

Satzung der Gemeinde Seebad Lubmin über den Bebauungsplan Nr. 12 für das „Wohngebiet Altes Dorf 1“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplans des
Vermessungsbes MA5 Vermessung-Vorpommern vom 07-2017



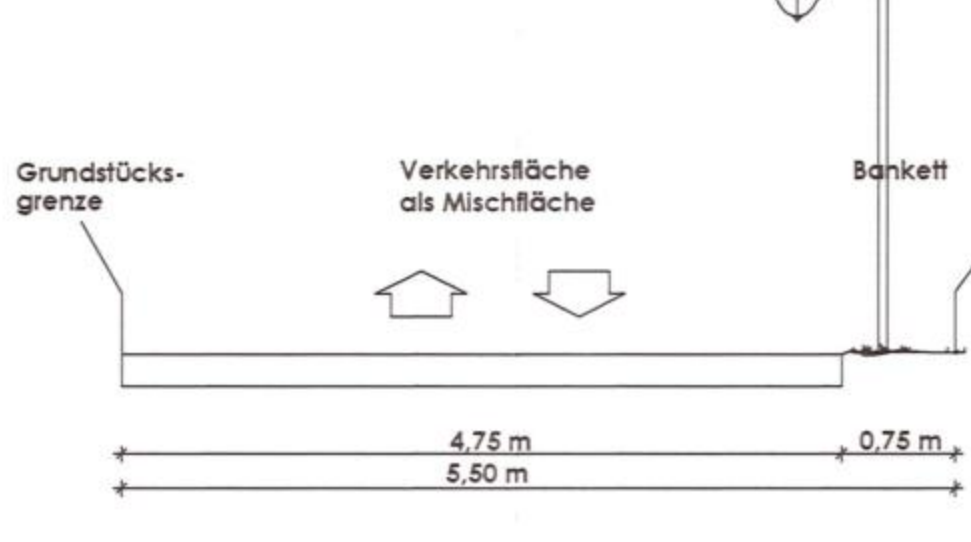
NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Gebäudehöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß
WA	GH über OK FB 8,50 m
GRZ 0,4	o

STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1 : 50

SNITT A - A (Planstraße)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Geschosse als Höchstmaß

GH über OK FB Gebäudehöhe über Oberkante Fahrbahn als Höchstmaß

Bauweise, Baugarten, Baugarten

o offene Bauweise

o nur Einzelhäuser zulässig

Baugarten

Verkehrsfächen

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

o öffentlich

Verkehrsberechtigter Bereich

P Parkefläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Räumen für Versorgungsanlagen,

Für die Ableitung und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

o Trifo

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Versorgungsleitungen unterirdisch, näher bezeichnet

o Gas

o E-LS NS

o Abwasser

o Telefon

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

o öffentlich

StB Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen

für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft

o Bäume

o Bäume mit Nummer der Baumsite

o Bäume mit Nummer der Baumsite

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes Nr. 12

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen

und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen

Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung:

o Lärmpegelbereiche II und III

Abgrenzung von Verkehrsfächen

unterschiedliche Zweckbestimmung

o 300

angeordnete Parzellen

mit Flächenangabe

o 516 m²

Richtungverkehr

o 300

angeordnete Parzellen

mit Flächenangabe

o 516 m²

Höhenangaben über NHN

zu benutzenden Bäumen

mit Nummer der Baumsite

Gebäudebestand

näher bezeichnet

TEXT (TEIL B)

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauG) BAUG

Festgesetzt wird das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauNVO.

Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude und

- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Spielwirtschaften sowie nicht

störenden handwerkliche Betriebe gemäß § 4 (2) 2 BauNVO.

Die von § 4 (2) 2 BauNVO abweichende Regelung wird auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO

an städtebaulichen Gründen unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung

des Baugebietes getroffen.

Ausnahmen gemäß § 4 (3) 1 bis 3 BauNVO.

