

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

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 Peripherieboden 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 Abs. 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau in der Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammdurchmesser 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 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.

Sofora 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 Stammdurchmesser 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 Laubbauums mit einem Stammdurchmesser 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 Verbotsbeständen gem. § 44 BNatSchG ist zu beachten:

- Brutvögel: Zeitliche Regelung der Baufeldfreimachung; Gehördäfflungen, 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: Einfassung des Baufeldes mit einem Amphibienschutzaun: Das gesamte Baufeld ist während der Wanderzeit der Amphibien vollständig mit einem Amphibienschutzaun 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 Fangreimer mit einer Zaunquerung einzubauen, über die gegebenenfalls eingeschlossene Amphibien das Baufeld selbstständig 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 Standortbereichsnachweis 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 Verkehrsflächen überschritten. Für Außenbauteile schutzbedürftiger Außenflächenräume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Büroräume) sind somit erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

1. Bei der Neuerichtung oder wesentlichen baulichen Änderung bestehender Gebäude innerhalb der gekennzeichneten Lärmpiegelbereiche III und IV des Plangebietes, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen von 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 = La Kraumart

Dabei ist

Kraumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

Kraumart = 30 dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches

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

Lärmpiegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a in dB
III	65
IV	70
V	75

Für die straßenabgewandte Gebäudeseite 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 bewerte 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 BauO 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) Dacheinschlüsse 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 die 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 Holzplatten oder filigranem Metallstabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Steinwellhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m inkl. 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 Fahrbarharrand und Einfriedungen soll mindestens 0,50 m betragen.

Planzliste

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

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

Sträucher

Frangula alnus Faulbaum, Salix cinerea Grauwiese, Salix aurita Ohrwiese, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Euonymus europaeus Pfaffenbüschchen, Crataegus laevigata Weißdom, Corylus avellana Hasel, Crataegus monogyna Eingriffeliger Weissdom, Prunus spinosa Schlehe, Hundrose - Rosa canina, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Forsythia intermedia Goldglöckchen, Hydrangea macrophylla Hortensien, Ilex aquifolium Stechholze

II.5) Befestigte Flächen / Gärten

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

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 Erarbeiten 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 unveränderter 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 Werkstage 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 Enthnahme 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).

III.5) Gesetzlicher Baumschutz

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

III.6) Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchG M-V

Der Abstand der geplanten Befestigung zum Selliner Parksee beträgt > 20 m. Angesichts der Größe der Wasserfläche von derzeit knapp 1,0 ha ragt der Geländebereich damit in den Küsten- und Gewässerschutzstreifen nach § 29 NatSchG M-V hinein. Die Ausnahme von den Verbots des § 29 NatSchG M-V gem. § 29 Abs. 3 Nr. 4 NatSchG MV ist beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen.

III.7) Rügensche BäderBahn

Südlich und jenseit der B 196 verläuft die Gleistrasse der Rügensche 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) Risikogebeiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG

Das Plangebiet ist als Risikogebeite außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG anzusehen. Die Fläche ist als solche dargestellt.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000

