

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen Nr.13,4,5,7,8 (84 BauNVO)
 - MI Mischgebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 2,4,5,7,8 (84 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung @Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 BauNVO
 - OB Geschlossenheitszahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsmittel
 - Laugenbehälter
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
 - SS2 Sammelstraße Typ 2
 - HSS3 Hauptausfallstraße Typ 3
 - ASS3 Anliegerstraße Typ 3
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12,14 BauGB)
 - Zweckbestimmung
 - Elektrizität
 - Laugenbehälter
- Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Grünfläche
 - Zweckbestimmung
 - Spießplatz
 - Spielplatz
 - Regenrückhaltebecken
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 16 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. 25a Buchstabe a BauGB) (Sicht- und Lärmschutzplanung nach Maßgabe Grundrissplanung)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) (in Bezug der Verkehrslinie § 9)
 - Waldabstandszone gem § 20 Landeswaldgesetz

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA/IV/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 Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In einem Streifen von 40m parallel zur Bf96 sind nach Westen und zur Bf96 orientierte Fenster- und Lüftungsoffnungen von Wohn- und Schlafräumen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In einem Streifen bis zu 60m parallel zur Bf96 ist für die schalltechnische Bemessung von Außenwandtafeln und die Anordnung der Wärm- und Schallbrücken im Nachweis in Bezug auf die Lärmemissionen der Bf96 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggf. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern 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)
 - Je angefangene 100 qm Neubeauftragung 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 pflanzbarem Gehölz 10 Strücker der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste 2 und 3) zu pflanzen
- Für Stellplätze festgelegt:
 - die zulässige Grundfläche darf gem. BauNVO für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden (§ 9(1) Nr. 2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauNVO)
 - weitere Überschreitungen sind nur im Einvernehmen mit dem Biosphärenreservat zulässig (§ 9(1) Nr.2 BauGB, § 9 Abs. 4 BauNVO)
- Verkehrsmittel (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsfläche je 100 qm neuverfestigter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzanzahl - Stammumfang 10/20 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 Gemeindegebietes vorzunehmen
 - Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzgitter) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen
 - Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen richtet sich in den BVÜ über Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Mahdflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Als Ausgleichsmaßnahme sind die je 100 qm neuverfestigter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzanzahl - Stammumfang 10/20 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 Gemeindegebietes vorzunehmen
 - Als Ausgleichsmaßnahme sind die je 100 qm neuverfestigter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzanzahl - Stammumfang 10/20 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 Gemeindegebietes vorzunehmen
 - Als Ausgleichsmaßnahme sind die je 100 qm neuverfestigter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzanzahl - Stammumfang 10/20 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 Gemeindegebietes vorzunehmen
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Das Anlegen der Lärmschutzpflanzung hat mit Gehölzen der Liste 7 in den Stammhöhen von 30 % Sträuchern, 20 % leichten Heistern und 10 % Heistern zu erfolgen. 40 % Bepflanzung sind mit Sollgehölzen (Stammumfang 10/10) anzulegen, um eine schnelle optische, psychologische und tatsächliche Wirkung zu erzielen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Abgänger Pflanzen sind durch geschichtliche Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Bepflanzung soll Sollgehölzen ist auf die gem. Punkt 7/2 geforderte Bepflanzung anzurechnen
 - Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung ist mit den beauftragten Grünflächenmanagern abzuwickeln. In Rahmen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zu vereinbaren
 - Vorhandene Laubgehölze sind in die Neubeauftragung mit einem Anteil von 10 % zu integrieren
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 - Für die Bepflanzung der im Bebauungs- und Grünordnungsplan dargestellten Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen) sind die Arten der Listen 1 und 2 zu verwenden. Die Anpflanzung darf dauerhaft zu erhalten. Abgänger Pflanzen sind durch gleichartige Pflanzung zu ersetzen
 - Für die Durchführung der gesamtplanmäßigen Bepflanzungsmaßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu beachten:

Satzung
Satzung der Gemeinde Sellin, Bauzonenplan Nr. 2,4 für das Gebiet "Siedlung am Wald" (Verbleibend) ...
Aufgrund des § 10 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 09.07.1996 (Bundgesetzblatt I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1999 (Bundgesetzblatt I, Seite 788) sowie den §§ 66 der Landes-Bauordnung Nr. 1 vom 26.04.1994, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.10.1996 ...
Bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) dieses ...