Dies schließt auch Ferienwohnungen gemäß § 13 a BauNVO ein.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen erfolgt auf Grundlage des § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 4 (3)

1. und 2. BauNVO aus städtebaulichen Gründen und zur Wahrung der allgemeinen

Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauG i. V. m. §§ 14 - 21 a BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von

Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

Die zusätzliche Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50

von Hund überschritten werden.

II. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 (1) 24 BauG)

12.1 Festsetzungen i. V. m. Verkehrsmitteln

Innere der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für besondere Anlagen zum Schutz

vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird mit der Kennzeichnung LIII und LIII-1 folgende

Anforderungen an die Luftschadstoffbelastung von Außenbereichen gemäß Tabelle 1 der DIN 4109:1981-1

zu realisieren:

Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) Außenbereich des Außenbereichs in dB(A)

II 56 bis 60 30

III 61 bis 65 30

Die Außenbereiche schützbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die

Luftschadstoffbelastung gemäß DIN 4109:1981-1 (LIII) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

erforderliche resultierende bewertete Schaltniveau (L_{WA}) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

Außenbereich als Garagen und stellen nicht die Anforderung bzw. an das Fenster alleine dar.

Im Bereich der Parzellen I und 2 können Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A)

außen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a) **festgelegte Fassade** in derjenigen Fassadenrichtung, mit Immissionsrichtwert-

Überschreitungen und/oder

b) eine **Einbaugewandte Baueinfassung**, d.h. eine ausschließliche Anordnung von in Höhe der

DIN 4109:1981-1 nicht schützbedürftigen Räumen z.B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine

lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche zur Lärmquelle in und/oder

c) eine **bedeute Maßnahme** z.B. Fassade in mehr als 10 m Entfernung vor dem öffentlichen

Fenster oder ein geschlossener Längsgang, mit der durch ausreichende Schaltniveau- bzw.

Schwellenwertniedrigkeit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.

Die Außenbereiche schützbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die

Luftschadstoffbelastung gemäß DIN 4109:1981-1 (LIII) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

erforderliche resultierende bewertete Schaltniveau (L_{WA}) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

Außenbereich als Garagen und stellen nicht die Anforderung bzw. an das Fenster alleine dar.

Im Bereich der Parzellen I und 2 können Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A)

außen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a) **festgelegte Fassade** in derjenigen Fassadenrichtung, mit Immissionsrichtwert-

Überschreitungen und/oder

b) eine **Einbaugewandte Baueinfassung**, d.h. eine ausschließliche Anordnung von in Höhe der

DIN 4109:1981-1 nicht schützbedürftigen Räumen z.B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine

lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche zur Lärmquelle in und/oder

c) eine **bedeute Maßnahme** z.B. Fassade in mehr als 10 m Entfernung vor dem öffentlichen

Fenster oder ein geschlossener Längsgang, mit der durch ausreichende Schaltniveau- bzw.

Schwellenwertniedrigkeit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.

Die Außenbereiche schützbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die

Luftschadstoffbelastung gemäß DIN 4109:1981-1 (LIII) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

erforderliche resultierende bewertete Schaltniveau (L_{WA}) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

Außenbereich als Garagen und stellen nicht die Anforderung bzw. an das Fenster alleine dar.

Im Bereich der Parzellen I und 2 können Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A)

außen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a) **festgelegte Fassade** in derjenigen Fassadenrichtung, mit Immissionsrichtwert-

Überschreitungen und/oder

b) eine **Einbaugewandte Baueinfassung**, d.h. eine ausschließliche Anordnung von in Höhe der

DIN 4109:1981-1 nicht schützbedürftigen Räumen z.B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine

lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche zur Lärmquelle in und/oder

c) eine **bedeute Maßnahme** z.B. Fassade in mehr als 10 m Entfernung vor dem öffentlichen

Fenster oder ein geschlossener Längsgang, mit der durch ausreichende Schaltniveau- bzw.

Schwellenwertniedrigkeit eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.

