

Satzung der Gemeinde Ostseebad Sellin Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern-Rügen über den Bebauungsplan Nr. 37 "Moritzdorf"

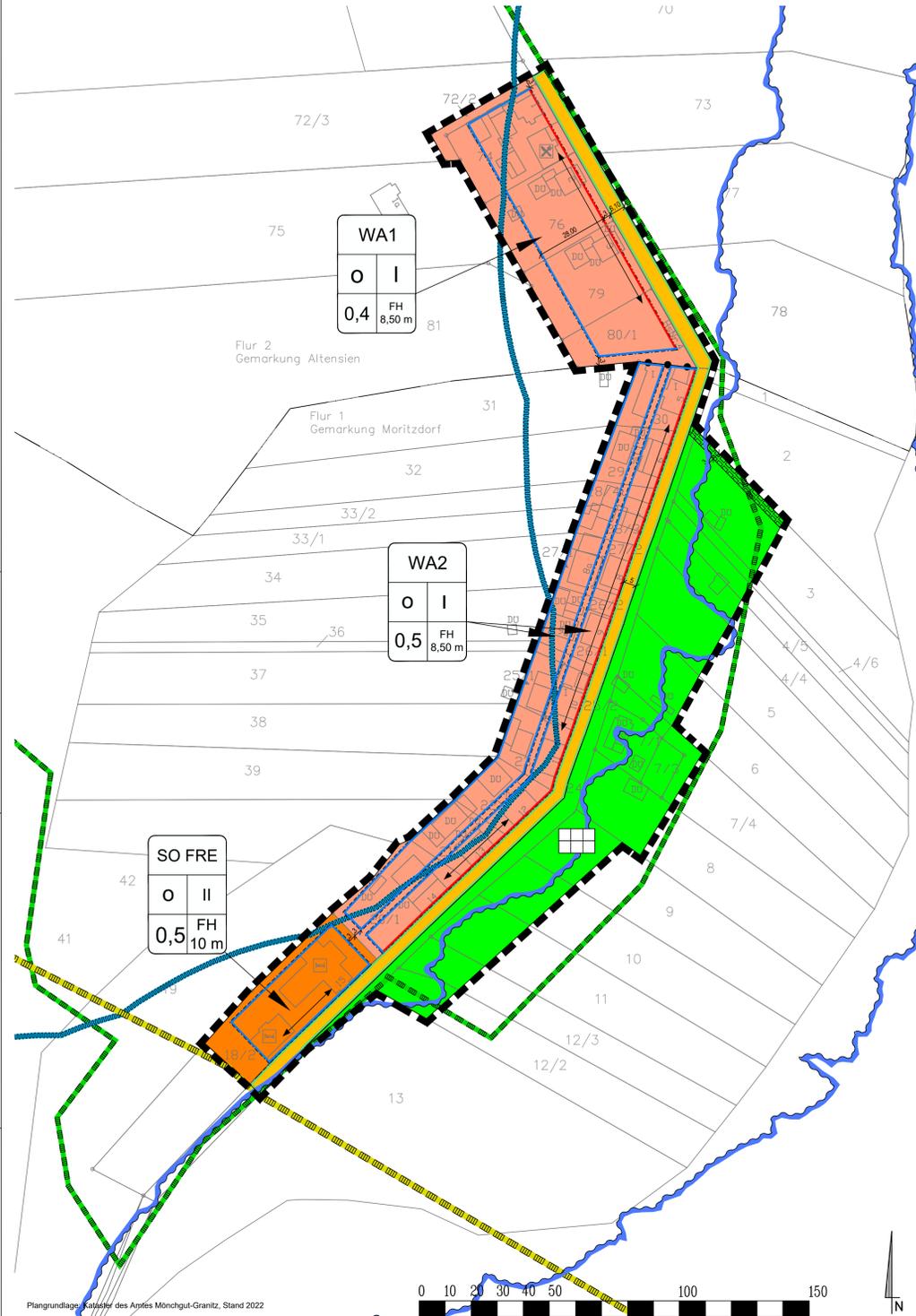


Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Moritzdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)

