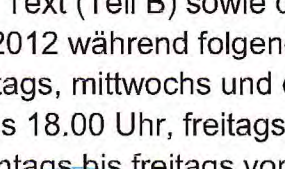
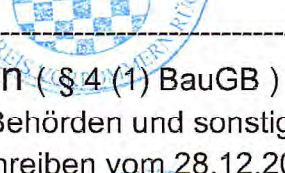
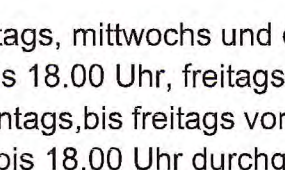
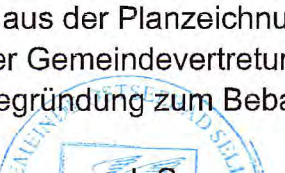
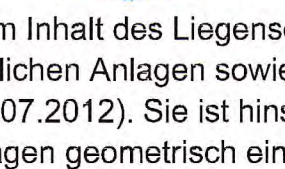


| Satzung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 B "Am Hafen" im Ortsteil Seedorf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                 |
| Präambel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beschluss Nr.:                                                                      | 59-5/14                                                         |
| <p>Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ( BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 ( BGBl. I S. 1548 ), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 ( GVVOBl. M-V S. 102 ), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 ( GVVOBl. S. 323 ) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 B "Am Hafen" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                 |
| Verfahrensvermerke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                 |
| Aufstellungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2011.</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 29.12.2011 bis zum 13.01.2012 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Planungsanzeige                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 27.12.2011 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 16.01.2012 bis zum 24.02.2012 während folgender Zeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- in der Kurverwaltung Sellin montags,bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 28.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frst 24.02.2012).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Erneuter Auslegungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 28 B "Am Hafen", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |                                                                 |
| <p>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 26.05.2014 bis zum 07.07.2014 während folgender Zeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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</li> <li>- in der Kurverwaltung Sellin montags,bis freitags von 8.30 bis 18.00 Uhr und samstags / sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden.</li> </ul> <p>Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlußfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.05.2014 bis zum 24.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frst 12.05.2014).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Satzungsbeschluss                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2014 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| Kartengrundlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 02.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |                                                                 |
| Bergen, den 02.07.2012                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | gefz. Krawutschke<br>öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |
| Ausfertigung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 05.01.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |
| In Kraft treten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| <p>Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebaungsplan 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, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.02.2015 bis zum 20.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20.02.2015 in Kraft getreten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |                                                                 |
| Sellin, den 20.02.2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Liedtke<br>Bürgermeister                                        |

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

### ( § 86 der LBauO M-V )

#### 01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen

Bei I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.

Bei I- geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBauO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 40°.

01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:

- Rohr/ Schiffl bei I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO)

In den Fällen in denen aus bauordnungsrechtlichen Gründen (§ 32 LBauO) Rohr/ Schiffl Bedachungen nicht möglich sind, sind folgende Bedachungsmaterialien zulässig:

- Pfannen in den Farbttönen rot- rotbraun, Naturschiefer, - Metalleckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbttönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.

- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°.

01.03 Für Anbauten in Form vonBalkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.

01.04 Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der Dorfstraße nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift (1.05 ) nicht betroffen.

#### 02.00 Öffnungen

02.01 In jeder der Dorfstraße zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

02.02 Für die der Dorfstraße zugewandten Fassaden muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 20% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

#### 03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.

03.02 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.

03.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden, oder als Pergolen oder Wintergärten auszubilden.

#### 04.00 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.

#### 04.01 Dächer

Grau 7001, 7035, 9002

sowie Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.

#### 04.02 Außenwände:

Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018

Außenwände für eingeschossige Gebäude:

Rot 2001- 2004, 2008, 3000, 3002- 3005, 3007, 3009, 3011- 3014, 3016- 3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007

Grün 6003- 6008 (nicht für Dachflächen)

Grau 7035, 7036, 7038

Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025

04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

#### 05.00 Grundstückseinfriedungen

05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:

- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen

- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranen Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

- Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Bewuchs zulässig.

05.02 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75% nicht unterschreiten.

05.03 Stützmauern an Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Einfriedung zulässig. Sie müssen eine Verkleidung als verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

05.04 Einfriedungen westlich der Dorfstraße sind ausgeschlossen.

#### 06.00 Werbeanlagen

06.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Wechsellichter Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.

06.03 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

#### 07.00 Zusätzliche Bauteile

07.01 Parabol- Antennen und Antennenmasten sind nur auf von der Dorfstraße nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

#### 08.00 Ordnungswidrigkeiten

08.01 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- Euro geahndet werden kann.

