

Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften Nr. 2 B " Ostbahnstraße "

Präambel

Beschluss Nr.:. 193-13/10

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbaurechnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) -

- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -

wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 B " Ostbahnstraße " bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen. Die vorstehende oder fehlerfreie Zweifelhandschrift gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- Euro geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsgeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2009.

Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.01.2010 bis zum 1.02.2010 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 B " Ostbahnstraße " wurde von dem Stadtplanier Heinrich Vultor, An der Junkerwiese 7, 39026 Sellitz ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Sellitz, den 15.12.2009

Vultor
Planverfasser

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 16.02.2010 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 15.02.2010 bis zum 16.03.2010 während folgender Zeiten

- Im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie

- in der Kurverwaltung Sellin montags, bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt werden.

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 11.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 18.03.2010.).

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 27.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 B " Ostbahnstraße ", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit 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 und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung vom 31.05.2010 bis zum 06.07.2010 während folgender Zeiten

- Im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie

- in der Kurverwaltung Sellin montags, bis freitags von 8.30 bis 18.00 Uhr und samstags / sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt werden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 11.05.2010 bis zum 27.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 28.06.2010).

Sellin, den 29.05.2012

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2010 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Sellin, den 29.05.2012

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 17.05.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 17.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 17.05.2010

L.S. geiz. Krawatschke
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

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

Sellin, den 29.05.2012

L.S. Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.01.2010 bis zum 1.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M. V.) weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsbefristungen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 06.06.2009 in Kraft getreten.

Sellin, den 12.07.2012

L.S. Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (Teil B)

(§ 86 der LBauO M-V)

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen

Bei I-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 BauO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.

Bei II-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 BauO) muß der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30° betragen.

Bei I und II-geschossigen (§ 2 Abs. 6 BauO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30°.

Begrünte Dächer von baulichen Anlagen sind von der Vorschrift bzgl. der Dachneigungen nicht betroffen.

01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:

- Pfannen in den Farbönen rot-rotbraun, Naturschiefer,

- Metaldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.

Darüberhinaus sind zulässig:

- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°

- Rohr- und Schifffamilien nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde

- Dachbegrünung.

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übertreten.

01.04 Dachanschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.

02.00 Öffnungen

02.01 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

02.02 Für die den öffentl. Verkehrsflächen zugewandten Fassaden mehrgeschossiger Gebäude muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

02.03 Für Wandöffnungen mehrgeschossiger Gebäude sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 03.00

02.04 Rolllädenklappen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.

03.02 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.

03.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden, oder als Pergolen oder Loggien auszubilden.

04.00 Farben

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.

04.01 Dächer

Grau 7001, 7035, 9002 sowie Rot- Rotbraunöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.

04.02 Außenwände für I- und mehrgeschossige Gebäude: Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018

Außenwände für eingeschossige Gebäude: Rot 2001, 2004, 2008, 3000, 3002- 3005, 3007, 3009, 3011- 3014, 3016- 3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007

Grün 6003- 6008

Grau 7035, 7036, 7038

Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025

04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschosßfußbodens.

05.00 Grundstückseinfriedungen

05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:

- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m aus standortgerechten Laubgehölzen

- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

- Steinwallhecken sind zulässig.

05.02 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75% nicht unterschreiten.

05.03 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

06.00 Werbeanlagen

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

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

06.03 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

07.00 Zusätzliche Bauteile

07.01 Parabol- Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig. Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

07.00 Ordnungswidrigkeiten

07.01 Die vorstehende oder fehlerfreie Zweifelhandschrift gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

(§ 86 der LBauO M-V)

Gliederung der Mischgebiete (§ 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)

01.01 Mischgebiete (MI 1) (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

- Je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses oder einer der folgenden Nutzungen mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig,

- Geschäfte- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe (max. 200 m² Vfl./ Gebäude und Betrieb), Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- Ausnahme: können Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes zugelassen werden. Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausnahme: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden oder anderen Nutzungen s.o.),

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

01.02 Mischgebiete (MI 2) (§ 8 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

- Je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses oder einer der folgenden Nutzungen mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig,

- Geschäfte- und Bürogebäude,

- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Ausgeschlossen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausnahme: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden oder anderen Nutzungen s.o.),

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

02.00 Maß der baulichen Nutzung

02.01 Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den MI 2 Gebieten kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begründeten Dach versehen sind bis zu 10,00 % der Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den MI 1 Gebieten kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begründeten Dach versehen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

02.02 Zahl der Vollgeschosse

Für die erste Baufufe an der Ostbahnstraße (30 m tief ab Straßenbegrenzungslinie) bis Mönchguter Straße im Süden wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Die rückwärtige Begrenzung ist mit einer vermaßten, zusätzlichen Baugrenze festgelegt.

