet werden
  - Dachziegel und Stein, unbesandt in Rot- und Brauntönen
  - Metallblechen und Dachpappen und Pappschindeln in den Farben gemäß 4.1
- Öffnungen (§ 86 BauD-M-V)
  - In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche (mit Ausnahme der B 196) zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude
  - Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster
  - Rahmenelemente dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein
- Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten (§ 86 BauD-M-V)
  - Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen
  - Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Schlüssen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verengung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig
  - Obere Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Schlüssen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden
- Farben (§ 86 BauD-M-V)
  - Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt durch den Farbtagester RAL 840 (R) von RAL-Ausschub für Lieferbedingungen und Güterauswahl beim Deutschen Normenausschuss
  - Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen
  - 1. Dächer: Grau 7001, 7025, 9002 sowie Rot- und Brauntöne und Naturfarben für die unter 12 aufgeführten Materialien
  - 2. Außenwände oberhalb der Erdgeschossdecke: Weiß 1013-1015, 7025, 9001, 9002, 9010, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.3
  - 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 8002-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025, Weiß 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018
- Zusätzliche Bauteile (§ 86 BauD-M-V)
  - Parabell-Ärmeen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig
- Werbeanlagen (§ 86 BauD-M-V)
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschossäußenwandflächen und höchstens 15m betragen
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschossfläche sind unzulässig
  - Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig
  - Wechsellichter selbstleuchtende Werbeanlagen sind ausgeschlossen
- Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen in SIL der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert
- Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen
- Begrünung baulicher Anlagen (§ 86 BauD-M-V)
  - Garagen sind nur als berankte Carports oder Garagen mit Flachdach und extensiver Dachbegrenzung mit einer Substratschichtdicke von 5 - 10cm zulässig
- Soweit eine Bepflanzung von Flächen (außer Haupt- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür erscheinungsgläubige Materialien zu verwenden (z.B. Schillerhaseln, Pflaster, Plaster mit breiten Fugen, Kopfplaster, Plaster, wassergebundene Decke), desgl. gilt für:
  - Pkw-Stellplätze
  - Garagezufahrten (als Saunend)
  - private und öffentliche Geh- und Radwege
  - Anliegerstraßen
- Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortstypischen Anlagen (Bauern, Pällsäcken, Zäunen) und geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Heu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen
- Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einem Versickerungsgrad von mindestens 20% (Plaster mit Rasterung, Kopfplaster etc.) zu befestigen
- Wege und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücksflächen sind mit wassergebundener Wegedecke oder mit Plaster mit breiter Fuge auszuführen

**Hinweis**

- Im Plangebiet muß mit ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern die geschützt sind gem. § 2 Abs. 1 DSchB-M-V gerechnet werden. Die Veränderung oder Beseitigung vorhandener Bodendenkmäle ist genehmigungspflichtig. Zur vertraglichen Regelung über die Durchführung der Ausgrabung ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen örtlichen Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erstellen
- Ein Bodengutachten des Ing-Büro für Baugrund und Altlastenuntersuchung Weibe in 16520 Kasentz-Rügen liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung
- Auf Antrag an das Forstamt, wird eine Ausnahmegenehmigung bei geringeren Abständen als 50m zwischen Wald und baulichen Anlagen, in Aussicht gestellt, unter anschließenden Bedingungen:
  - Die konkrete örtliche Lage (z.B. eine Abstandverringerung bei Gewährleistung der Sicherheit für die bauliche Anlage und den Wald zu
  - 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 Haftungsanspruch auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen
- Für die Beseitigung der Kiefernauflastung "Siedlung am Wald" ist die Neuaufstellung eines Nadel-Laub-Mischwaldes im Gemeindefeld Sellin an anderen Ort in Verhältnis 1:4 mit standortgerechten, heimischen Laub- und Nadelgehölzen vorzunehmen. Als Standort für diese Maßnahmen sind Flächen an westlichen Gränpfängen, nördlich der B 196 vorzuziehen
- Die Neugründung des Gesamtbestandes ist in einem Zeitraum von 5 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen und abzuschließen. Die jeweiligen Maßnahmen sind eine Größe von 1 ha nicht unterschreiten und sind zu Lasten der Gemeinde für den Zeitraum von 3 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu planen. Die für die Aufstellung erforderliche Fläche von 8,8 ha wird durch die Gemeinde satzungsgemäß dauerhaft gesichert. Die Rodungsgenehmigung für die zu beseitigenden Wald- und Aufforstungsflächen ist an den Nachweis der dauerhaften Sicherung gebunden
- Die neugrubenden Bestände sind dauerhaft zu erhalten
- Die Ausbildung eines artreichen gestuften Waldmattes aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Liste 2 und 6 und Stauden im Zuge der Neugründung ist durch Hilfspflanzungen zu fördern
- Als Ersatzmaßnahme für die Abholzung der Kiefernauflastung ist die festgesetzte Wiederaufstellung von 8,8 ha Wald aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen

**OSTSEEBAD SELLIN  
BEBAUUNGSPLAN 2A  
"SIEDUNG AM WALD"  
2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG § 13 BauGB**



Fassung vom 28.08.1997

**SATZUNGSEXEMPLAR**

15/0/99 02/07/01 WKS 28.08.1997  
Liedtke  
Bürgermeister