

VERFAHREN

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2014.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

2) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 16.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

3) Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2014 den Entwurf, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

4) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs, bestehend aus Satzungstext und Planzeichnung, sowie der Begründung vom 11.08.2014 bis zum 19.09.2014 im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags 08.30 bis 16.30 Uhr und samstags 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 22.07.2014 bis zum 17.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2014 geprüft.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

6) Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen am 16.12.2014 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 15.01.2015 ObvI

7) Die Satzung wurde am 16.12.2014 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

8) Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den 19.01.2015 Bürgermeister

10) Die Satzung sowie die Stelle, bei der sie auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 23.1.15 bis zum 13.2.15 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Ergänzungssatzung tritt mit Ablauf des 12.02.15 in Kraft.

Sellin, den 12.02.2015 Bürgermeister

SATZUNG

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB zur Entwicklung der Ortslage Neuensien und zur Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Aufgrund § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2014 folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Neuensien" erlassen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil umfasst die die Flurstücke 46 (teilw.), 47 (teilw.), 48/2, 48/3, 75/3, 75/4, 83 (teilw.), 76/3, 76/4, 76/5, 77/1, 78 sowie Teile der Wegegrundstücke 71/2, 49, 73, alle Flur 2 Gemarkung Neuensien. Maßgeblich ist die Abgrenzung der Planzeichnung, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Satzungstext und der Planzeichnung. Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

§ 3 Planungsrechtliche Zulässigkeit

In dem unter § 1 festgelegten Geltungsbereich richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten, davon max. 1 Ferienwohnung / Wohnung mit Fremdenbeherbergung,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als bis zu 2 Ferienwohnungen / Wohnungen mit Fremdenbeherbergung in Wohngebäuden.

Ausgeschlossen werden:

- sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes- Vergnügungsstätten- Tankstellen

b) Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

c) Nebenanlagen als Gebäude oder Überdachungen sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bereiche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

a) Dächer von Hauptanlagen sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Waln- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Rohr, Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen). Für bestehende Gebäude können abweichende Dacheindeckungen genehmigt werden.

b) Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5m einhalten.

c) Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterterrassen, Ökopflaster, etc.).

§ 6 Grünordnungsmaßnahmen (§9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Pro angefangene 50 qm Neuversiegelung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück 1 Baum in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Die Arten sind der folgender Pflanzliste zu entnehmen; Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Betula pubescens (Moor-Birke), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Äpfel), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Prunus avium (Vogel- Kirsche), Pyrus communis (Wild-Birne), Sal- Weide (Salix caprea), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus x intermedia (Schwedische Mehlbeere), Sorbus torminalis (Elsbeere). Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden. Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

§ 7 Hinweise

Denkmalschutz (§ 7 DSchG M-V)

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal. Jegliche Erdingriffe innerhalb von Bodendenkmalen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Werden bei Erdarbeiten sonstige Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Fällzeiten (§ 39 BNatSchG)

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Für das Plangebiet kann das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden (z.B. Vögel oder Gebäude bewohnende Tierarten wie z.B. Fledermäuse). Insbesondere bei Rodungen von Gehölzen oder bei Umbau, Sanierung oder Abbruch vorhandener Gebäude, darunter auch von Schuppen und Nebengebäuden, ist nicht ausgeschlossen, dass artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sind und eine Ausnahmegenehmigung von den Vorgaben des § 44 BNatSchG zur gesetzeskonformen Realisierung erforderlich ist. Auf die eventuelle Notwendigkeit projektbezogener Einzelfallprüfungen bei Abriss, Umbau oder Sanierung wird hingewiesen.

Vermessungsmarken (§ 26 GeoVermG M-V)

An der Ostseite des Gebäudes Nr. 7 besteht ein Mauerbolzen als gesetzlich geschützte Vermessungsmarke. Vermessungsmarken sind nach § 26 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

Wasser- und Schiffsahrtsamt

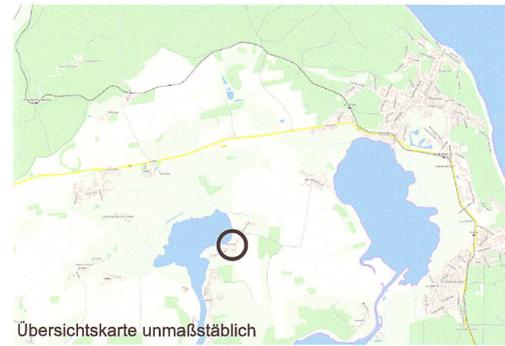
Es ist im Geltungsbereich darauf zu achten, dass keine Leichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schifffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen oder durch Spiegelungen irreführen. Geplante Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das gering bis mäßig verschmutzte Niederschlagswasser kann vor Ort verwertet oder versickert werden, wenn der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße erbracht ist.

§ 8 In-Kraft-Treten

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB der Gemeinde Ostseebad Sellin tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Planzeichnung Maßstab 1:1.000



Planzeichenerklärung

- Mischgebiete (§9(1)Nr.1BauGB i.V.m. §6 BauNVO)
- Baugrenze (§9(1)Nr.1BauGB i.V.m. §23 BauNVO)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier:
 - FFH-Gebiet
 - EU-Vogelschutzgebiet
 - Naturschutzgebiet
 - Küsten- u. Gewässerschutzstreifen
 - Biotop
- Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BAUGB), hier: Bodendenkmal
- Flächen für Nebenanlagen (§9(1)Nr.1BauGB, hier: Nebengebäude einschl. Überdachungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Frankendamm 5, 18439 Stralsund

Gemeinde Ostseebad Sellin Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Neuensien"

Satzungsfassung

Fassung vom 04.10.2013, Stand 10.10.2014

Maßstab 1:1000