

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:1.000



## SATZUNG der Gemeinde Sehlen

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Swine Ende West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVBl. M-V S. 590), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.05.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Swine Ende West", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltberichterlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**WA:** Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO:

Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).

1.2 Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

#### a) Pflanzung von Einzelbäumen A 1

Je Baugrundstück ist ein Einzelbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 1618 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Bestandteil aller Pflanzgebote ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Die zu verwendenden Arten sind der folgenden Pflanzliste 1 zu entnehmen.  
**Pflanzliste 1:** Acer campestre (*Feld-Ahorn*), Acer pseudoplatanus (*Berg-Ahorn*), Acer platanoides (*Spitzahorn*), Alnus glutinosa (*Schwarz-Erle*), Betula pendula (*Hänge-Birke*), Carpinus betulus (*Hainbuche*), Corylus colurna (*Baum-Hasel*), Crataegus laevigata (*Eingrifflicher Weißdorn*), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlett' (*Echter Rot-Dorn*), Crataegus monogyna (*Zweigrifflicher Weißdorn*), Fagus sylvatica (*Rot-Buche*), Malus sylvestris (*Holzapfel*), Pinus sylvestris (*Wald-Kiefer*), Prunus domestica (*Haus-Pflaume*), Prunus avium (*Vogel-Kirsche*), Pyrus pyraeaster (*Wild-Birne*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sorbus aucuparia (*Eberesche*), Sorbus aucuparia ssp. moravica (*Mährische Eberesche*), Sorbus x intermedia (*Schwedische Mehlsbeere*), Tilia cordata (*Winterlinde*), Tilia platyphyllos (*Sommerlinde*), Ulmus Resista-Ulme.

#### b) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zu verwerten. Die Anlage privater Versickerungsmulden in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Garten“ ist zulässig.

### II) Örtliche Bauvorschriften (§9 (4) i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### II.1) Dachform / -material (§86 (1) 1 LBauO M-V)

Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung im Bereich von 17-48 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer.

#### II.2) Gauben / Dacheinschnitte (§86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 1,0 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

#### II.3) Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen (§86 (1) Nr. 4 LBauO M-V)

Grundstücke sind gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einzufrieden. Als Einfriedungen sind zulässig Feldsteinmauern bis maximal 0,8 m Höhe, lebende Einfriedung (Gehölzhecke) bis maximal 1,5 m Höhe, Holzlattenzaun mit vertikaler Lattung bis maximal 1,2 m Höhe. Metallzäune (Stabgitter) sind nur in Kombination mit lebender Einfriedung bis 0,8 m Höhe zulässig.

### III) Nachrichtliche Übernahmen gem. §9 (6) BauGB

#### III.1) Bodendenkmäler gemäß DSchG M-V

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) 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 die 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 Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### III.2) Fällzeiten gemäß BNatSchG

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### III.3) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung (WF) Sehlen, die mit Kreisratsbeschluss 65-12/81 vom 10. September 1981 festgelegt wurde und gemäß § 136 Landeswassergesetz (LWVG) ebenso die auf der Grundlage der TGL 24 348 und 43 850 festgelegten Schutzanordnungen weiterhin gültig ist.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Anlage zur PlanZV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; § 4 BAUNVO)

01.01.02 Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmass  
 02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass

### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.01.00 o Offene Bauweise  
 03.05.00 Baugrenze

### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB)

06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 hier: Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

09.01.00 Grünflächen mit Zweckbestimmung  
 hier: privater Garten

### 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.2015, bekannt gemacht durch Aushang vom 24.09.2015 bis zum 09.10.2015.

Sehlen, den 15.06.17 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sehlen, den 12.06.17 Bürgermeister

3) Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister

4) Die Gemeindevertretung hat am 08.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplans zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister

5) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie der Begründung vom 12.10.2015 bis zum 13.11.2015 im Amt Stadt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten

Montag - Donnerstag von 08:00 Uhr 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
 zusätzlich Dienstag von 13:00 Uhr 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr 12:00 Uhr durchgeführt worden. 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 24.09.2015 bis zum 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.05.2017 geprüft.

Sehlen, den 15.06.17 Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 11.5.17 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

8) Der Bebauungsplan wurde am 08.05.2017 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister

9) Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13.11.2015 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 13.11.2015 bis zum 13.11.2015 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 (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.07.17 in Kraft getreten.

Sehlen, den 13.06.17 Bürgermeister



Übersichtsdarstellung unmaßstäblich

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
 Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten  
 Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

# Gemeinde Sehlen Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften Nr. 10 "Swine Ende West"

Satzungsexemplar