- Verfahrensvermerke**
- Die für Bauplanung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a BauGB (Vn. § 21 Abs. 1 (10a) beauftragt worden.
Stellungnahme vom 28.08.1996
 - Der Eigentümer der von den Änderungen angegriffenen Grundstücke ist Gelegenheit zur Stellungnahme in einer Frist von 05.08.1996 bis zum 16.09.1996 gegeben worden.
Sellin, 30.10.1996
Ort, Datum: Sellin, 30.10.1996
Ort, Datum: Sellin, 30.10.1996
Ort, Datum: Sellin, 30.10.1996
 - Den von den Änderungen angegriffenen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme in einer Frist von 05.08.1996 bis zum 16.09.1996 gegeben worden.
Sellin, 30.10.1996
Ort, Datum: Sellin, 30.10.1996
Ort, Datum: Sellin, 30.10.1996

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

- Dächer (§ 86 LbauO-M-V)
 - 1. Dächer sind als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° Grad auszuführen. Flachdächer sind für 1-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Flachdachfläche als befestigte Dachterrasse (Dachterrasse) bzw. begehbare Dachterrasse ausgebildet wird.
 - 2. Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
 - Dachziegel und Steine, unbeschichtet in Rot- und Brauntönen
 - Metalldeckungen und Dachpappen und Pappschichten in den Farben gemäß 4.1.
- Öffnungen (§ 86 LbauO-M-V)
 - 21. In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche (mit Ausnahme der Bf96) zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzuziehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
 - 22. Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschos sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.
 - 23. Rolltorekästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
- Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten (§ 86 LbauO-M-V)
 - 31. Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
 - 32. 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 Verankerung der Außenkante in den oberen Geschossen ist zulässig.
 - 33. Oberste Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
- Farben (§ 86 LbauO-M-V)
 - Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbreglers RAL 840 HR von RAL-Ausschuss für Lieferbedingungen und Gültigkeit beim Deutschen Normenausschuss.
 - Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
 - 4.1. Dächer: Grün 7001, 7035, 9002 sowie Rot- und Brauntöne und Naturfarben für die unter 12 aufgeführten Materialien.
 - 4.2. Außenwände oberhalb der Erdgeschossdecke: Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.3.
 - 4.3. 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, 7009-7010, 7023, 7030-7039, Braun 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025, Weiß 1013-1015,9001, 9002,9010, 9018

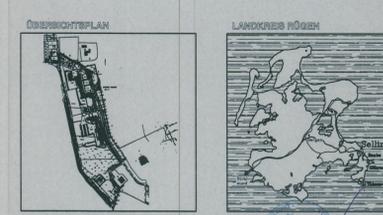
Hinweis

- Im Plangebiet muß mit ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmälern die geschützt sind gem § 2 Abs. 1 (1) DstG M-V gerechnet werden. Die Verbindung oder Bepflanzung vorhandener Bodendenkmäle ist genehmigungspflichtig. Zur verbindlichen Regelung über die Durchführung der Ausgrabung ist mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege und der zuständigen örtlichen Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten.
- Ein Bodengutachten des Ing.-Büros für Baugrund und Altlastuntersuchung Weiße in 18528 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 läßt eine Abstandsverringerung 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 von Wald ausgehen können, verzichtet. Der Bauherr verpflichtet sich, diesen Haftungsverzicht auf evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.
- Für die Beseitigung der Kleinfassungsverfälschung "Siedlung am Wald" ist die Neuaufstellung eines Nadel-Laub-Mischwaldes im Gemeindegebiet Sellin an anderem Ort im Verhältnis 1 : 4 mit standortgerechten heimischen Laub- und Nadelgehölzen vorzunehmen. Als Standort für diese Maßnahmen sind Flächen an westlichen Ortszugang Sellins, nördlich der B 96 vorzuziehen.
- Die Neubegründung des Gesamtbestandes ist in einem Zeitraum von 5 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu Lasten der Gemeinde vorzunehmen und abzuschließen. Die jeweiligen Teilanforderungen sollen eine Größe von 1 ha nicht unterschreiten und sind zu Lasten der Gemeinde für den Zeitraum von 3 Jahren durch die zuständige Forstbehörde zu pflanzen. Die für die Aufzucht erforderliche Fläche von 0,8 ha wird durch die Gemeinde salzungsrechtlich dauerhaft gesichert. Die Rodungsunterlagen für die zu besetzenden Wald- und Aufzuchtflächen ist an den Nachweis der dauerhaften Sicherung gebunden.
- Die neubegründeten Bestände sind dauerhaft zu erhalten.
- Die Ausübung eines anliegenschen gestuften Waldmanlates aus heimischen, standortgerechten Gehölzen der Liste 2 und 6 und Stauden im Zuge der Neubegründung ist durch Initialpflanzungen zu fördern.
- Als Ersatzmaßnahme für die Abholung der Kleinfassungsverfälschung ist die festgesetzte Wiederaufzucht von 0,8 ha Wald aus heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4,22 BauGB)
- Zweckbestimmung
- SI Stellplätze
- Ga Garagen
- GSI Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. Nr.3 BauGB) (Eine orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung ist von der Gemeinde in Auftrag gegeben) (Siehe Hinweis und textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche
- Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
Grundlage ist das Schallschutzgutachten vom 08.11.1994
DIV 14,520 kHz/24h, zu Höchstgeschwindigkeit 50km/h

**OSTSEEBAD SELLIN
BEBAUUNGSPLAN "A"
"SIEDLUNG AM WALD"
1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG § 13 BauGB**



Fassung vom 29.10.1996

SATZUNGSEXEMPLAR

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Völter
An der Junkermeierei 7
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner:
30926 Seelze
Fax 05137/9371