

Satzung

der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan Nr. 7 "Wilhelmstraße - August Bebel Straße"

Präambel

Beschluss Nr.: 000-0000

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), sowie nach § 66 der Landesbestimmung Mecklenburg – Vorpommern (LBAuM-M-V) vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) i. n. d. Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, wird nach Beschließung durch die Gemeindervertretung vom 00.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften und Wilhelmstraße - August Bebel Straße "bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindervertretung vom 18.10.2016.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 00.02.2017 bis zum 00.02.2017 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umwerfplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Planungsanzeige
die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPL-M-V mit Schreiben vom 00.02.2017 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorprojekts des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 00.02.2017 bis zum 00.02.2017 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 9.00 bis 16.30 Uhr durchgeführt.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 00.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 00.02.2017).

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Auslegungsbeschluss
Die Gemeindervertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 00.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 "Wilhelmstraße - August Bebel Straße", der Begründung und den örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung vom 00.02.2017 bis zum 00.02.2017 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 9.00 bis 16.30 Uhr durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfahrt von jedermann schriftlich oder mündlich schriftlich vorgelegt werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom 00.02.2017 bis zum 00.02.2017 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 00.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 00.02.2017).

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung
Die Gemeindervertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 00.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 00.02.2017 von der Gemeindervertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.12.2019). Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Der Übergangspunkt der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 13.12.2019 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskaster.

Sellin, den L.S. öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird fertig ausgefertigt.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

In Kraft treten
Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Auslegung in der Zeit vom bis zum ersichtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V) weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Sellin, den L.S. Liedtke Bürgermeister

Textilische Festsetzungen (Teil B)

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
01.01 Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung WB (Besondere Wohngebiete) (§ 4 a BauNVO)

a) Allgemein zulässig sind:
Wohngebiete
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
sonstige Gewerbebetriebe
Geschäfts- und Bürobetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
b) Je Gebäude sind zumindest 75 m² der Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4 Abs.4 Nr. 2 BauNVO). Diese Regel gilt nicht für bauliche Anlagen sonstiger Gewerbebetriebe und sog. Ferienhäuser gem. c) , wenn in dem sog. Ferienhaus nur eine Ferienwohnung nachgewiesen ist.
c) Die unter b) genannten sog. Ferienhäuser mit nur einer Ferienwohnung sind je Baugrundstück nur ein Mal zulässig und stets an die Bedingung geknüpft, daß auf dem Baugrundstück zumindest 75 m² der Geschosfläche für Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung nachgewiesen sind (§ 4 Abs.4 Nr. 2 BauNVO).
d) Fremdenbetriebe gem. § 13 a BauNVO sind auch zulässig, wenn es sich dabei um Räume (sog. Gästezimmer), Wohnungen (sog. Ferienwohnungen) oder Gebäude (sog. Ferienhäuser) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.
Dabei darf das Verhältnis der sog. Gästezimmer und sog. Ferienwohnungen in Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung zu den Wohnungen ohne Fremdenbeherbergung nicht größer als 1 : 1 sein (ausgespartet der höchstzulässige Zahl der sog. Gästezimmer, sog. Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
e) Ausnahmebewilligungen kann auf dem Garagengrundstück zwischen Friedhof und August Bebel Straße Ecke Kirchstraße bis Anschlussbebauung im Süden
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Vergnügungsbetrieben, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
zulassen werden.
f) Nicht zulässig sind:
Tankstellen (Von diesem Ausschuß ausgenommen sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge)
Sonstige Gewerbebetriebe im Bereich der Flurstücke 99, 100, 101 zwischen Kuneweg und Kriehweg.

