Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 " Altensien " im Ortsteil Altensien

Präambel

Beschluss Nr.:. 74-6/15

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 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. S. 323) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 " Altensien" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.01.2011 bis zum 14.02.2011 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.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 14.02.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

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 27.02.2012 bis zum 30.03.2012 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 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 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 15.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 30.03.2012.).

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 " Altensien" , der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die erneute 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 vom12.05.2014 bis zum 20.06.2014 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 8.30 bis 18.00 Uhr und samstags / sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden.
Die erneute 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 24.04.2014 bis zum 09.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 05.05.2014.).

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2015 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 16.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

L.S. gez. Krawutschke
Bergen, den 12.09.2013 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

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

L.S. Liedtke
Sellin, den 16.03.2015 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, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 03.04.2015 bis zum 22.04.2015 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 Kommunalverwfassung 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 24.04.2015 in Kraft getreten.

L.S. Liedtke
Sellin, den 05.05.2015 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/ Schilf bei I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO).

In den Fällen in denen aus bauordnungsrechtlichen Gründen (§ 32 LBauO) Rohr/ Schilf Bedachungen nicht möglich sind, sind folgende Bedachungsmaterialien zulässig:
- Pfannen in den Farbtönen rot- rotbraun, Naturschiefer,
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbtönen 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 von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachansatz 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 öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

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

02.00 Öffnungen

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

02.02 Für die den öffentl. Verkehrsflächen 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 Holzlatten oder filigranem 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.

06.00 Werbeanlagen

06.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßbauwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende 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 öffentlichen Verkehrsflächen 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.

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

02.00 Nebenanlagen

02.01 Nebenanlagen an Verkehrsflächen

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

02.01 Nebenanlagen am Mühlengrundstück

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 10 m um das Baugrundstück der Mühle (Flurstücke 4/5, 3/1), ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.

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

Öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen bestehen nicht.
Grundlage für die Auswahl und Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist die Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüros Weiße vom 14.08.2012.

05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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) Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume der Erhalt von 1 Laubbaum je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (duß 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).

c) 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).

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 (entspricht 2,45 m ü. HN) .(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Hinweise

01 Bodendenkmale

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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

02 Altlasten

Werden bei den Bauarbeiten bzw. bei Baugrunderkundungen Anzeichen von schädlichen Bodenverunreinigungen festgestellt (wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anormaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallablagerungen), ist der Aushubboden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle II.2-1 zu untersuchen.
Über derartige Anzeichen ist das Fachgebiet Umweltschutz des Landkreises umgehend zu informieren.
In Abhängigkeit von den Befunden ist der betreffende Boden zu untersuchen.

03 Trinkwasserschutz

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Die entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung Sellin / Rügen sind zu beachten.

04 Artenschutz

Vor Abriss oder Umbau älterer Gebäude, Fällung älterer Bäume oder vor Eingriffen in die Gehölzstruktur bei Bäumen mit erkennbaren Stammschäden oder Höhlen ist durch Sichtkontrolle durch einen Fachmann ein Vorkommen von Gebäudebrütern, Fledermäusen auszuschließen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).
Sofern nachweislich erforderlich, sind Nistkästen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen / - hotels vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten und vor dem Abriss / Umbau von Gebäuden auszubringen.

05 Baumschutz

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

06 Biotopschutz

An der nördlichen Grenze des B-Plangeltungsbereiches (teilw. Flurstück 36) befindet sich das kartierte gesetzlich nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Biotop Nr. 9158, Naturnahes Feldgehölz.
Auf den gesetzlichen Schutz des geschützten Biotope gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V und den Umgang damit gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufmerksam gemacht.
Das Biotop wird in einem Verzeichnis geführt, welches bei der unteren Naturschutzbehörde sowie im Amt Mönchgut Granitz eingesehen werden kann.

Hinweise

07 Denkmalschutz

Als Einzeldenkmale in Altensien sind:
Altensien Nr. 4 mit dem Bauernhof als geschützte Hofanlage, dem Wohnhaus und der Scheune sowie
Altensien Nr. 6 mit dem Bauernhof als geschützte Hofanlage, dem Wohnhaus und der Scheune
in die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern Rügen eingetragen.
Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gem. § 7 Abs. 1 DSchG M - V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M - V durch die zuständige Behörde.