1 : 1.000 Zeichenerklärung



Planzeichen	Rechtsgrundlage
Festsetzungen	
WA Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
SO FRE Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Fremdenbeherbergung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I max. Anzahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
FH 8,50 m max. zulässige Firsthöhe in m über zugehöriger Erschließungsstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Sonstige Gärten, private Hausgärten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Außere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Hauptfrischrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Betreiber und Fahrgäste der Fähre Moritzdorf - Baabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen	
Überflutungsgebiet - Ereignis hoher Wahrscheinlichkeit	§ 9 Abs. 6a BauGB
Küsten- und Gewässerschutzstreifen 150 m	§ 9 Abs. 6 BauGB NatSchAG
Naturschutzgebiet, hier: NSG 189h "Mönchgut; Havig und Reddevitzer Holt"	§ 9 Abs. 6 BauGB NatSchAG
Europäisches Vogelschutzgebiet, hier: VSG DE 1747402 "Greifswalder Bodden und südlicher Stralsund"	§ 9 Abs. 6 BauGB NatSchAG

Darstellung ohne Normcharakter	
vorhandene Bausubstanz	
80/1 Flurstücksnummer	
Gemarkungsgrenze	
Flurstücksgrenze	
Längenmaß in Meter	

Hinweise

Bestandschutz
Bestandgebäude sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgenommen, solange keine neuen genehmigungspflichtigen baulichen Maßnahmen erfolgen.

Schutzgebiete
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im:
• Landschaftsschutzgebiet LSG 084 Biosphärenreservat "Südost Rügen"
• Biosphärenreservat BRN 1 "Südost Rügen" der Zone "Entwicklungszone"

Antenschutz-Vermeidungsmaßnahmen:
Bauleistungsplanung
Die Bauleistungsplanung einschließlich notwendiger Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit also vom 30. September - 28. Februar durchzuführen.
Der Gebäudeabruch ist im Zeitraum vom 01. Oktober - 31. Januar durchzuführen.

Ökologische Bauleistungsplanung und potentielle CEF-Maßnahmen
Antenschutzmaßnahmen sind vor der Fällung von Bäumen und eines Gebäudeabrisses durch eine ökologische Bauleistungsplanung abzuklären. Stellt sich dabei heraus, dass sich auf oder in den Bäumen eine Niststätte oder Baumhöhle als Lebensstätte einer geschützten Vogel-, Fledermausart befindet oder sich in/nahm Gebäude Habitate von Vogel- und Fledermausarten befinden, ist die Fällung bzw. der Abriss auszusetzen und die Einleitung weiterer Maßnahmen mit dem Biosphärenreservatsamt abzustimmen. Dem Antenschutzfachbeitrag können Empfehlungen zu den potentiell notwendigen CEF-Maßnahmen in Anzahl, Qualität und Ausführung entnommen werden.

Beleuchtung
Für die Beleuchtung der Grundstücke sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin und Wellenlängen über 540 nm zu verwenden.

Vogelfreundliches Bauen
Der Leitfaden zum Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht ist zu berücksichtigen.

Baumschutz
Die Regelungen des gesetzlichen Baumschutzes gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern sind umzusetzen.

Regenentwässerung
Es ist ein entsprechender Nachweis über den Umgang mit Niederschlagswasser zu führen. Bei den Freiflächen ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad herzustellen, damit der größtmögliche Teil des Niederschlagswassers vor Ort versickert werden kann. Für Zuwegungen und Stellplätze sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden.

Gestaltung
Die "Baustilfibel Rügen" (2. überarbeitete Auflage, Bergen 2013, Dr.-Ing. Peter J. Rockel und Architektenkammergruppe Rügen) ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende Arten der Nutzungen unzulässig:
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbaubetriebe
• Tankstellen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung (SO FRE) sind folgende Nutzungen zulässig: § 11 BauNVO
• Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes
• Schank- und Speisewirtschaften, Cafés, Restaurants und Gaststätten
• Anlagen für den Betrieb und die Bewirtschaftung der Hotelanlage
• Anlagen für den ruhenden Verkehr

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Eine maximale Gebäudebreite (Traufseite) in WA1 und WA2 von 14 m darf nicht überschritten werden.

3. Zulässige Grundfläche
§ 19 Abs. 4 BauNVO
Im WA 2 ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO der in Satz 1 bezeichneten Anlagen auf maximal 30 % begrenzt.

4. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
4.1. Die maximale Firsthöhe ist über Oberkante des zum Gebäude zugehörigen Straßenschnittes festgesetzt.
4.2. Technisch bedingte Anlagen wie zum Beispiel Abblutanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u. ä. dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal einen Meter überschreiten.

5. Stellung baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gebäude sind traufständig zu errichten. Nebengebäude sind davon ausgenommen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
§ 12 und § 14 BauNVO
Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baubereich liegenden Grundstücke dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht im Waldabsatzbereich oder auf der Fläche für private Hausgärten.