03.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

03.01 Bauweise

In der Abweichenden Bauweise darf die Länge der Hausformen 50 m überschreiten (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

03.02 Baugrenzen

Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhauvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBauO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

03.03 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Ostbahnstraße, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stelplätze sind zur Ostbahnstraße mit einem 6 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

04.00 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

04.01 Vorhandene Ein- und Ausfahrten

Innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bleiben die betriebebedingten Ein- und Ausfahrten zu den Flurstücken 9 / 31 (Telekom) und 9 / 27 (Jugendherberge) zulässig. Andere Nutzungen der Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

05.00 Regelung des Wasserabflusses

05.01 Versickerung

Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (32 Abs. 4 LWaG). In Bereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser einer öffentlichen Vorflut zuzuleiten. Die Abgrenzung der Bereiche erfolgt gem. Baugrundgutachten Weiße SA 02/11/10 vom 2010.06.01.

Lärmpegel- bereich	„Mittelschwerer Außenlärm- pegel“	Raumarten			
		Bettenräume Krankenstationen und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen, Überwachungs- räumen in Beherbergungs- stätten, Unterstützungs- räumen und ähnliches	Büro- und ähnliches	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles in dB
I	bis 55	35	30	-	
II	56 bis 60	35	30	30	
III	61 bis 65	40	35	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	
V	71 bis 75	50	45	40	

Hinweise

01 Bodendenkmale

Innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches befinden sich Bodendenkmale. Deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen verursachten Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die In Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

02 Artenschutz

Unmittelbar vor Eingriff in die Gehölzstruktur ist bei Bäumen mit erkennbaren Stammwunden oder Höhlen durch Sichtkontrolle ein Vorkommen von Zwischenquartieren einzelner Fledermäuse auszuschließen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, ArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

03 Stellplätze / Garagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.

04 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Prunus avestris - Esche Tilia platyphyllos - Sommerlinde Tilia cordata - Winterlinde Quercus robur - Stieleiche Quercus petraea - Trauben-Eiche Sorbus aucuparia - Eberesche Malus sylvestris - Wildapfel	Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Prunus spinosa - Schlehe Syringa vulgaris - Flieder Obstbäume in allen Sorten	Frangula alnus - Faulbaum Salix alba - Grauweide Salix caprea - Weidenpflaume Lonicera xylosteum - Heckenrösche Rosa rugosa - Rosenhecke Crataegus laevigata - Weißdorn Cornus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Engwittlinger Weißdorn Prunus spinosa - Schlehe Rosa rugosa - Rosa canina Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Forsythia intermedia - Goldgelbchen Hydrangea macrophylla - Hortensie Ilex aquifolium - Stechhölzchen

In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen belassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Prunus avestris - Esche Tilia platyphyllos - Sommerlinde Tilia cordata - Winterlinde Quercus robur - Stieleiche Quercus petraea - Trauben-Eiche Sorbus aucuparia - Eberesche Malus sylvestris - Wildapfel	Carpinus betulus - Hainbuche Prunus avium - Vogelkirsche Prunus spinosa - Schlehe Syringa vulgaris - Flieder Obstbäume in allen Sorten	Frangula alnus - Faulbaum Salix alba - Grauweide Salix caprea - Weidenpflaume Lonicera xylosteum - Heckenrösche Rosa rugosa - Rosenhecke Crataegus laevigata - Weißdorn Cornus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Engwittlinger Weißdorn Prunus spinosa - Schlehe Rosa rugosa - Rosa canina Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Forsythia intermedia - Goldgelbchen Hydrangea macrophylla - Hortensie Ilex aquifolium - Stechhölzchen

Planzeichnung (Teil A) zeichn. Festsetzungen

06.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

06.01 Pflanzgebote

a) Je angefangene 200 m Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze oder 1 a standortgerechter Laubbaum und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt von 2 Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

b) Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume der Erhalt von 1 Laubbaum je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

c) Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammsumfang >18/18. Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

d) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang der städtischen Planbegrenzungslinie erfolgen, mit Ausnahme einer Bestandspflege der Gehölze, die einer regelmäßigen Durchforstung entspricht, keine weiteren Maßnahmen. Beeinträchtigungen der Bodenoberfläche sind auszuschließen. Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

e) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang Ostbahnstraße und Kiefernweg sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Ist dieses aus technischen Gründen nicht möglich sind die Bäume innerhalb der umgrenzten Flächen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Stammsumfang >18/18. Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

Unbestockte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zu den Gebäuden können 2 m breite Hauszugänge angelegt werden. Für weitere Befestigungen ist ein Freiflächenfeststellungsplan erforderlich.

f) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist je 5 Kfz Stellplätzen, in regelmäßigen Abständen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

g) Überwachung

Die Maßnahmen sind bei der Bauantragsstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen und turnusmäßig zu überwachen.

07.00 Luftreinhaltung

Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festtrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

08.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts (Linie 45 dB(A) nachts in Richtung Ostbahnstraße) ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Für die strassenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB), (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

MI Mischgebiete (§ 8 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

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

0,25 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16(4) BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

▲ nur Einzelhäuser