

SEEBAD BANSIN

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Aufgrund

- der § 10 und § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001,
- des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 28. April 1994;
- des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 sowie
- des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1998, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.02.1999

wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 24.01.2002 folgende Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet "Beim großen Krebssee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000
Es gelten die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionsereicherungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanV 90 vom 18.12.1990.

- Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6
- Umgrenzung der Wohnbau- und Verkehrsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Teil B: Textliche Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- II. Hinweise

Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 wird einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig.

Seebad Bansin, den

Siegel

Kiesling
Bürgermeister

TEIL A Planzeichnung

Planzeichen entsprechend der PlanV 90 vom 18.12.1990

0. Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 12.01.1999
erstellt vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. K. Sprick

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flurstück mit Flurstücksnummer
- Höhenlinie
- vorhandene Wege
- Böschung
- ehemaliges Bohrfeld
Die in dieser Linienart dargestellte Topographie ist unverbindlich! Sie wurde graphisch ermittelt und eingetragt (Gebrauchsfestlegung unbestimmt). Grundlage war der Lageplan M1:500 E-Pudlage 1/86 der E.ON-Erdgas Gommern GmbH (Mai 1992).
- Bohrlöcher
E-Pud 1/86, E-Hid 1/79

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Baugebiet	max. Zahl	Bauweise
GRZ	GRZ	
d. Vollgeschoss		
max. Traufhöhe über dem höchsten am Grundstück anliegenden Straßenniveau		

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

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkplätze
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Grundwassererhebungsbrunnen (Gmb)

6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch
- wegfallende Leitung
- Elektrizität
- Gas
- Wasser
- mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche und Randbegrünung)
- öffentliche Grünfläche Spielplatz
- öffentliche Grünfläche mit Sickermulde

8. Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regelung des Wasserabflusses
- Versickerungsflächen

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zielbiotop entspr. textl. Festsetzungen T/10
- Baumbestand
- zu erhaltende Bäume (§ 26 LNatG M-V i.V. m. § 9(4) BauGB)
- zu erhaltende Gehölze (§ 26 LNatG M-V i.V. m. § 9(4) BauGB)
- anzupflanzende Bäume (Baumstandortbindung entsprechend der textlichen Festsetzung II/3 und II/5)

10. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

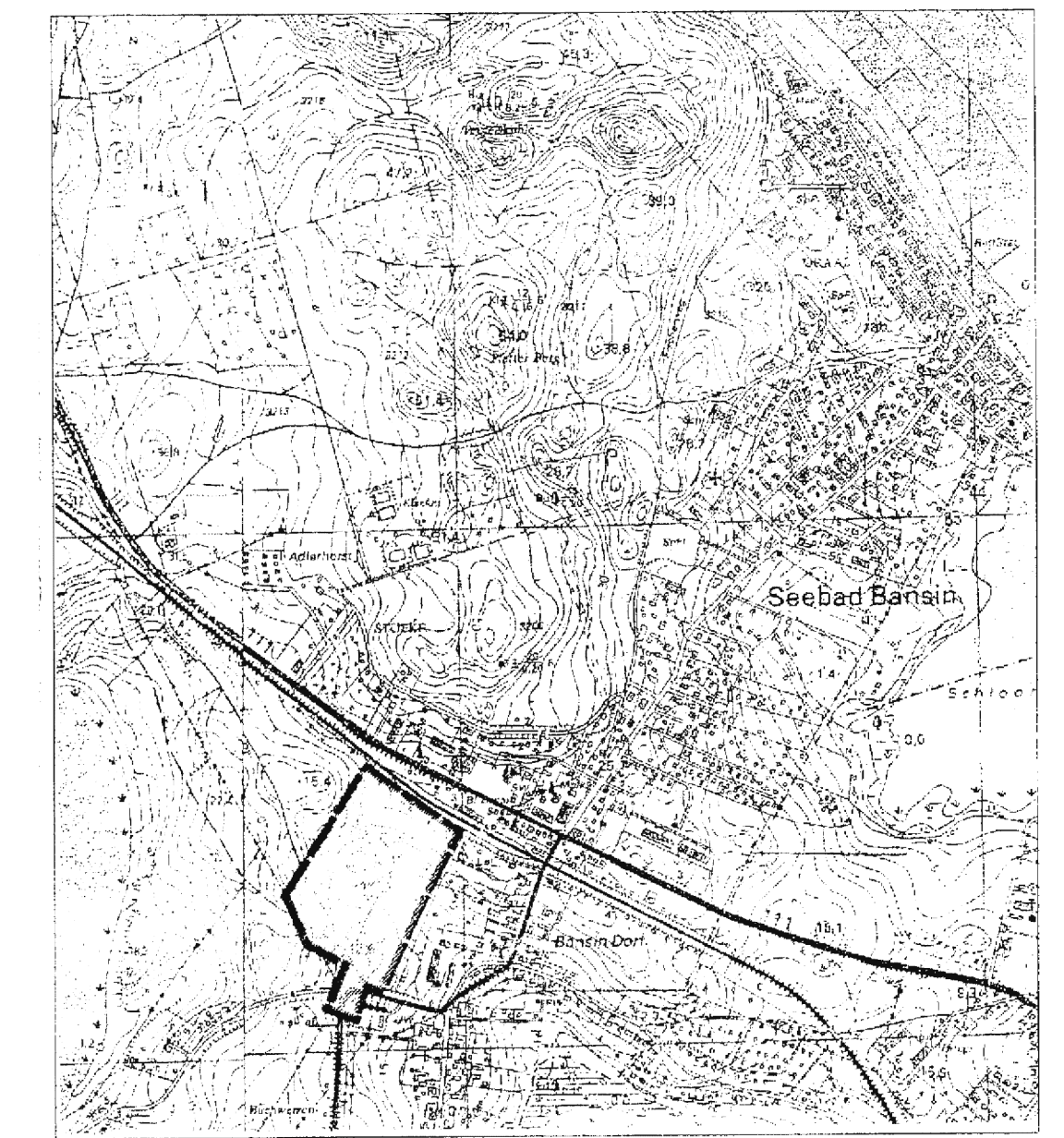
- Flächen auf denen Bodenfunde zu erwarten sind

11. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen des ehemaligen Bohrfeldes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- entfällt
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzstatus zur Des-Hochdruckleitung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 " Beim großen Krebssee "

(Erweiterung Bansin - Dorf)



TEIL B Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwendungen, Gartenbauverträge und Tankstellen sind innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig. Im WA 10.2 dürfen nur einseitige Maß- und Grenzverhältnisse mit Bebauungsgebiet anordnet werden.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gerägen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwischen Gerägen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen 2- und Ausfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

Stellplätze und Carports sind innerhalb der Baugrenzen und auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Erschließungsstraße und der verläuferstraßenbegleitenden Gebäudeweise zulässig. Dabei ist auch die Festsetzung 18 Abs. 4 zu beachten. Im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der Gebäudeweise darf höchstens 50 % der Fläche für Stellplätze oder Carports genutzt werden.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Wohnbauflächen WA 1 bis WA 9, WA 10.1 und WA 11 sind maximal 2 Hauptwohnungen je Gebäude bzw. Gebäude bei Doppelhäusern zulässig. In den Wohnbauflächen WA 10.2 sind neben den Hauptwohnungen in jedem Wohngebäude maximal eine Einliegerwohnung oder Ferienwohnung zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Bohrlocher E-Pud 1/86 und E-Hid 1/79 sind im Umkreis von 5 m von oberirdischen Hochbauten freizuhalten. Für den in der Planzeichnung im WA 4 dargestellten Grundwassererhebungsbrunnen (Gmb) ist eine Fläche von 5 m x 5 m freizuhalten und die Baugebiete zu sichern. Für die Nöthlichkeit des WA 1 und WA 2 umliegende Grundwasserleitung ist jegliche Bebauung im Abstand bis 10 m zur Rohrleitung unzulässig.

II. Hinweis:

Alle anderen Festsetzungen der seit 07. März 2000 rechtskräftigen Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 "Beim großen Krebssee" gelten unverändert fort.

BESTÄTIGUNG DES KATASTERSTANDES

Gemäß § 1 Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 wird bescheinigt, daß die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke mit dem Liegenschaftsregister (Stand: 16.07.1999) übereinstimmen.

Bestätigt, den 25.01.2002
Siegel
Urban O. S. V.

VERFAHRENSNACHWEIS

- Der Gemeinderat des Seebades Bansin hat am 23.03.2000 gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbescheid zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 gemäß der Aufstellungsbescheid wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 9.12.1998 im "Amtsblatt" öffentlich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle erfolgte mit Anschreiben vom 26.07.2000.
- Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 13 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Gemeinderat des Seebades Bansin hat am 20.07.2000 den Entwurf zur 1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 einschließlich der Begründung gebilligt.
- Die Beteiligung der berichtigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Satz 1 Nr. 3 BauGB fand mit Anschreiben vom 26.07.2000 statt.
- Mit Bescheid des Gemeinderates vom 30.08.2001 erfolgte eine Ergänzung der 1. Änderung hinsichtlich der baulichen Nutzung des allgemeinen Wohngebietes WA 10.
- Auf eine öffentliche Auslegung wurde verzichtet, da durch die Änderungen/Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und lediglich die Gemeinde selbst Eigentümer der von den Änderungen/Ergänzungen betroffenen Grundstücke ist.
- Die Beteiligung der von der Ergänzung berichtigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Satz 1 Nr. 3 BauGB fand mit Anschreiben vom 11.09.2001 statt.
- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.01.2002 über Bedenken, Hinweise und Anregungen entschieden und die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung vom 24.01.2002 beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Seebad Bansin, den 25.01.2002
Siegel
Bürgermeister

