

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen gelten gegenüber dem Satzungsstand der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans unverändert fort und werden im Folgenden der Vollständigkeit halber nachrichtlich dargestellt.

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

I.1.2) Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

I.2) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoss wird auf 2,6 m NHN festgesetzt.

I.3) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.4) Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB): Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm anzupflanzen (s. Pflanzliste unter II.4). Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme.

Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Der Standort ist auf dem Gelände so zu wählen, dass eine freie Kronenentwicklung gewährleistet werden kann. Schnittmaßnahmen des Leittriebs sind verboten. Die Pflanzung ist vom 01.10 bis zum 31.02 jeden Jahres bei nicht durchfrorenem Boden durchzuführen

Sofern eine festgesetzte Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet wird, ist die Pflanzung abweichend von der Festsetzung in der Qualität als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

Von einer Pflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt eines Laubbaums mit einem Stammumfang von mind. 20 cm dauerhaft sichergestellt ist oder eine Ersatzpflanzung gemäß § 29 (2) BNatSchG vorgenommen wird

I.6) Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Zur Vermeidung einer Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten:

- Brutvögel: Zeitliche Regelung für die Baufeldfreimachung: Gehölzfällungen, die Entfernung der krautigen Vegetation und das Abschieben des Oberbodens sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres möglich.

- Amphibien: Erfassung des Baufeldes mit einem Amphibienschutzzaun: Das gesamte Baufeld ist während der Wanderzeit der Amphibien vollständig mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen.

Eine Einzäunung ist lediglich vom 01.11. bis zum 01.02. des Folgejahres nicht notwendig. In Abständen von 50 m sind an der Innenseite des Zaunes entlang spezielle Fängeimer mit einer Zaunquerung einzubauen, über die gegebenenfalls eingeschlossene Amphibien das Baufeld selbständig verlassen können.

I.6) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

Für Bereiche mit einer Höhenlage des Geländes unter 2,60 m NHN ist ein Standsicherheitsnachweis bei BHW vorzulegen. Auf Unterkellerung ist zu verzichten. Bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe ist das BHW zu beachten.

I.7) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Teilbereichen des Plangebietes werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 durch die Immissionsbelastungen aus Gewerbe- und Verkehrslärm überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

1. Bei der Neuerrichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen der DIN 4109 an das Bau-Schalldämm-Maß der nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden.

Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ ergibt sich dabei aus der Gleichung 6 der DIN 4109 Blatt 1: $R_{w,ges} = L_a - KRaumart$

Dabei ist

$KRaumart = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$KRaumart = 30$ dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Aufenthaltsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. Ähnliches

$KRaumart = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches La der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 Blatt 2. Dieser ist anzusetzen mit:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudesseite darf das Schalldämm-Maß ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung um 10 dB gemindert werden. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

II.1) Dächer / Dachgestaltung

a) Dächer sind als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mind. 40° und max. 50° auszuführen. Die Errichtung von Dächern aus Reet ist nicht zulässig.

b) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der im Plangebiet als öffentlich gekennzeichneten Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

II.2) Fassaden / Öffnungen

a) In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen, wobei die Summe der Öffnungsflächen mindestens 20% der Wandflächen betragen muss. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

b) Sind der Hauptfassade Anbauten vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

II.3) 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

a) Dächer

Grau 7001, 7035, 9002 sowie allgemein Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben. Glasierte Materialien sind ausgeschlossen.

b) Außenwände, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

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

II.4) Einfriedungen

a) Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:

- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen (s. Pflanzliste)

- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m, - oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranem Metallstabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Bewuchs zulässig. Die Höhenangaben beziehen sich auf die an die Einfriedung anschließende Verkehrsfläche.

b) Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,2 m kombiniert werden. Der Abstand Fahrbahnrand und Einfriedungen soll mindestens 0,50 m betragen.

Pflanzliste

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus Bergahorn, Acer latanoides Spitzahorn, Tilia platyphyllos Sommerlinde, Tilia cordata Winterlinde, Quercus robur Stieleiche, Quercus petraea Trauben-Eiche, Malus sylvestris Wildapfel.

Bäume II. Ordnung

Carplnus betulus Hainbuche, Betula pubescens Moorbirke, Prunus avium Vogelkirsche, Pyrus pyrastra Wildbirne, Syringa vulgaris Flieder, Obstbäume in allen Sorten

Sträucher

Frangula alnus Faulbaum, Salix cinerea Grauweide, Salix aurita Ohrweide, Loncera xylosteum Heckenkirsche, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Crataegus laevigata Weißdorn, Corylus avellana Hasel, Crataegus monogyna Eingrifflicher Weissdorn, Prunus spinosa Schlehe, Hundstrose - Rosa canina, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Forsythie intermedia Goldglöckchen, Hydrangea macrophylla Hortensien, Ilex aquifolium Stechhölse

II.5) Befestigte Flächen / Gärten

Soweit eine Befestigung von Flächen (außer öffentliche Verkehrsflächen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrassen, Pflasterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%).