Die Außenbereiche schützbedürftiger Räume sind so auszuführen, dass die Anforderungen an die

Luftschadstoffbelastung gemäß DIN 4109:1981-1 (LIII) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

erforderliche resultierende bewertete Schaltniveau (L_{WA}) erfüllt sind, die Anforderungen Werte für das

Außenbereich als Garagen und stellen nicht die Anforderung bzw. an das Fenster alleine dar.

Im Bereich der Parzellen I und 2 können Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A)

außen, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

a) **festgelegte Fassade** in derjenigen Fassadenrichtung, mit Immissionsrichtwert-

Überschreitungen und/oder

b) eine **Einbaugewandte Baueinfassung**, d.h. eine ausschließliche Anordnung von in Höhe der

DIN 4109:1981-1 nicht schützbedürftigen Räumen z.B. Bad, Diele, Wirtschaftsraum, eine

lediglich der Zubereitung von Mahlzeiten dienende Küche zur Lärmquelle in und/oder

HINWEISE

1. Definition der Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezeichnet den Abstand zwischen der mittig des Baugrundstücks

angrenzenden Oberfläche der Verkehrsfläche - gemessen in der Fahrbahnhälfte - über OK FB) und der

oberen Dachbegrenzungsfläche.

2. Hinweise der Denkmalspflege

(1) **Baudenkmalpflege**

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen.

(2) **Baudenkmalpflege**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

(3) **Baudenkmalpflege**

Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren

Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Wenn während der Erdarbeiten Bodenfund (Steinsetzungen, Mauer, Mauerteile, Höler,

Horizontstrukturen, Bestattungen, Skelette, Urnenscherben, Münzen u. a.) oder auf andere

Art von Funden, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 1 Abs. 1 und

2 DStG M-V vom 04.01.1998 (GVBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12) zu melden und gemäß Artikel 10 des

Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. M-V S. 383, 392) unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 1 Abs. 1 DStG M-V für den Entdecker, den Leiter der

Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund

und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DStG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Verpfändung erfolgt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Gem. § 2 Abs. 3 i. V. m. § 5 Abs. 2 DStG M-V sind auch unter der Erdarbeiten, in Gewässern oder in

Mooren verborgen, legende und deshalb noch nicht entdeckte archaische Fundstellen und

Bodenfund geschützte Bodendenkmale.

2. Behandlung des Regenwassers

Die Geländeoberflächen der Grundstücke sind so zu gestalten, dass Regenwasser zu den

angrenzenden Nachbargrundstücken so anzuweisen, dass unzulässige Beeinträchtigungen durch

Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu

sammeln bzw. zu versickern.

3. Berücksichtigung ansehnlicher Bäume

Während der Bau- und Realisierungsphase sind allgemeine naturschutzrechtliche Schutz-,

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese betreffen insbesondere den Schutz

vor Beeinträchtigungen und vor Schadstoffemissionen für die zu erhaltenden Bäume durch den

Baubetrieb und die Vermeidung von Störungen auf der Fauna des Plangebietes.

4. Gesetzlicher und gemeindlicher Gehölzschutz

(1) Gesetzlicher Gehölzschutz gemäß § 18 NatSchG M-V

Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem

Boden sind gemäß § 18 NatSchG M-V geschützt.

Sind unter Einhaltung der Regelungen des Bundesgesetzes Baumfällungen erforderlich, sind für die zu

fallenden Bäume Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Der Ersatz orientiert sich an

baumartenspezifischen Angaben des Landes M-V (2007) und sonst folgende Kompositionen vor:

Stammumfang Komposition im Verhältnis

50 cm bis 150 cm 1:1

> 150 cm bis 250 cm 1:2

> 250 cm 1:3

Sind fällungen von den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten unter Erhaltungsgelb stehenden

Bäumen erforderlich, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Gehölzschutz bei der

zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landes Vorpommern-Greifswald zu stellen.

(2) Der Gehölzschutz ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.