

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

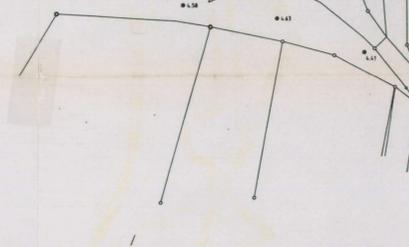
Satzung der Gemeinde Sellin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Zentrumsbereich"

Verfahrensvermerke

- 1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
2. Die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vor zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 27.07.1993 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.08.1993 bis zum 27.07.1993 während folgender Zeiten Mo-Do 7.00 bis 16.00 Uhr, Fr 7.00 bis 12.00 Uhr (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
6. Der katastermäßige Bestand am 01.09.1992, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.
7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.10.1993 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.10.1993 gebilligt.
8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.01.1994, Az.: 11 651-50/15-112/12/79, mit Ausnahme des WA-Gebietes im Westen des Vorhaben- und Erschließungsplanes unter Hinweis auf Auflagen erteilt.
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsdienlichen Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.03.1994 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.03.1994 bestätigt.
10. Die Vorhaben- und Erschließungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit zugestellt.
11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.04.1995 festgesetzt.
12. Erklärung des Vorhabenbeitrags
Der Vorhabenbeitrags erklärt sich mit den beschlossenen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Begründung einverstanden.
Die Änderungen betreffen:
- die offene Bauweise in Bereichen, in denen bisher keine Bauweise festgesetzt wurde,
- die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Werbeanlagen,
- die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Erschließung, dass Flachdächer nur auf Nebengebäuden zulässig sein sollen,
- die Ergänzung der textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Auflagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. In den Sondergebieten Fremdenverkehr sind allgemein zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Hotels
- Großflächige Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kfz
- Einzelhandelsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Vergnügungsstätten
- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung
- sonstige Wohnungen
SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 11
2. Die Summe der Grundflächen im Sondergebiet Fremdenverkehr darf 0,4 der Sondergebiete Fremdenverkehr nicht überschreiten. Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschößflächen im Sondergebiet Fremdenverkehr ist die gesamte als Sondergebiet Fremdenverkehr festgesetzte Fläche maßgebend.
3. Die Gestaltung des an die B 196 angrenzenden Bereiches sowie die Zufahrt- und Abfuhr nach Maßgabe des Straßenbauamtes Stralsund und der für den Ausbau der B 196 zu erteilenden Entwurfsunterlagen. Ein Fuß- und Radweg parallel zur B 196 ist zu berücksichtigen. DAS BAUVERBOT ZUM BEFESTIGTEN FAHRBAHNRAND ZUR B196 BETRÄGT 10m. ERSTLAPPLATZ SIND HIER ABSCHLIESSEN.
In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelten folgende textliche Festsetzungen:
a) Das brachgefallene Acker- und Weideland, die verbleibenden Brachflächen und die verbleibenden ehemaligen Gewerbebrachen sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete Freianlagen als Bestandteil des Sondergebietes Fremdenverkehr zu erhalten.
b) Die Abgrenzung eventueller Wasserflächen in freier Linienführung.
c) Die Anlage der Wege in freier Linienführung mit Anschlüssen an die an das Plangebiet grenzenden Verkehrsflächen.
4. Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Tankstellen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.
6. Je angefangene 100 qm überbauter Fläche ist ein heimischer Laubbaum in dem Baugebiet neu anzupflanzen.
7. Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausevorbauten und Hauszugangsvordächer können die überbauten Flächen bis zu einer Tiefe von 1 m ausnahmsweise überschreiten.
8. Die Oberkante des Gebäudes darf 12,50m im Mittel über der im Baugenehmigungsverfahren festzulegenden Geländeoberfläche nicht überschreiten. Bei Grundstückstücken, bei denen das Gelände im Mittel tiefer als die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche liegt, darf die Oberkante des Gebäudes 12,50m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche nicht überschreiten. (SIEHE AUCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 12)
9. Vor Beginn der Bauarbeiten sowie nach Abnahme des Mutterbodens sind archaische Prospektionen erforderlich. Dazu wissenschaftliche Untersuchungen und Dokumentation evtl. auftretender Bodendenkmäler.
10. Erforderlich ist die Durchführung baubegleitender archaischer Maßnahmen im Falle eines negativen Prospektionsbefundes.
11. Einvernehmliche Festlegung eines Maßnahmenplanes mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege. Der Plan beinhaltet die Vorbereitung von Prospektionen, archaischen Ausgrabungen sowie baubegleitenden Untersuchungen. Alle Einzelmaßnahmen sind genehmigungspflichtig.
12. GEMÄß GENEHMIGUNGSVEREINBARUNG DES INNENMINISTERS VOM 28.01.1994 SIND DIE IM SONDERGEBIET FREMDEVENKVERKEHR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG WOHNNUNGEN IM LAMPFELGEBIET (L) NUR ZULÄSSIG, WENN DIE AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG WOHNNUNGEN IM ENZELFALL DER NACHFOLGE ZU FÜHREN KÖNNEN BEI NACH DEM 1995 FÜR WOHNNUNGEN GEGÜLTIGEN PLANRECHT-PESEL ERHALTEN WERDEN.



