

Satzung
der Gemeinde Sellin über die 1. Änderung (Teiländerung)
des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " mit örtlichen
Bauvorschriften

Präambel

Beschluss Nr.: 56-05/09

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V)
- jeweils in der zuletzt geltenden Fassung -
wird nach Beschlüßfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.05.2009.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 09.06.2009 bis zum 25.06.2009 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 16.06.2009 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

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 29.06.2009 bis zum 31.07.2009 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, dienstags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.

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 09.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 11.07.2009).

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 05.10.2009).

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.11.2009 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ausfertigung

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

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 jedemmann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.07.2009 bis zum 09.09.2009 örtlich 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.

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

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 2008.01.10 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Verfahrensvermerke

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

Ausfertigung

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

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 jedemmann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 09.07.2009 bis zum 09.09.2009 örtlich 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.

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

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 II-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO) muß der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30° betragen.
Bei I- und II-geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBauO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 40°.
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen in den Farbönen rot- rotbraun, Naturschiefer,
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.
Darüberhinaus sind zulässig:
- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°
- Rohr/ Schilf bei I-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO).
01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erken sind auch Putzdächer 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 öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.
01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen.

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 mehrgeschossiger Gebäude muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% 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.
02.03 Für Wandöffnungen mehrgeschossiger Gebäude sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 03.00
02.04 Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
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 überdecken 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 940 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 für I- und mehrgeschossige Gebäude:
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 1,20m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder als Zaun aus vertikalen Holzstäben oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Steinwallhecken sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung 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 sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.
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. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene 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.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.01 Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,45 m UHN festgesetzt. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

02.01 In den Dorfgebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
sonstige Wohngebäude
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe

Ausnahme: zulässig:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Ausgeschlossen sind:
Tankstellen

03.01 In den Besonderen Wohngebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wohngebäude
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes , Schank- und Speisewirtschaften
Sonstige Gewerbebetriebe
Geschäfts- und Bürogebäude
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme: zulässig:
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

03.02 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wohngebäude
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahme: zulässig:
Anlagen für Verwaltungen
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe

04.01 In den dargestellten Lärmschutzbereichen sind die resultierenden Schallleistungsgrade der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mitabgedruckte "Information zum Lärmschutz").
Ab dem Lärmpiegelbereich III sind Wohn- und Schlafräume mit schalldämmender Lüftung auszurüsten. Ab dem Lärmpiegelbereich III sind nach Süden und zur B 196 orientierte Fenster und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nur auf Grundlage von schallschüttem Einzelnachweis zulässig.
Für die strassenbegrenzten Gebäudeselten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführenden und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

05.01 Bauliche Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße, ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

06.01 Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhäuserbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten. Zu der Hauptstraße jedoch nur , wenn es sich um die Rekonstruktion historischer Bauteile bzw. den Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß handelt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

07.01 Je 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)

07.02 Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder den Seitenräumen zu pflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

07.03 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)

08.01 Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Offene Kamine die nicht zu Heizzwecken dienen können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Einzelneinzelweiss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann.