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG UND RECHTSKRAFT

10. Durch die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 6 ist der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 6 "Beim großen Krebssee" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert worden. Deshalb ist für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Beim großen Krebssee" wieder eine Genehmigung erforderlich, die nach dem vereinfachten Verfahren durchzuführen.

11. Die Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgestellt.

Seebad Bansin, den 25.01.2002
Siegel
Bürgermeister

12. Die Satzung wurde am 30.01.2002 im "Amtsblatt" öffentlich bekanntgemacht und tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Seebad Bansin, den 30.01.2002
Siegel
Bürgermeister

GESELLSCHAFT FÜR STADT- UND LANDENTWICKLUNG MBH			
VORHABEN:	Seebad Bansin Baugebiet "Beim großen Krebssee" (Erweiterung Bansin Dorf)		
AUFTRAGGEBER:	Gemeinde Seebad Bansin		
BEZEICHNUNG:	SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 6 1. Änderung	Teil A - Planzeichnung Teil B - Textl. Festsetzung / Hinweise	BL-NR.:
BEARBEITER:	Kerstin Hütter Arch. 1. Stadtplanung	MASSSTAB: 1 : 1000 DATUM: 24.01.2002	

M 1 : 1000

SEEBAD BANSIN

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 6 " Beim großen Krebssee "

(Erweiterung Bansin - Dorf)

RECHTSGRUNDLAGE DER SATZUNG

Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz über die Einrichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung vom 15. Dezember 1997,
- des § 10 des Landesbaugesetzbuches Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994,
- des Bundesbaugesetzbuches in der Fassung vom 12. März 1997, zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18. August 1997 sowie
- des Landesbaugesetzbuches Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1995, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.02.1999
und nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 30.09.1999 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.09.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Wohngebiet "Beim großen Krebssee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), erlässt:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000
Es gelten die BauVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 sowie die PlanV 90 vom 18.12.1990.

Nachträgliche Übernahmen und Korrekturen:
- Trinkwasserschutzzone
- Flächen auf denen Bodenkunde zu erwarten sind
- Darstellung ohne Nachstrich
- Flächen des ehemaligen Bohrfeldes

Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, die in folgende Abschnitte unterteilt sind:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Grünordnerische Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Nachträgliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen
- Hinweise

Die Satzung wird einen Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung rechtskräftig.

Seebad Bansin, den
Seal
Kleingartenanlagen

TEIL A Planzeichnung

Planzeichen entsprechend der PlanV 90 vom 18.12.1990

0. Kartengrundlage: Lage- u. Höhenplan vom 12.01.1999
erstellt vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. K. Sprick

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Flurstück mit Flurstücksnummer

Höhenlinie

vorhandene Wege

Böschung

ehemaliges Bohrfeld
Die in dieser Linienart dargestellte Topographie ist unverändert, sie wurde graphisch ermittelt und eingetragene Höhenangaben (unbestimmt). Grundlage war der Lageplan M1:500 E-Pultag 1/99 der Erd- und Erdgas Gommern GmbH (Mai 1992).

Bohrflöcher
E Pud 1/86, E Hrid 1/79

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 9 BauNVO)

Baugebiet

max. Zeit

c. Vollgeschosse

Bauweise

max. Anzahl über dem höchsten am Grundstück anliegenden Straßenniveau

3. Bauweise, Baugestaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

Wirtschaftsweg

Grundwasserbrunnen (Gmb)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Grundwasserbrunnen (Gmb)

6. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

wegfallende Leitung

Elektrizität

Gas

Wasser

mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitende Grünfläche und Randbegrenzung)

öffentliche Grünfläche (Spielplatz)

öffentliche Grünfläche mit Sickermulde

8. Flächen für die Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regelung des Wasserabflusses

Wasserschutzzone III (rechtskräftig/angepasst) (nur nachrichtlich)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zielbiotop entspr. textl. Festsetzungen I/10