DPL.-ING. SIGEFRED ADAM + DPL.-ING. CARSTEN-ULRICH HAASE ADAM + HAASE

Vermessungstechnischer Bestandsplan Gemarkung Sellin (Zentrumsbereich) mit Höhen

Table with 3 columns: Abgrenzung, Maßstab 1:1000, and Auftrags-Nr. 914.335. It contains detailed technical specifications and a legend for the site plan.



SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR. 3 ZUFahrTEN zu DEN FLURSTÜCKEN 22/70 UND 22/5 SIND VORHANDEN.

Planzeichnung (Teil A) - Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzung § 4 BauNVO)
- SF Sondergebiet Zweckbestimmung Fremdenverkehr (siehe textliche Festsetzung § 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
- 0.1 Geschößflächenzahl
- 0.3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise
- - - - - Baugrenze
- - - - - Baugrenze unterschiedlicher Geschößigkeit
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- ■ Flächen für den Gemeinbedarf
- ■ Einrichtungen und Anlagen:
 - ■ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- □ Straßenverkehrsflächen
- □ Straßenbegrenzungslinie
- □ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- □ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (landschaftsgärtnerisch gestaltete Freianlagen) gem. textliche Festsetzung Nr. 4 a-c
7. Sonstige Planzeichen
- □ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Zweckbestimmung Stellplätze
- □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- □ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- □ UMGRENZUNG DER VON DER GENEHMIGUNG DES VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES AUSGENOMMENEN BEREICHE
- □ ABGRENZUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN LAMPFELBEREICHE
- Y LAMPFELBEREICH GEM. DIN 4109
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB
- X-X-X-X BAUVERBOTSGEIZ GEM. § 9 BUNDESSTRASSENSETZGEBZ VOM AUSSEREN BEFESTIGTEN FAHRBAHNRAND DER B 196
- X-X-X-X MIT SCHREIBEN VOM 03.05.1994 HAT DAS STRASSENBAUAMT STRALSUND DIE BEGRENZUNG DER ANBAUVERBOTSGEIZ AUF 10m VOM AUSSEREN RAND DER BEFESTIGTEN FAHRBAHNKANTE BESTÄTIGT. (SIEHE AUCH TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 3)

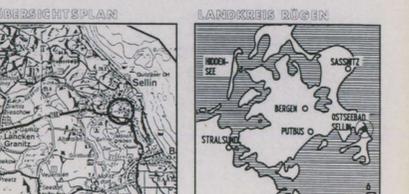
Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)

- 1. Dächer
a) Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen. Bei 1-geschößiger Bauweise muß der Neigungswinkel mindestens 40° betragen. Flachdächer sind für 1-geschößige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75 % der Flachfläche als befestigte Dachkonstruktion (Dachbegründung) bzw. begehbare Dachterrasse ausgebildet werden. Bei 2- und 3-geschößiger Bauweise ist eine Dachneigung von 15 - 25° zulässig.
b) Zur flächeneffizienten Dachdeckung geneigter Dächer sind farblich unbehandelte oder in den Farbönen nach Nr. 4 beschichtete Metalldeckungen, Dachpappen und Pappschindeln, sowie Dachziegel und Dachsteine in Rot- und Brauntönen zulässig.
2. Öffnungen
2.1 In jeder der öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
2.2 Für Wandöffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.
2.3 Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
3. Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten
3.1 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
3.2 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 Verankerung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
3.3 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
4. Farben
Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR vom RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütersicherung beim Deutschen Normenausschuß.
Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
a) Dächer: Grau, sowie 7001, 7035, 9002 Rot- und Brauntöne gem. 1b)
b) Außenwände oberhalb der Erdgeschosshöhe: Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu c)
c) Außenwände bis zur Erdgeschosshöhe: Gelb 1000, 1019, 1020, 1024 Rot 2001, 2002, 2004, 2010, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016, 3022, 4002, 4004 Blau 6000, 6003-6005, 6011, 6013, 6020, 6021, 6026, 6028 Grau 7000-7008, 7009-7012, 7030-7039 Braun 8002, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8024, 8028 Weiß 1013-1015, 9001, 9002, 9018
d) Im Zuge der Konkretisierung der weiteren Bauvorhaben ist ein abgestimmtes Farbkonzept für die Gesamtanlage vorzulegen.
e) Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger und Stützen und Natursteinmaterial.
5. Zusätzliche Bauteile
a) Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.
6. Werbeanlagen
a) Selbstklebende Werbeanlagen dürfen max. 5 % der jeweiligen Erdgeschosßaußenfläche einnehmen und höchstens 1,5 m betragen. Selbstklebende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosshöhe sind unzulässig. Selbstklebende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
b) Nicht selbstklebende Werbeanlagen sind auf den Wandflächen aufgebracht Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.
c) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

OSTSEEBAD SELLIN

VORHAHEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

"ZENTRUMSBEREICH"



Fassung vom 26.10.1993 M 1:1000
Satzungsexemplar
Vorhabenträger: T.G. Planbau GmbH Sellin/Rügen, Ostbahnstraße 15, 18586 Sellin/Rügen, Tel./Fax: (038303) 356