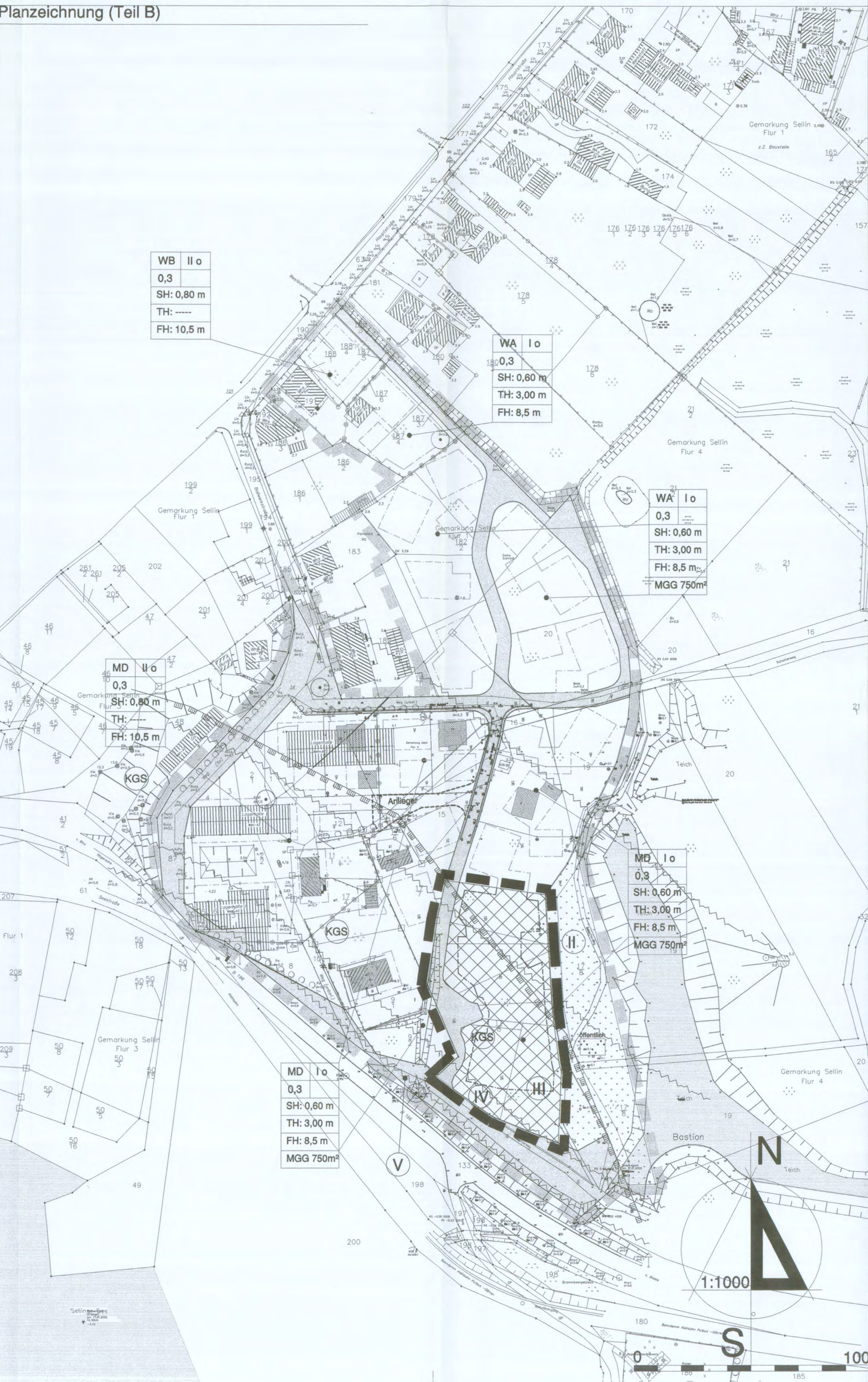
02 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und den Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

03 Baugrund

Ein Bodengutachten des Ing. Büro Weisse in 18528 Bergen vom 2002.04.03 liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im B-Plangebiet wird nicht empfohlen.

04 Pflanzlisten	Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Spitzahorn Fraxinus excelsior - Esche Tilia platyphyllos - Sommerlinde Tilia cordata - Winterlinde Quercus robur - Stieleiche Quercus petraea - Trauben-Eiche Sorbus aucuparia - Eberesche Malus sylvestris - Wildäpfel	Carpinus betulus - Hainbuche Betula pubescens - Moorbirke Prunus avium - Vogelkirsche Pyrus pyramidalis - Wildbirne Syringa vulgaris - Flieder Obstbäume in allen Sorten	Fraxinus alnus - Faulbaum Salix cinerea - Grauweide Salix aurita - Ohrweide Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Euonymus europaeus - Pfaffenhücheln Crataegus laevigata - Weißdorn Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn Prunus spinosa - Schlehe Hedera helix - Efeu Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Forsythia intermedia - Goldglöckchen Hydrangea macrophylla - Hortensien Ilex aquifolium - Stechhölzchen	



Planzeichnung (Teil A) Planzerklärung

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

05.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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

09.00 Sonstige Planzeichen

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begründung s. Planzeichnung)

Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begründung s. Planzeichnung)

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

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

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

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpiegelbereiche

Lärmpiegelbereich gemäss DIN 4109

Information zum Lärmschutz

Lärmpiegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpiegel"	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Außerhalb der Räume in Wohnungen, Übernachtungs- räumen in Beherbergungsstätten, Unterhöhlen und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
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	

Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut - Granitz Landkreis Rügen
1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan 1 A " Gutshof " mit
Örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN UNMASSTÄBLICH

Fassung vom 2009.04.25 unmaßstäblich

Entwurfs-, Auslegungs- und Satzungsexemplar M.: 1:1000

Verwaltung:
Amt Mönchgut - Granitz
Göhrener Weg 1
18598 Ostseebad Baabe
038303 / 16437
Baabe, den

Amtsleiter

Planbeauftragter:
Heinrich Vultter
Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30226 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371

112/904 02/045a 1. Äv1 VU/Vu 2009.04.25