08 Stellplätze / Garagen

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

09 Löschwasserversorgung

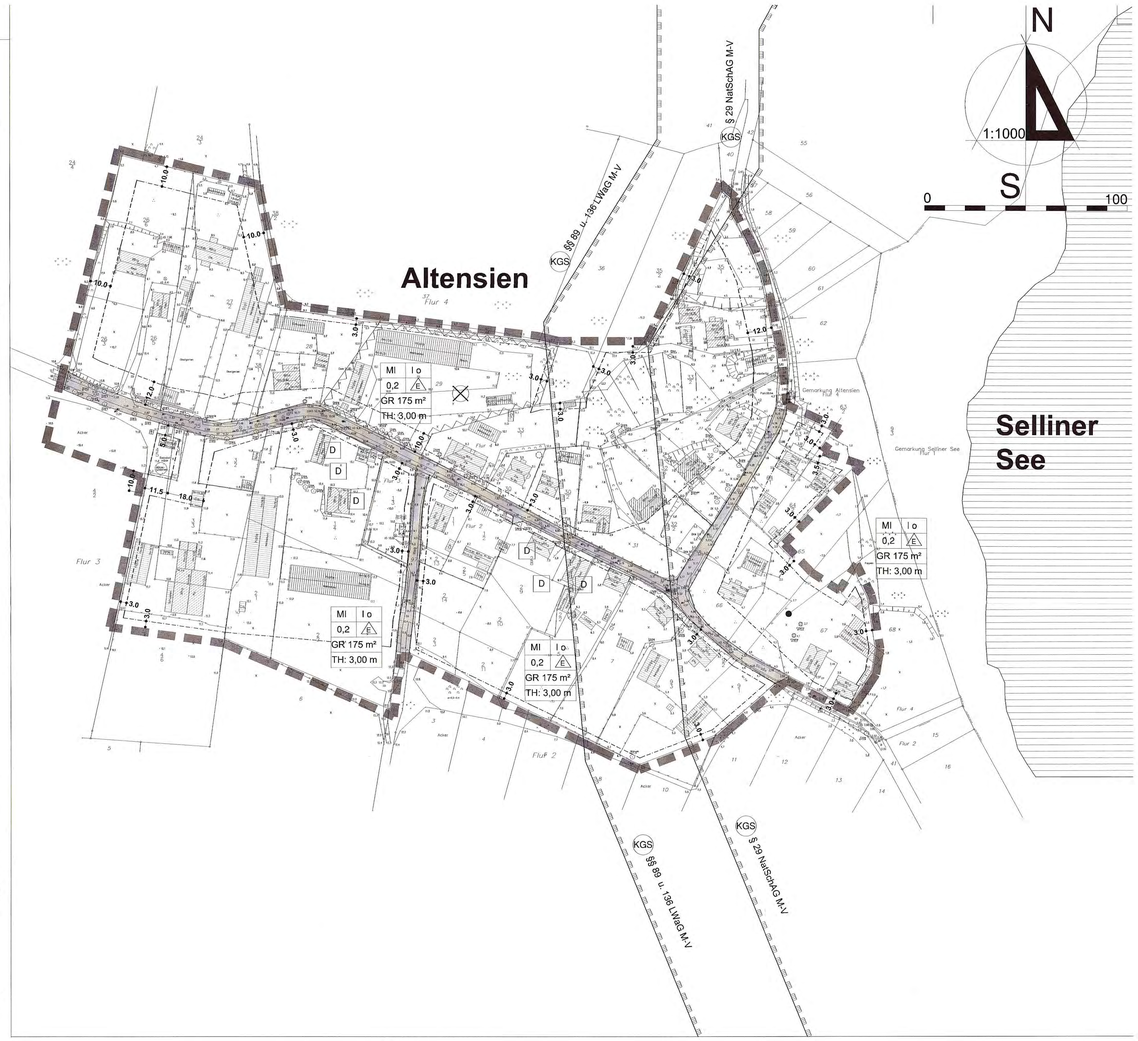
Es kann Löschwasser in Höhe von max. 48 m³/h über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden (ZWAR), Bei höherem Löschwasserbedarf sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

10 Müllabfuhr

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 "AfR - Abfallwirtschaft für Rügen" - kann den Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen

11 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Frangula alnus - Faulbaum
Acer platanoides - Spitzahorn	Prunus avium - Vogelkirsche	Salix cinerea - Grauweide
Fraxinus excelsior - Esche	Pyrus pyraster - Wildbirne	Salix aurita - Ohrweide
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Syringa vulgaris - Flieder	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Obstbäume in allen Sorten	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Quercus robur - Stieleiche		Crataegus laevigata - Weißdorn
Quercus petraea - Trauben-Eiche		Corylus avellana - Hasel
Sorbus aucuparia - Eberesche		Crataegus monogyna - Eingriffliger Weissdorn
Malus sylvestris - Wildapfel		Prunus spinosa - Schlehe
		Lonicera nigra - Rosa canina
In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen belassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.		Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
		Forsythia intermedia - Goldglöckchen
		Hydrangea macrophylla - Hortensien
		Ilex aquifolium - Stechhülse



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

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

0,2 — Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)

GR 175 m² — max. Grundfläche der baulichen Anlage (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

TH: 3,00 m — max. zulässige mittlere Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerem, vorhandenem, an das Gebäude anschließendem Gelände (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO). Maßgeblich sind die gemessenen Geländehöhen ü. HN des öbVI Krawutschke, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

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

o — offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

Baugrenze (23(3) BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (9 Abs. 6 BauGB)

KGS — Schutzgebiete und Schutzobjekte : Küsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V), (§ 89 LWaG M-V) im 200 m Abstand zur Mittelwasserlinie (+- 0,00 m ü HN aus topographischer Karte). Die Mittelwasserlinie ist örtlich aufzumessen und festzulegen.

06.00 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

06.00 Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung der Lage eines Altlastverdachtsstandortes mit Flächendarstellung (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) s. a. Hinweise

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

Abkürzungen, sonstige Darstellungen

ROG Raumordnungsgesetz
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanzV '90 Planzeichenverordnung 1990
LBauO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern
NatSchAG M-V Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern
LWaG M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern

Ostseebad Sellin
Ortsteil Altensien

Amt Mönchgut - Granitz LK Vorp. - Rügen
Bebauungsplan Nr.29 " Altensien "
einschließlich örtlicher Bauvorschrift
Verfahren gem. § 13 a BauGB
Verfahrensstand § 10 BauGB

Übersichtsplan Verkleinerung aus Bebauungsplangrundlage öbVI Krawutschke BK 122152 vom 16.07.2012

unmaßstäblich

Fassung vom 05.01.2015
Satzungsexemplar
M.: 1:1000

AZ.: ---- / _ - __
gezeichnet:
bearbeitet:
geändert:
Datum:

Planbeauftragter:
Heinrich Vulter
Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

1150/900 02/058 /05 VU/Vu 05.01.2015