7. Örtliche Bauvorschriften
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.
§ 86 Abs. 1 LBauO M-V

7.1. Dächer
Für die Hauptdächer ist ausschließlich eine Dachneigung von mindestens 40° bis maximal 55° zulässig. Für Nebendächer sind Dachneigungen von 12° bis 45° zulässig. Eine Unterbrechung der Traufe ist nicht zulässig. Hauptdächer sind als Freisdächer auszuführen. Auf den Hauptdächern sind Anlagen für erneuerbare Energien unzulässig, auf Nebendächern hingegen zulässig. Als Dachformen sind symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dachterrassen werden ausgeschlossen. Gauen dürfen sich maximal über ein Drittel der Längsform des Dachs erstrecken.

7.2. Farben
Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbbüchlers RAL 840 HR vom RAL-Ausschuss für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuss. Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
7.2.1 Außenwände
Weiß- und Grautöne: 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018
Rot- und Brauntöne: 2001, 2002, 3000 - 3004, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 3031, 4002, 8004, 8012
7.2.2 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

7.3. Einfriedungen
7.3.1 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind als
- lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen,
- verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,6 m oder als Zaun aus vertikalen Holzstäben oder fliegendem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder
- Steinwallhecken bis zu einer Höhe von 1,20 m inkl. Bewuchs zulässig.
7.3.2 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75 % nicht unterschreiten.
7.3.3 Stützmauern an Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m inkl. Einfriedung zulässig. Sie müssen eine Verkleidung als verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

7.4. Begrünung baulicher Anlagen
Flächenhafte Steinv-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

8. Geh- und Fahrrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die Betreiber und Fahrgäste der Fähre zwischen Moritzdorf und Baabe erhalten ein Geh- und Fahrrecht.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser
§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB
Innerhalb von Gebieten, die sich nicht oberhalb des Bemessungshochwasserstandes (BHW) von 2,60 m NHN befinden, sind beim Neubau von Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen, folgende Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu ergreifen:
- Verzicht auf Unterkellerung
- Oberkante des Fertigfußbodens auf Höhe des BHW
- Standsicherheitsanforderungen an baulichen Anlagen gegenüber BHW
- Anordnung elektrotechnischer Anlagen und wassergefährdender Stoffe unter Berücksichtigung des BHW

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin vom
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch am und im Internet unter <https://www.amt-moenchgut.de/is/16-7-sellin/> erfolgt.
Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) und der Begründung haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Amt Mönchgut Granitz während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht festgereichte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorentwurf unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im und im Internet unter <https://www.amt-moenchgut.de/is/16-7-sellin/> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Gemeindevertretung Sellin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), der Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Die von der Planung berührten Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, haben in der Zeit vom bis zum im Amt Mönchgut Granitz während der Dienst- und Öffnungszeiten und im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und das nicht festgereichte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können durch Veröffentlichung am im und im Internet unter <https://www.amt-moenchgut.de/is/16-7-sellin/> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden.
Die Gemeindevertretung Sellin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung Sellin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Sellin, den

Bürgermeister Käske

ObVI oder Landkreis Vorpommern-Rügen
FD Kataster und Vermessung

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Sellin, den

Bürgermeister Käske

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss der Gemeindevertretung Sellin vom erfüllt. Die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Bescheid des Landkreises Vorpommern-Rügen vom bestätigt.

Sellin, den

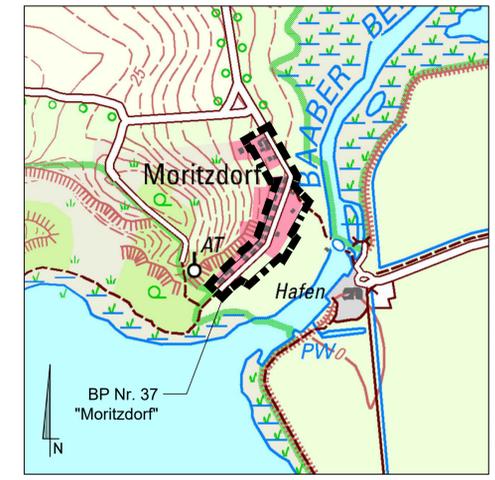
Bürgermeister Käske

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den

Bürgermeister Käske

Übersichtskarte 1 : 10.000



Entwurf
Waren (Müritz), den 29.04.2024

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure FAiTG-mbb
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10
ign+architekten
ingenieure

Satzung der
Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut-Granitz
Landkreis Vorpommern-Rügen

über den
Bebauungsplan Nr. 37
"Moritzdorf"