Satzung

der Gemeinde Sellin über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Beschluss Nr.:. 81-06/09

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -
wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.09.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 08.10.2009 bis zum 23.10.2009 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.

Sellin, den 16.12.2009 Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " mit örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vulter,
An der Junkernwiese7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seelze, den 16.12.2009 Vulter Planverfasser

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 28.09.2009 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 16.12.2000 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 26.10.2009 bis zum 02.11.2009 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.

Sellin, den 16.12.2009 -

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 17.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 26.10.2009.).

Sellin, den 16.12.2000 Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 15.09.2009 dem Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg ", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 16.12.2009 Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher Bauvorschrift
vom 02.11.2009 bis zum 04.12.2009 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.

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 15.10.2009 bis zum 30.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 16.12.2009 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 07.12.2009.).

Sellin, den 16.12.2009 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2009 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 16.12.2009 Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 2009.11.02 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

gez. Krawutschke
Bergen, den 02.11.2009 öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Ausfertigung

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

Sellin, den 16.12. 2009 Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.01. 2009 bis zum 29.01. 2009 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 29.01. 2009 in Kraft getreten.

Sellin, den 25.01.2010 Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

(§ 86 der LBauO M-V)

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer mit symmetrischer Neigung auszuführen.
Bei I-geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel mind. 40°.
Bei II-geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel max. 40° .
Die Vorschrift 1.1 gilt nur für die Flurstücke 423, 424 und 429/5.
01.02 Dachdeckungsmaterialien
Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen in den Farbtönen grau, rotbraun,
- Naturschiefer,
- Rohr- und Schilfimitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde,
- Holz, Holzschindel,
- Dachbegrünung die den Anforderungen an eine harte Bedachung entspricht,
- Pappschindel,
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt
- Dachpappe in Bahnen für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°.
Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind als begrünte Dachflächen auszubilden. 25% dieser Dachflächen können als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden.
Weiche Bedachungen sind ausgeschlossen (z. Bsp. Rohr / Schilf).

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, 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 nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
01.05 Flachdächer sind für I-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Flachdachfläche als bepflanzte Dachkonstruktion (Dachbegrünung) bzw. begehbare Dachterrasse ausgebildet werden.

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 dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße zugewandten Fassaden muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.3 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen in der Hauptfassade anzurechnen.
02.03 Für Wandöffnungen II-geschossiger Gebäude sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 3.
02.04 Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind massiv, 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.

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 Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.
04.02 Außenwände
für II-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018
für I-geschossige Gebäude,
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018
Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007,
Grün 6003-6008,
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 Werbeanlagen

a) selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoß- außenwandflächen und höchstens 1.5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbe- anlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig.
b) Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.

c) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

06.00 Zusätzliche Bauteile

06.01 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

07.00 Begrünung baulicher Anlagen

07.01 Garagen sind nur als berankte Carports oder Garagen zulässig. Flachdachausführung ist nur mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von 5 - 10cm zulässig.
07.02 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptsammel- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster, Pflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%); dies gilt für:
- Pkw-Stellplätze,
- Garagenzufahrten (als Spuren),
- private und öffentliche Geh- und Radwege,
- Anliegerstraßen.
07.03 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Zäunen o.ä.) und immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzuschirmen.
07.04 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

08.00 Einfriedungen

08.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Stützmauern zu den Verkehrsflächen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie sind in Naturstein auszubilden.
08.02 Übrige Einfriedungen
Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grund- stücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit den unter 08.01 genannten anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 1 (6) BauNVO sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirt- schaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausgeschlossen sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. In den Sondergebieten Fremdenverkehr u. Wohnen 11 BauNVO sind allgemein zulässig:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Be- darfs für die Gäste des Gebietes dienen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für kirchliche, sportliche und soziale Zwecke,
- Anlagen für örtliche Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung.

3. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begrünten Dach versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Die Möglichkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen in Sondergebieten gem. 6 Abs. 5 LBauO M -V wird ausgeschlossen. Die Abstandsflächen sind im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise in den Sondergebieten einzuhalten wie in den allgemeinen Wohngebieten.

5. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB). Die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (1. BImSchV) ist einzuhalten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche (9 (1) Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO)
- Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2.00m überschreiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Bei bebauten Grundstücken sind bei der Grundflächenzahl Ausnahmen von den festgesetzten Obergrenzen zulässig. Bedingung ist, daß die Grundflächenzahl der Ist-Bebauung nicht über- schritten wird, die zukünftige Bebauung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen liegt, die Grenzabstände eingehalten werden und sich das Bauvorhaben einfügt.

