

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Zirkow, Landkreis Rügen über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.08.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.10.2006 bis zum 06.11.2006 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, mit Planungsanzeige vom 17.10.2006 informiert worden.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht, vom 06.11.2006 bis zum 11.12.2006 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz: montags, mittwochs und donnerstags von 09:00 – 16:00 Uhr, sowie dienstags von 09:00 – 18:00 Uhr und freitags von 09:00 – 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, als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 19.10.2006 bis zum 06.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) mit Schreiben vom 17.10.2006 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.2007 geprüft. Mit Schreiben vom 11.05.2007 wurde das Ergebnis der Prüfung der Anregungen und Bedenken mitgeteilt.

6. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2008 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen sowie der dazu gehörige Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung nach § 3 (2) bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) mit Schreiben vom 12.02.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Planzeichenerklärung

**WA Allgemeines Wohngebiet**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

**I Anzahl der Vollgeschosse**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**GR 150 m<sup>2</sup> Grundfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**OK EGFH Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe**  
(Angabe lokal)  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

**TH, FH Traufhöhe, Firsthöhe** (Angabe über OK EGFH)  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**nur Einzelhäuser zulässig**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

**Baugrenze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**öV-öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**pV-private Straßenverkehrsfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Erhaltung von Bäumen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

**private Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** – Schutzabstand Graben  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger und die Allgemeinheit**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung der Flächen für Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
LPB 2-3 – Lärmpegelbereiche 2-3  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

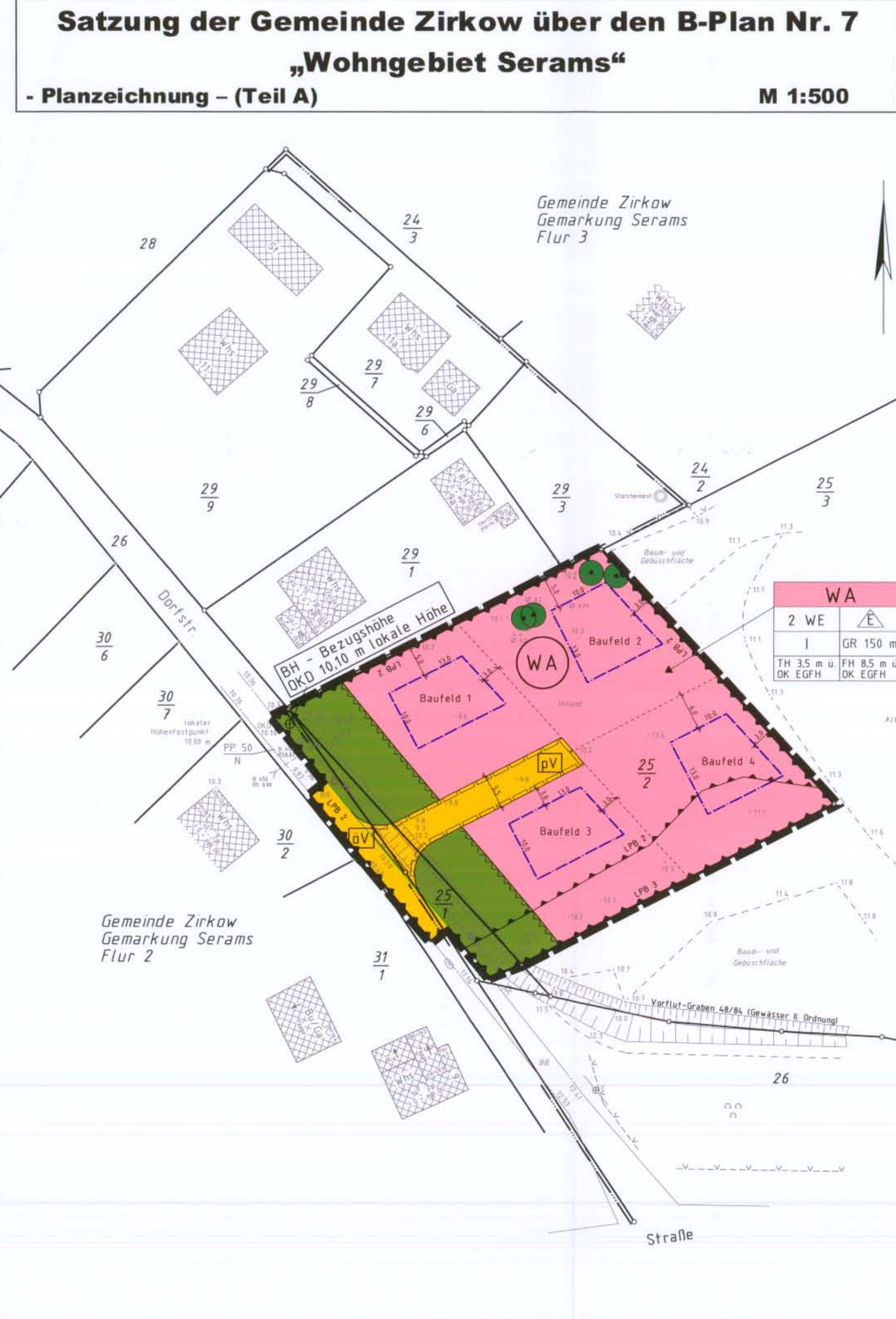
10. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“ der Gemeinde Zirkow, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 01.03.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung am 01.03.2010 gebilligt.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“ der Gemeinde Zirkow wird hiermit ausfertigt.

