

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 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 Maßnahmen.

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.

Sollten 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 18 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: Einfassung 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 Fangeimer 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} = La - K_{Raumart}

Dabei ist

K_{Raumart} = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

K_{Raumart} = 30 dB für Aufenthaltsbereiche in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. Ähnliches

K_{Raumart} = 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 Gebäudesite 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 I 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) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der im Plangebiet als öffentlich gekennzeichneten Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudesite 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

Carpinus 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, Lonicera xylosteum Heckenkirsche, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Crataegus laevigata Weißdorn, Corylus avellana Hasel, Crataegus monogyna Eingriffiger Weissdorn, Prunus spinosa Schlehe, Hundsrose - Rosa canina, Sambucus nigra Schwarzer Holunder,

Forsythia 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, Pflasterrassen, 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).

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) Rügensche BäderBahn

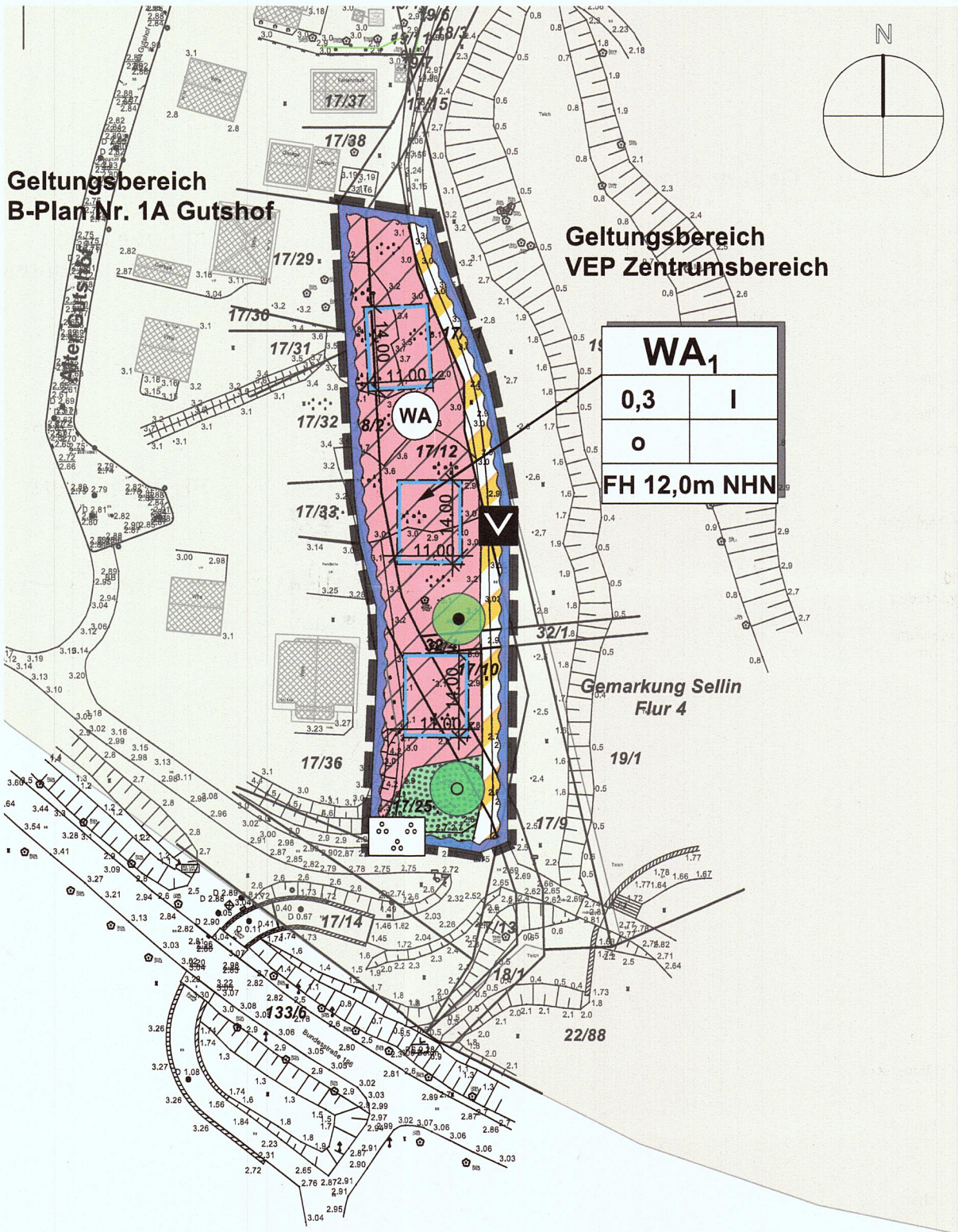
Südlich und jenseits der B 196 verläuft die Gleistrasse der Rügensche BäderBahn. Es wird darauf hingewiesen, dass den Bauherren (nachfolgend auch der Eigentümer, Besitzer, Nutzer, Mieter, Pächter, usw.) bewusst sein, dass sich die überplanten Flächen in der Nähe einer Eisenbahnverkehrsfläche befinden.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

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

Das Plangebiet ist als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 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 11.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.04.2019 bis 10.05.2019 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 17.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2021 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 02.07.2021 bis zum 03.08.2021 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 02.07.2021 bis 03.08.2021 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 auszulegenden 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 14.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 14.06.2022 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 14.06.2022 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

10. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Überstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 14.06.2022 bis 14.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB).

Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 14.06.2022 in Kraft getreten.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

Sellin, den 7.11.2022, Bürgermeister.

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Sellin

über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A

„Gutshof“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden

ist, sowie § 86 LBauO M-V vom 18. April 2006, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.06.2022

folgende Satzung über die 2. Änderung und 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)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3

I

FH max. 12,0 m

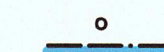
Grundflächenzahl

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

Oberkante First in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

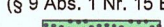


offene Bauweise

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünfläche öffentlich, hier: Parkanlage

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier: Verkehrsberuhigter Bereich

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Bäume Erhalt



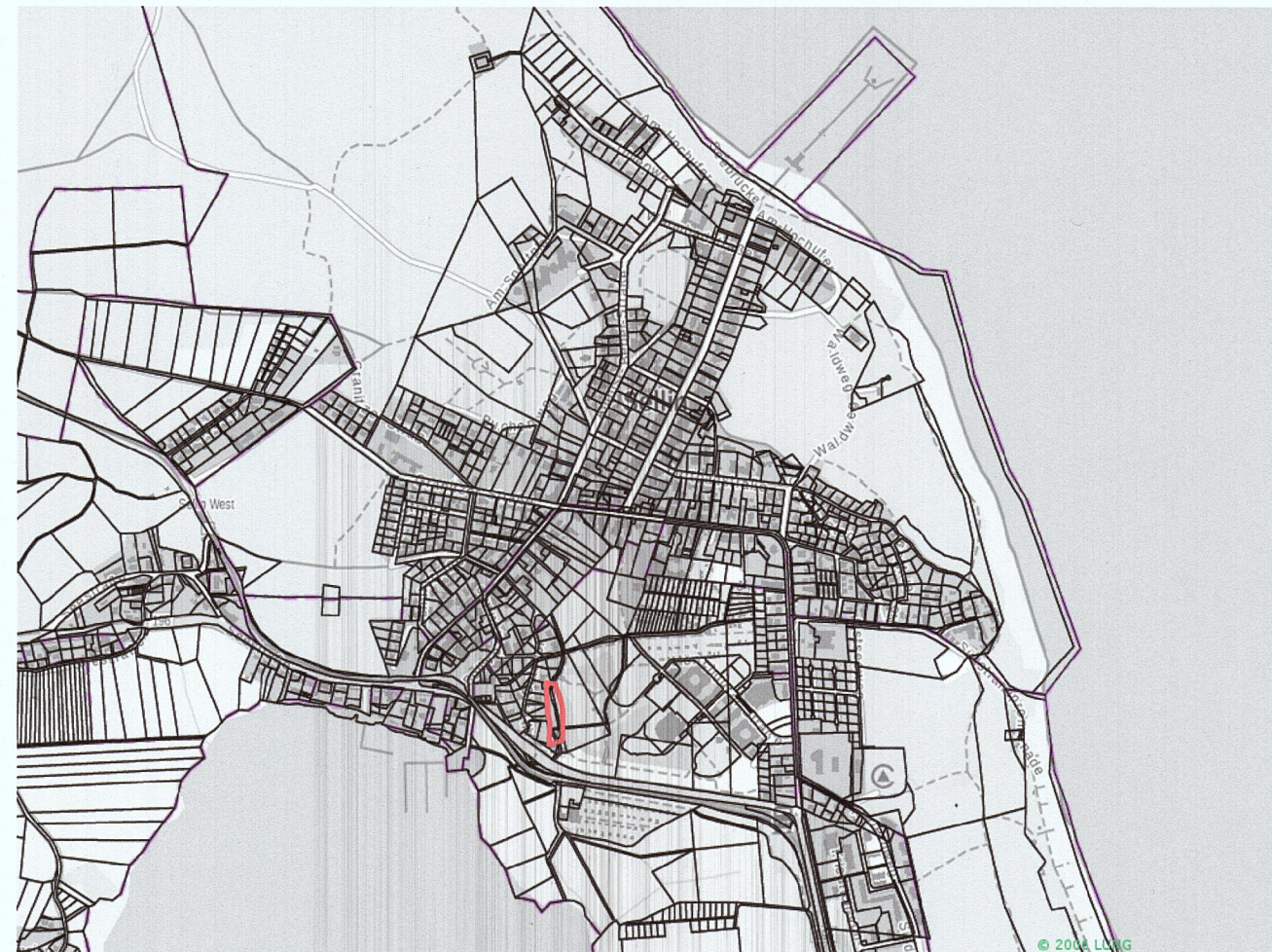
Bäume Pflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte unmaßstäblich

Iars hertelt | stadtplanung und architektur

Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund

Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Sellin

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1A „Gutshof“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte

Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzung

Fassung vom 07.09.2020, Stand 25.05.2022

Maßstab 1:1000