Das Anlegen von Steingärten ist nicht zulässig.

II.6) Beleuchtung

Für die Beleuchtung von Grundstücken sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

III) Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

III.1) Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

III.2) Stellplätze / Garagen

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

III.3) Artenschutz gem. §§ 39, 44 BNatSchG

Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldberäumung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres möglich. Die Baufeldberäumung ist zudem außerhalb des Zeitraumes möglicher Amphibienwanderungen durchzuführen und je nach Bauzeit das Erfordernis einer Abzäunung des Grabens zur Vermeidung einer Einwanderung von Amphibien in den Baustellenbereich zu prüfen.

III.4) Biosphärenreservats Südost Rügen

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Sellin in der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost Rügen (ausgewiesen als Landschaftsschutzgebiet L84).

Eine Abweichung vom genannten Zeitfenster ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen rechtzeitig im Voraus anzuzeigen (Dr. Jan Prinz, 038301 8829-27). Der/ Die mit der Durchführung der Artenschutzkontrolle beauftragte Artenschutzsachverständige hat über eine entsprechende Qualifikation zu verfügen und ist dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu benennen. Das Kontrollergebnis ist im Rahmen eines Kurzberichts zu dokumentieren und ebenfalls mitzuteilen.

Beleuchtung.

Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

III.5) Gesetzlicher Baumschutz

Die Fällung von Bäumen, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, bedarf einer gesonderten Naturschutzgenehmigung. Das Genehmigungserfordernis gilt unabhängig von den Pflanzgeboten der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung.

III.6) Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V

Der Abstand der geplanten Bebauung zum Selliner Parksee beträgt ≥ 20 m. Angesichts der Größe der Wasserfläche von derzeit knapp über 1,0 ha ragt der Geltungsbereich damit in den Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 29 NatSchAG M-V hinein. Die Ausnahme von den Verboten des § 29 NatSchAG M-V gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchAG MV ist beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen.

III.7) Rügische BäderBahn

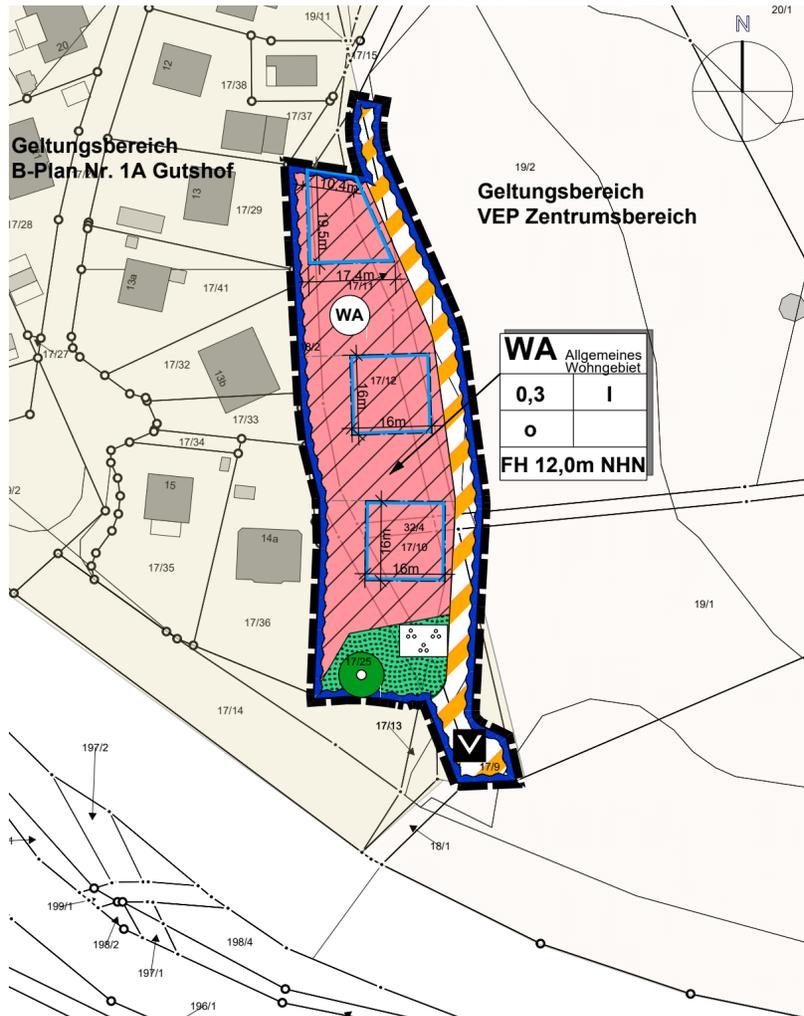
Südlich und jenseits der B 196 verläuft die Gleistrasse der Rügische BäderBahn. Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauherren (nachfolgend auch der Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw.) bewusst sein, dass sich die überplanten Flächen in der Nähe einer Eisenbahnverkehrsfläche befinden. Brandempfindliche Dächer, z. B. Strohdächer, in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen dürfen nicht neu errichtet werden.