12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“ der Gemeinde Zirkow sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht) auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 06.04.2010 bis zum 05.05.2010 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 (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“ der Gemeinde Zirkow ist am 06.05.2010 in Kraft getreten.



**Planzeichenerklärung**

**WA Allgemeines Wohngebiet**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

**I Anzahl der Vollgeschosse**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**GR 150 m<sup>2</sup> Grundfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**OK EGFH Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe**  
(Angabe lokal)  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

**TH, FH Traufhöhe, Firsthöhe** (Angabe über OK EGFH)  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO

**nur Einzelhäuser zulässig**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

**Baugrenze**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

**öV-öffentliche Straßenverkehrsfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**pV-private Straßenverkehrsfläche**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Straßenbegrenzungslinie**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**Erhaltung von Bäumen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB

**private Grünflächen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** – Schutzabstand Graben  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

**Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Versorgungsträger und die Allgemeinheit**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

**Umgrenzung der Flächen für Vorkerkehr zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**  
LPB 2-3 – Lärmpegelbereiche 2-3  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

**5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Im Bereich des Grabens (7 m – Uferstreifen) ist die private Grünfläche nur als Wiesenutzung (1-2-schürig / Jahr, Ausführung artenreicher Landschaftsrasen) zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Laubbäume der Pflanzliste 1 wie folgt zu ersetzen: bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 Meter Höhe ein Ersatzbaum der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; bei Stammumfang 75 cm bis 150 cm in 1,0 m Höhe zwei Ersatzbäume der Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm; ab 150 cm für jeweils weitere 75 cm Umfang ein zusätzlicher Baum gemäß Pflanzliste 1, Stammumfang 16/18 cm. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.

**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

Gebäude und Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ab einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> mit Rankhilfen zu versehen und je 1,5 m Wandlänge mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen (Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm).

Abfallbehälter und -anlagen sind ab einer Breite und/oder Höhe von 1,5 m mit Rankgittern zu versehen und mit einer Kletterpflanze pro 1,5 m der Pflanzliste 4 (2 x verpflanzt, Mindesthöhe 60-100 cm) zu begrünen.

**Hinweise/Bestimmungen**

| Pflanzliste 1 – Bäume                                                                                                                              | Pflanzliste 2 – Kletterpflanzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bergahorn<br>Feldahorn<br>Spitzahorn<br>Hain-Buche<br>Rot-Buche<br>Sand-Birke<br>Vogel-Kirsche<br>Stiel-Eiche<br>Ulm<br>Vogelbeere<br>Winter-Linde | <i>Acer pseudoplatanus</i><br><i>Acer campestre</i><br><i>Acer platanoides</i><br><i>Carpinus betulus</i><br><i>Fagus sylvatica</i><br><i>Prunus avium</i><br><i>Quercus robur</i><br><i>Ulmus spec. (resistente Formen)</i><br><i>Sorbus aucuparia</i><br><i>Tilia cordata</i><br><i>Efeu</i><br><i>Gemeine Waldrebe</i><br><i>Heckenkirsche in Sorten</i><br><i>Hopfen</i><br><i>Kriecher</i><br><i>Pfeifenwinde</i><br><i>Rose, weisse Sorten in Sorten</i><br><i>Waldgelbblatt</i><br><i>Waldrebe – Hybriden</i><br><i>Zaunreben – Hybriden</i><br><i>Hedera helix</i><br><i>Clematis vitalba</i><br><i>Lonicera spec.</i><br><i>Humulus lupulus</i><br><i>Polygonum spec.</i><br><i>Aristolochia spec.</i><br><i>Rosa spec.</i><br><i>Lonicera periclymenum</i><br><i>Clematis spec.</i><br><i>Parthenocissus spec.</i> |

**Nachrichtliche Übernahme** gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

**1. Hinweise zu Bodenfinden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Landesanstalt für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der 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 Bodendenkmalchutz spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DStG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

**2. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen**

Der durch die Baumaßnahme ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden“) ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsort zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

Die Gehölzqualitäten müssen den Bedingungen des „Bundes Deutscher Baumschulen“ entsprechen. Alle Neupflanzungen sind nach DIN fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Es sind nur Arten in natürlicher Wuchsform (kein Zier-, Krüppel- oder sonstiger Minderwuchs) zu verwenden.

**3. Hinweise zur Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung**

Vor Baubeginn ist durch den jeweiligen Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach DIN 4261 zu beantragen.

Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser sowie das vollbiologisch gereinigte Schmutzwasser kann nach § 32 (4) LVAff vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht wird. Andernfalls ist die Einleitung des Niederschlagswassers bzw. des vollbiologisch gereinigten Schmutzwassers in den straßenbegleitenden Vorflutgraben 49/84 (Gewässer II. Ordnung) nach § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rügen zu beantragen. (Ausführliche Hinweise – siehe Begründung zum B-Plan, Pkt. 3.3 & 3.4)

**4. Immissionsschutz- Lärmpegelbereiche**

Die Außenbauteile der Gebäude müssen folgenden Anforderungen nach DIN 4109:1989-11, Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

| Lärmpegelbereich | erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w, res</sub> in dB |                     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                  | Aufenthaltsräume in Wohnungen                                          | Büro- und ähnliches |
| I                | 30                                                                     | 30                  |
| II               | 30                                                                     | 30                  |
| III              | 35                                                                     | 30                  |
| IV usw.          | 40                                                                     | 35                  |

Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße gelten für die gesamte Fläche eines Außenbauteiles. Der Nachweis der resultierenden Schalldämmung bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen (Außenwände, Dächer, Fenster, Rollläden, Lüftungseinrichtungen) ist nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 1, Gleichung 15 zu führen. Die in der Tabelle dargestellten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche des Raumes zu dessen Grundfläche nach Tabelle 9 der DIN 4109:1989-11 zu korrigieren. Für Gebäude mit üblichen Raumhöhen von 2,5 m und Raumtiefen von mindestens 4,5 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von –2 dB verwendet werden. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (L 29) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) sollten auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes untergebracht werden. Zur Straßenseite sollten nur funktionale Räume angeordnet werden.

Ferner ist zu beachten, dass auch bei Überschreiten der nächtlichen Orientierungswerte für schutzbedürftige Aufenthaltsräume der Einbau schalldämmender Lüftungsanlagen vorzuziehen ist. Die aufgrund der Einstufung resultierende erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile wird nur bei geschlossenen Fenstern erreicht.

Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die maximal Lärmpegelbereich II festgesetzt ist. Werden Schlafzimmer ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schalldämmenden Lüftern zu versehen.

Als alternative Maßnahme zur Verbesserung der Schalldämmung von Fenstern können Rollläden verwendet werden.

**Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 LBAu M-V

**1. Dächer**

a) Es sind nur Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer für die Hauptgebäude zulässig.

b) Als Dachneigung für das Dach des Hauptgebäudes sind 27° – 50° zulässig.

c) Als Material für Dachdeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und –steine zulässig.

d) Farben für die Dächer:

| Farbe          | Farbcode                     |
|----------------|------------------------------|
| weinrot        | vergleichsweise wie RAL 3005 |
| schwarzrot     | vergleichsweise wie RAL 3007 |
| oxidrot        | vergleichsweise wie RAL 3009 |
| braunrot       | vergleichsweise wie RAL 3011 |
| kastanienbraun | vergleichsweise wie RAL 8015 |
| antrazitgrau   | vergleichsweise wie RAL 7015 |
| schwarzgrau    | vergleichsweise wie RAL 7021 |
| signalschwarz  | vergleichsweise wie RAL 9004 |

**2. Fassade**

a) Als Fassadenmaterial sind nur Putz oder Klinker (Mauersteine) als Hauptbaustoff zulässig. Komplementierende Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen.

b) Farben für die

| Farbe            | Farbcode                                                     |
|------------------|--------------------------------------------------------------|
| putzputz Fassade | vergleichsweise wie RAL 1013                                 |
| putzputz Fassade | vergleichsweise wie RAL 1015                                 |
| putzputz Fassade | vergleichsweise wie RAL 9001                                 |
| putzputz Fassade | vergleichsweise wie RAL 9003                                 |
| putzputz Fassade | vergleichsweise wie RAL 9010                                 |
| putzputz Fassade | zulässig sind weitere Pastellfarben in hellgelb und hellgrün |

Farblich komplementierende Elemente (z. B. Sockelbereiche, Dachkanten) sind in der Gestaltung zugelassen.

**Satzung der Gemeinde Zirkow über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“**

**Präambel**

**Beschluss-Nr.: 02-09/10**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2565) wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Zirkow die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 „Wohngebiet Serams“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) erlassen.

**Satzungsexemplar März 2010**

Satzungsbeschluss 01. März 2010

| Beauftragter | M-V          | Bezugssystem Lage  | GK 42/83 3*    |
|--------------|--------------|--------------------|----------------|
| Land         | Rügen        | Bezugssystem Höhe  | lokal          |
| Kreis        | Zirkow       | Zeichenvorschrift  | PlanV 90       |
| Gemeinde     | Serams       | Entwurfsvermessung | ÖbVI Arno Mill |
| Gemarkung    | 2, 3         | Planungsgrundlage  | 2006           |
| Flurstücke   | verschiedene | Maßstab            | 1 : 500        |
| Auftrags-Nr. | AM 2006.006  | Format (mm)        |                |

Beauftragter: Dipl.-Ing. (FH) Arno Mill, ÖbVI