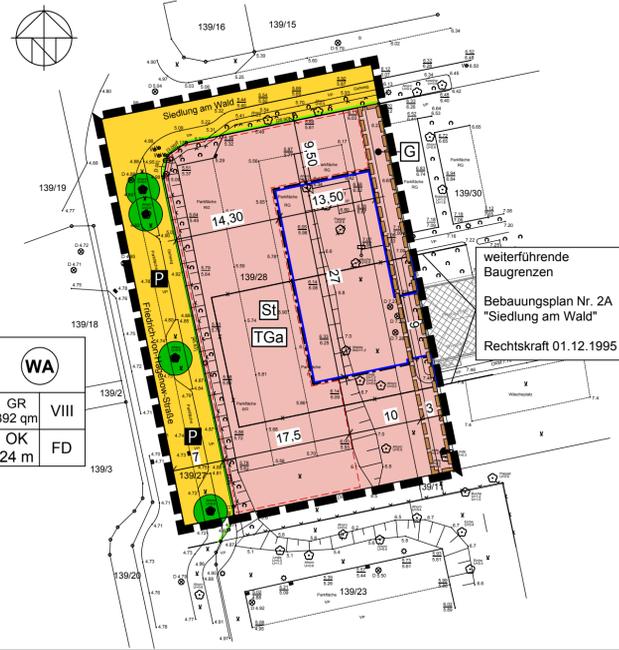


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSSEEBAD SELLIN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A "SIEDLUNG AM WALD"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.
Es gilt die PlanZV (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
-----------	------------------------	------------

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

GR 392 qm	Grundfläche	§ 19 Abs. 2 BauNVO
VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 Abs. 1 BauNVO
OK 24 m	Oberkante als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
--	------------	--------------------

4. Umrandung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	
--	--	--

St	Stellplätze	
-----------	-------------	--

TGa	Tiefgarage	
------------	------------	--

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	
--	-----------------------------------	--

	Straßenbegrenzungslinie	
--	-------------------------	--

P	Parkfläche	
----------	------------	--

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit	
----------	--------------------------------------	--

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

	Bäume zu erhalten	
--	-------------------	--

8. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
--	--	--

9. Darstellungen ohne Normcharakter

	Flurstücksgrenzen	⊙	Bäume innerhalb des Plangebietes
66/5	Flurstücksnummer	⊙	Bäume innerhalb des Plangebietes, künftig fortfallend
	Böschung		Festsetzung der Baugrenzen i. V. m. Bebauungsplan Nr. 2 A, künftig fortfallend

TEXT TEIL B

I Textliche Festsetzungen

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 4,80 m über NHN bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen über 50 vom Hundert überschritten werden.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für das Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt, in welchem folgende passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten sind:

- Für das allgemeine Wohngebiet werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für Außenbauteile von Hauptgebäuden ist ein Schalldämm-Maß von $R_{w,ges} = 35$ dB gemäß der DIN 4109* vorzusehen.
- Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, die einen äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB(A) im Raum gewährleisten.

*Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Anpflanzung von 6 standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 139/11, Flur 4 der Gemarkung Sellin

II Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

1. Dachgestaltung

Dächer von Hauptgebäuden sind mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Metall zu gestalten. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Alternativ können Dächer begrünt werden.

2. Öffnungen

2.1 Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.

2.2 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

3. Balkone, Loggien, Veranda, Wintergärten

3.1 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 Verringerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.

3.2 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

4. Farben

Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss. Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.

4.1 Außenwände oberhalb der Erdgeschossdecke
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.2.

4.2 Außenwände bis zur Erdgeschossdecke
Rot: 2001-20074, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004-4007 / Grün: 6003-6008 / Grau: 7000-7006, 7009-7012, 7023, 7030-7039 / Braun: 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 / Weiß: 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018

4.3 Von farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger, Stützen und Natursteinmaterial.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Werbeanlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind nicht zulässig.

5.3 Werbeanlagen mit blinkenden und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.

6. Gestaltung von Gehwegen, Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen

Gehwege, Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen sind i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

7. Standplätze für Abfallbehälter

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Einhausung / Verkleidung (Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.

III Hinweise

1. Begriffsdefinition

1.1 Oberkante

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.

1.2 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBauO M-V)

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

1.3 Normalhöhennull - NHN

Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

2. Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

3.1 Eingriffsfrist

3.1.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Baumaßnahmen (hier: Neubau, Umbauarbeiten an dem Gebäude) sowie Fällungen der Gehölze nur zwischen 30. November und 1. Februar zulässig. Alternativ können Umbau- und Fällzeiten ab dem 1. September genutzt werden, wenn im Vorfeld durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung keine Brutnester mehr in den Gehölzen und Gebäuden nachgewiesen wurden und dieses Vorgehen mit der UNB abgestimmt wurde.

3.1.2 Die Baufeldfreimachung sowie die Bauarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.

3.2 Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von höhlenbewohnenden Tierarten

Vor Umbauarbeiten an dem Gebäude sowie Fällungen der Gehölze ist die Eignung von potenziell betroffene bzw. beeinträchtigte Quartierbereiche als Lebensraum für höhlenbewohnenden, gesetzlich geschützten Tierarten im Beisein eines Fledermaussachverständigen zu untersuchen.

3.3 Beleuchtung

3.3.1 Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen.

3.3.2 Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.

3.3.3 Einsatz von LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 3.000 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.

3.4 Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

3.4.1 Als Ausgleichsmaßnahme für entfallende Quartiermöglichkeiten von Siedlungs- und Gebäudebrütern sowie Fledermäusen sind in den umliegenden Gehölzen oder an angrenzenden Gebäuden artenspezifische Quartiere anzubringen. Die Art und Anzahl der Quartiere sind dem Artenschutzfachbeitrag (hier: Kapitel 6.1.2 CEF - Maßnahme E 1 - E 3) zu entnehmen. Die Quartiere sind instand zu halten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.4.2 Die Umsetzungen der CEF - Maßnahmen ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übermitteln.

3.5 Städtebaulicher Vertrag

Die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Saal hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt "....." am erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im amtlichen Bekanntmachungsblatt "....." ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.....de ins Internet gestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sellin, den Siegel

..... (Bürgermeister)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bergen, den

..... (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Sellin, den Siegel

..... (Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Sellin, den Siegel

..... (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Ostseebad Sellin vom folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Siedlung am Wald" für das Gebiet: südlich der Straße "Siedlung am Wald" und östlich der "Friedrich-von-Hagenow-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen :

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSSEEBAD SELLIN

ÜBER DIE

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A

"SIEDLUNG AM WALD"

FÜR DAS GEBIET:

südlich der Straße „Siedlung am Wald“ und östlich der „Friedrich-von-Hagenow-Straße“

ENTWURF
JULI 2021

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : A. Grundmann

Gezeichnet : M. Jürgens

Projekt-Nr. 2316