III.8) Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 8 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet ist als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des 8 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen. Die Fläche ist als solche dargestellt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ erfolgt.

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung waren gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 PlanSiG in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Internet über das Landesportal (bplan.geodaten-mv.de) oder im Ratsinformationssystem unter folgender Adresse einsehbar/abrufbar: www.amt-moenchgut-granitz.de (Bekanntmachungen zu Bauleitplanung wählen, Gemeinde Ostseebad Sellin wählen, 2. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 1 A „Gutshof“ mit den entsprechenden Anlagen aufrufen). Gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG erfolgte als zusätzliches Informationsangebot die Auslegung analoger Unterlagen im Amt „Mönchgut-Granitz“ in 18586 Baabe, Göhrener Weg 1 der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten:

Mo, Mi, Do: 9.00 bis 16.00 Uhr
Di: 9.00 bis 18.00 Uhr
Fr: 9.00 bis 12.00 Uhr

sowie in der Kurverwaltung Sellin, Mo-Fr: 08.30 bis 16.30 Uhr.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, und dass keine Umweltprüfung im Verfahren stattfindet, in der Zeit vom 15.06.2021 bis 30.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auslegenden Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet eingestellt.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 3. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am _____ von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.06.2022 gebilligt.

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am _____ entsprechen dem Liegenschaftskataster.

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den _____ Bürgermeister

....., den _____ ObVI Krawutschke

Sellin, den _____ Bürgermeister

Sellin, den _____ Bürgermeister.

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Sellin

über die 3. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A „Gutshof“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie § 86 LBauO M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 3. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A „Gutshof“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

.....

.....

.....

.....

PLANZEICHENERKLÄRUNG gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)		Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier: - Verkehrsberuhigter Bereich
--	-------------------------------------	--	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3	Grundflächenzahl		überflutunggefährdete Bereiche s. TF I.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden
I	Anzahl zulässiger Vollgeschosse		
FH max. 12,0 m	Oberkante First in Metern über NHN		

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

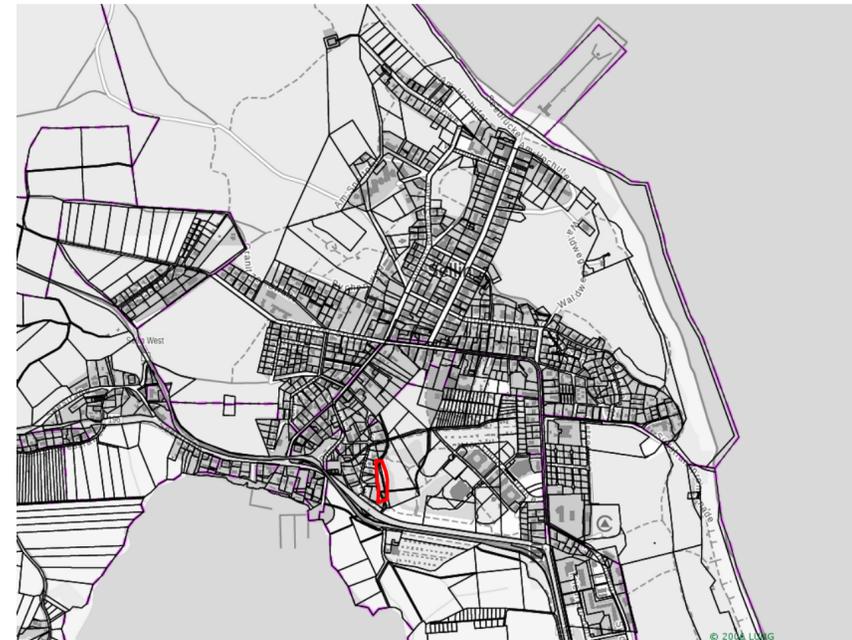
	offene Bauweise		Baugrenze
--	-----------------	--	-----------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Grünfläche öffentlich, hier: Parkanlage
--	---

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Bäume Pflanzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte unmaßstäblich

lars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Sellin 3. Änderung und 2. Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1A „Gutshof“
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Offenlage
(gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom 17.04.2025, Stand 17.04.2025

Maßstab 1:1000