## Hinweise

#### 01 Bodendenkmale

Innerhalb des als Bodendenkmal gekennzeichneten Bereiches befinden sich Bodendenkmale. Deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen verursachten Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.§ 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 für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigenümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### 02 Artenschutz

Unmittelbar vor Eingriff in die Gehölzstruktur ist bei Bäumen mit erkennbaren Stammschäden oder Höhlen durch Sichtkontrolle ein Vorkommen von Zwischenquartieren einzelner Fledermäuse auszuschließen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

#### 03 Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist nach § 18 NatSchAG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15 auszugleichen.

#### 04 Stellplätze / Garagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.

#### 05 Küstenschutz

Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land M - V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern. Das Land M - V übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

## Textliche Festsetzungen ( Teil B )

#### 01.00 Art der baulichen Nutzung

#### 01.01 Mischgebiete ( § 6 BauNVO )

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ) von denen max. eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt werden kann ( die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )

- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften,

- sonstige Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

- Gartenbaubetriebe,

Ausgeschlossen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ( Ausgenommen von dem Ausschuß sind gem § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o. )

- Eine Ferienwohnutzung ( max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude ) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung ( mind. 1 Wohnung ) ist ausgeschlossen ( § 1 Abs. 9 BauNVO ).

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

- Ausnahmeweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.

- Tankstellen.

#### 02.01 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Dorfstraße, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind zur Dorfstraße mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

#### 03.01 Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

## 04.00 Regelung des Wasserabflusses

#### 04.01 Versickerung

Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen ( 32 Abs. 4 LWaG). Eine öffentliche Regenwasserableitung existiert im Einzugsbereich nicht. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. als grundstücksbezogene Entwässerung über private Leitungssysteme in die Lanckener Bek abzuleiten.

#### 05.01 Pflanzgebote

a) Je angefangene 200 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc., ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt von 2 Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB ).

b) Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammumfang >16/18, bei Obstbäumen 10/12. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB ).

c) Anpflanzungen und gärtnerische Nutzungen westlich der Dorfstraße dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Die Biotoptflächen Nr. 8940 Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst (Boddengewässer mit Verlandungsbereichen) sind von dieser Regelung ausgenommen.

d) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist, je 5 Kfz Stellplätzen, in regelmäßigen Abständen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

#### e) Überwachung

Die Maßnahmen sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen und turnusmäßig zu überwachen.

#### 06.01 Höhenlage

Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,6 m ü NHN festgesetzt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

## Hinweise

#### 06 Biotopschutz

Westlich der Dorfstraße befindet sich das kartierte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 8940 Phragmites - Röhricht, salzbeeinflußt ( Boddengewässer mit Verlandungsbereichen ). Auf den gesetzlichen Schutz der real vorhandenen Röhrichtbestände gem. § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V wird hingewiesen.

Das kartierte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 9000 Gebüsch / Strauchgruppe ( Naturnahes Feldgehölz) liegt im östlichen Areal des Plangebietes ( Bereich Flurstücke 57/17, 57/18 ).Auf den gesetzlichen Schutz des geschützten Biotopes gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V und den Umgang damit gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufmerksam gemacht. Die Biotope werden in einem Verzeichnis geführt, welches bei der unteren Naturschutzbehörde sowie im Amt Mönchgut Granitz eingesehen werden kann.

#### 07 Artenschutz

Beeinträchtigungen für potentielle Brutvögel der Siedlungen, Gebäudebrüter, Amphibien oder Fledermäuse können durch geeignete Maßnahmen, wie die Baufeldberäumung und Entfernung von Gehölzen in den Herbst- und Wintermonaten, Schaffung von vorzeitigen Ersatzlebensräumen bei Gebäudeabriss oder -umbau vermieden werden. Dazu ist rechtzeitig vor Gebäudeabriss oder -umbau eine gemeinsame Artenschutzkontrolle mit einem Vertreter des Amtes für das Biosphärenreservat Südost-Rügen durchzuführen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen festgelegt.

#### 08 Geschützte Festpunkte

In dem Plangebiet befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M - V. Ein Punkt befindet sich an dem Gebäude Seedorf 5 gegenüber der Brückenzufahrt.

#### 09 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz des ZWAR ist nicht möglich. Durch Entnahme in der Lanckener Bek ist das Löschwasser über Technik der freiwilligen Feuerwehr bereitzustellen.