Baumbestand

zu erhaltende Bäume (§ 26 LNatG M-V i.V.m. § 9(4) BauGB)

zu erhaltende Gehölze (§ 28 LNatG M-V i.V.m. § 9(4) BauGB)

anzufolgende Bäume (Baumsatzbindung entsprechend der textlichen Festsetzung II/3 und II/5)

10. Regelungen für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen auf denen Bodenkunde zu erwarten sind

Umgestaltung der Flächen des ehemaligen Bohrfeldes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Umgestaltung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Schutzabstand zur Gas-Hochdruckleitung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)



Der Verlauf der dargestellten Leitungen ist dem Transformationsplan der Gasversorgung Vorpommern GmbH

M 1 : 1000

TEIL B

Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der Art der Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 (3) BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Verwaltungen, Garagen, Werkstätten und Werkstätten sind innerhalb der Geltungsbereiche zulässig. Im VA 10 dürfen nur allseitig offene Miet- und Genossenschaftswohnungen mit Betriebsgarage errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Flächen von Aufstellflächen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentritte und einschließlich ihrer Umfassungsmauern sind bei der Ermittlung der Geschosshöhe mit zu rechnen.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. Hauptgruppen dürfen eine Gesamtgröße von 50 m nicht überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mindestens 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Wohnflächen WA 1 bis WA 9 und WA 11 sind maximal 2 Hauptwohnungen in jeder Wohnung zulässig. In der Wohnfläche WA 10 sind neben den Hauptwohnungen in jeder Wohnung bis maximal eine Nebenzimmern oder Ferienwohnung zulässig.

6. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Biotopflächen E Pud 1/86 und E Hrid 1/79 sind im Umfang von 5 m von anderen Hochbauten freizuhalten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für öffentliche Einrichtungen notwendige Aufstellflächen oder Abstellflächen sind innerhalb der Baufelder bis zur Baugrenze zulässig.

8. Flächen für Versorgungsanlagen und die Führung von Versorgungsleitungen, Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 12, 13, 21 BauGB)

Für die Gasleitungen innerhalb des Planungsbereiches sind, sofern erforderlich, Leitungsrechte zugunsten der Gasversorgung Vorpommern GmbH auf privaten Flächen zu gewähren. Alle anderen Versorgungsleitungen, die Baufelder queren, sind in die öffentlichen Straßen oder in öffentliche Gebäude zu verlegen.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene Niederschlagswasser ist zu sammeln und den in der Planzeichnung dargestellten Straßenkanälen zuzuführen. Diese Straßenkanäle sind nachzuweisen.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen (Planzeichen 13.1, der PlanV 90) sind folgende Zwecke anzugeben:

11. Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 10 Nr. 23 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung fest, flüssiger Brennstoffe allgemein zulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen) mit höchstens 5 kW-Nennleistung beschränkt. Ausnahmen können bei Verwendung fester Brennstoffe zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlagen die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

12. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 4, 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Hinweise zum Bodenschutz (§ 9 (1) 20 BauGB)

Versieglung und überbaute Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

2. Erhalt bestehender Grünstrukturen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die auf nicht überbaubaren Flächen vorhandenen Bäume sind, soweit der Stammumfang 1 m beträgt, zu erhalten.

3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind nach einem qualifizierten Freiflächenprojekt landschaftsgerecht zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nach der Rasenkaufart, Holzmauern mit senkrechter Lattung oder Hecken bis maximal 1,20 m Höhe zu begrenzen. (siehe auch Festsetzung 18)

5. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

11. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

12. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

14. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

15. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

16. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

17. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

18. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

19. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

20. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

21. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

22. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

23. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

24. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

25. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich sind mit einer dichten, dicken, heckenartigen Hecke entsprechend der Artengruppe zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)

Für eine Bebauung sind nur standortgerechte Gebiete entsprechend der Artengruppe zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig.

5. Festsetzungen für nicht bebaute Flächen innerhalb der Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 4, 10, 20, 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu erhalten. Hierfür ist der Anteil der Grünflächen 30 % festzusetzen.

6. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

7. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

8. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

9. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

10. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

11. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

12. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

13. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

14. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

15. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

16. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

17. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

18. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

19. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

20. Baugestaltung

Für die Baugestaltung sind standortgerechte Gebiete zu verwenden. Für hochentwickelte Einfriedungen sind ausschließlich Laubbäume zulässig. Die verwendeten Gebiete sollen sich wie folgt gestalten:

8 % Bäume 1. Ordnung - 2x verpflanzt STU 16/18, 30 % Bäume 2. Ordnung - 3x verpflanzt STU 16/18, 65 % Sträucher - 2x verpflanzt 10 - 100

21. Baugestaltung