8. Bauliche Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind vor den Hauptgebäuden nördlich des Weißen Steges sowie in einem Bereich von 15 m nördlich des Weißen Steges außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen (9 (1) Nr. 4 BauGB).

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Je angefangene 100 qm Neuversiegelung sind 2 Laubgehölze oder 2 Obstgehölze aus Liste 1, 3 oder 5 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarem Gehölz 10 Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste 2 und 3) zu pflanzen (9 (1) Nr. 25a BauGB).
- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 2 standort- gerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzqualität - Stammumfang 18/20 - innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind.(Kostenumlage gem. Gemeindesatzung).
- Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzlisten zu beachten:

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche,Sommer-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Eberesche,Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Liste 2: Sträucher

Kornelkirsche, Herlitze, Dirlitze	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe, Schwarzdorn	Prunus spinosa
Liguster, Rainweide, Zaunriegel	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche, Beinholz	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose, Gemeine Hecken-Rose	Rosa canina
Brombeere, Wilde Brombeere	Rubus fruticosus
Gewöhnliche Hasel, Haselnuß	Corylus avellana
Schwarzer Holunder, Fliederbeere, Holler, Holder	Sambucus nigra
Wasser-Schneeball, Wasserholder	Viburnum opulus

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)

Scharlach- Roßkastanie	Aesculus carnea "Briotii"
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Chinesische Wild-Birne	Pyrus calleryana"Chanticleer"
Apfel-Rose, Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Weiße Apfel- Rose	Rosa rugosa 'Alba'
Schneespiere, Brautspiere	Spiraea x arguta
Pracht-Spiere	Spiraea x vanhouttei

Liste 4: Kletterpflanzen

Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wein	Parthenocissus tricuspidata'Veitchii'
Kletterrosen	Rosen in Sorten
Knöterich	Polygonum aubertii
Heckenkirsche	Lonicera var.
Pfeifenwinde	Aristolochia durior

Liste 5: Obstbäume
Apfel-, Birnen-, Pflaumen-, Kirschsorten als Halb- oder Hochstamm.

Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahme)

Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur en
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Birke	Betula pendula
Kiefer	Pinus sylvestris

- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im privaten Bereich einen Stammumfang von 12/14 cm haben.

10. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Standortgerechte, heimische Laub- und Nadelgehölze in den nach 9 (1) Nr. 25b gesicherten Flächen mit einem Stammdurchmesser von 15cm in 1,30m Stammhöhe sind dauerhaft zu erhalten, soweit von ihrem Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung ausgeht. Abgängige oder aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beseitigende Gehölze der genannten Größe sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.

11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Abfließendes Niederschlagwasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (32 Abs. 4 LWaG). Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des 100-m-Küstenschutzstreifens ist nicht möglich.

12. Festsetzung zum Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Auszug aus der DIN 4109 zur Information über die Anforderungen zur Luftschalldämmungvon Außenbauteilen (Maßgeblich ist die DIN 4109 in ihrer Originalfassung).

Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB (A)	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

SO FW — Sonstige Sondergebiete - Fremdenverkehr u. Wohnen - (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

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

0,25 — Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

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

37,5 m üHN — max. Höhe baulicher Anlagen über HN (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)

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

o — Offene Bauweise (§ 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)

Baum ist zu erhalten

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) s. a. textl. Festsetzungen

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

KGS — Schutzgebiete und Schutzobjekte : Küsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG 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 Sonstige Planzeichen

GFL — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

II - III — Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109 (s. auch textl. Festsetzungen)

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

Grenze der benachbarten Plangebiete

Abkürzungen, sonstige Darstellungen

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

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 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 § 26 a LNatG 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.

Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut - Granitz LK Rügen

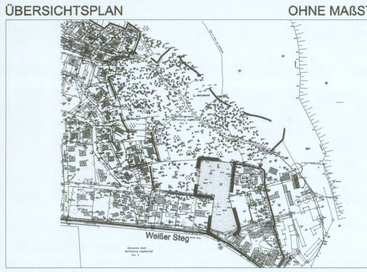
Bebauungsplan Nr.2 C " Weißer Steg "

1. Änderung (Teiländerung)

einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand §10 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



Fassung vom 2009.12.15

Satzungsexemplar M.: 1:1000

AZ.: ---- / _ - __	
gezeichnet:	Planbauauftragter: Heinrich Vulter
bearbeitet:	Stadtplaner
geändert:	An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Datum:	Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

115/090 02/049 1.Ä 03 VU/Vu 2009.12.15