#### 10 Müllbeseitigung

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück Vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb „AR - Abfallwirtschaft für Rügen“ - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

#### 11 Pflanzlisten

##### Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus excelsior - Esche
Tilia platyphyllos - Sommerle
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel

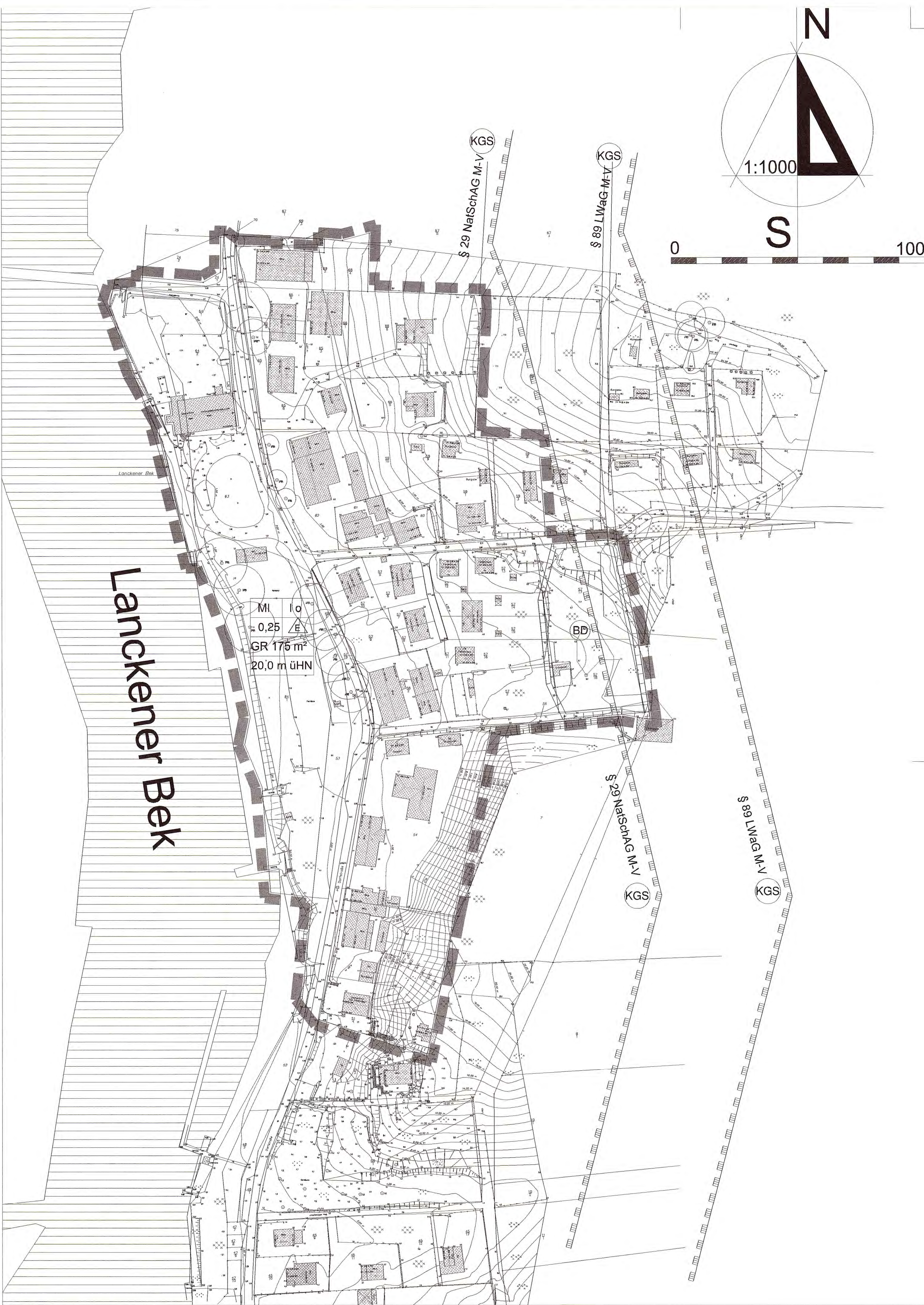
In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen belassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.

##### Bäume II. Ordnung

Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus pyraeater - Wildbirne
Syringa vulgaris - Flieder
Obstbäume in allen Sorten

##### Sträucher

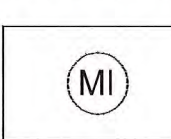
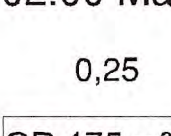
Frangula alnus - Faulbaum
Salix cinerea - Grauweide
Salix aurita - Ohnweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Weißdorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn
Prunus spinosa - Schliehe
Hundsrose - Rosa canina
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Forsythia intermedia - Goldglöckchen
Hydrangea macrophylla - Hortensien
Ilex aquifolium - Stechhölze



Lanckener Bek

## Planzeichnung ( Teil A ) Planzeichenerklärung

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

|                                                                                       |                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|  | Mischgebiete ( § 6 BauNVO )<br>( s. auch textl. Festsetzungen ) |
|  | 0,25 Grundflächenzahl -GRZ- ( § 16(2) Nr. 1 BauN                |