01.02 Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung
Fremdenverkehr - SOF (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Gebiet dient Gebäuden, Nutzungen und Anlagen, die die folgenden aufgeführten Nutzungen nicht wesentlich stören.
a) Allgemein zulässig sind:
Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebskräfte
Wohnungen
Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Läden
nicht störende Handwerksbetriebe die der Versorgung des Gebietes dienen
Schank- und Speisewirtschaften
Anlagen für Verwaltungen
Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe sind auch zulässig, wenn es sich dabei um Räume (sog. Gästezimmer), Wohnungen (sog. Ferienwohnungen) Gebäude (sog. Ferienhäuser) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden.
Diese Nutzung setzt voraus, daß auf dem Baugrundstück mindestens eine der im Nutzungskatalog des SF-Gebietes aufgeführten Nutzungen nachgewiesen ist. Diese Nutzungen müssen mind. 25 % der beanspruchten Geschosfläche auf dem Baugrundstück einnehmen.
c) Der Anteil der nicht beherbergungswertig genutzten Wohnfläche darf 20 % der beanspruchten Geschosfläche auf dem Baugrundstück nicht überschreiten. Ausschließlich zum Wohnen geeignete Gebäude sind ausgeschlossen.
d) ausnahmsweise zulässig:
Vergnügungsbetrieben, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
e) Auf den Erschließungsebenen der Gebäude, gerichtet zu der Wilhelmstraße und zu der Hochuferpromenade (in der Regel Eingangsseite Entgeschloß oder Südseiten), sind nur die mit Publikumsverkehr belegenen Räume und Anlagen für
kirchliche, kulturelle Zwecke
Läden
Schank- und Speisewirtschaften
Vergnügungsbetrieben s. d)
Anlagen für Verwaltungen
zulässig.
Die Regelung bezieht sich auf die vordere zur Verkehrsfläche gerichtete Hälfte der o. g. Erschließungsfäche eines Gebäudes oder die gesamte Gebäudebreite. Von dieser Regelung ausgenommen sind die hochgelegenen Flurstücke 311, 310, 309, 308, 3071, 30712, 3061, 3054, 3021, 3011, 2012, 3001, 2502, 250 und 249 sowie Baugrundsstücke denkmalgeschützter Gebäude, wenn deren Geländebefahrung unverändert bleibt.
Die Fertighäuser der vorgenannten Ebenen müssen oberhalb dem höchstgelegenen Punkt der an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 3 BauNVO). Die zwischen Verkehrsfläche und diesen Gebäuden liegende Fläche darf nicht tiefer als die an das Grundstück grenzenden Verkehrsfläche abgetragen werden.

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
02.01 a) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Gärten und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 50% des Baugrundstücks überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
b) Bei bereits bebauten Grundstücken kann die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch vorgenannte Anlagen erweitert werden bis zu der bereits vorhandenen Transparenznahme durch genehmigte Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO.
c) Tiefgaragen werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche und Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht mitgerechnet; wenn dabei die Gesamtgrundfläche der für die in Ansatz zu bringenden baulichen Anlagen 75 % des Baugrundstücks nicht überschreitet. Voraussetzung ist, daß die Tiefgarage mit einer 0,75 m starken Erdschicht bedeckt ist und die Oberkante der Erdschicht das vorhandene Gelände nicht überschreitet.
d) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wie befestigte Terrassen, Bewässerungsfächen, Geschäftsfächen, Fahrradabstellflächen, Vorgartenplatzanlagen, Hauszugangsfächen zwischen Verkehrsflächen und Gelände sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht in Ansatz zu bringen, wenn sie nicht überdeckt sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
e) Für die Bemessung der Regenwasserbeseitigungsanlagen sind sämtliche befestigten Flächen in Ansatz zu bringen, unabhängig von dem städtebaulichen Maß der baulichen Nutzung.
02.02 Obere Geschosse sind stets als Nicht - Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuM-M-V auszuweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
02.03 Nicht - Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuM-M-V auszuweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
02.04 Nicht - Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuM-M-V auszuweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
02.05 Nicht - Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 LBAuM-M-V auszuweisen (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
02.06 Die Höhenlage des Erdgeschossbodens in dem IV gesch