

## Satzung der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan Nr. 34 "Betriebsgelände Hartmann's Ruh" mit örtlichen Bauvorschriften

### Präambel

Beschluss Nr.: 365-32/17

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbaureordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO-M-V) vom 18.04.2006 (i.VO) (BauV-M-V-S. 102), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 34 "Betriebsgelände Hartmann's Ruh" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

**Verfahrensvermerk**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2016.  
 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.08.2016 bis zum 25.08.2016 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Darauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 17.10.2017

Liedtke  
Bürgermeister

**Planungsanzeige**  
 Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 12.08.2016 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 14.12.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)**  
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung vom 29.08.2016 bis zum 07.10.2016 während folgender Zeiten  
 - im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie  
 in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr durchgeführt.

Sellin, den 16.11.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 09.08.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 19.09.2016).

Sellin, den 11.11.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Auslegungsbeschluss**  
 Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 07.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 "Betriebsgelände Hartmann's Ruh", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 14.12.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung vom 08.05.2017 bis zum 16.06.2017 während folgender Zeiten  
 - im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie  
 in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr durchgeführt worden.  
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und daß nicht freistricke abgegebene Stellungnahmen bei der Bescheidfassung unberücksichtigt bleiben können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.04.2017 bis zum 05.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 14.12.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)**  
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 31.05.2017).

Sellin, den 14.12.2014

Liedtke  
Bürgermeister

**Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung**  
 Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sellin, den 17.10.2017

Liedtke  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2017 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zu dem Bebauungsplan wurde beglikt.

Sellin, den 14.12.2014

Liedtke  
Bürgermeister (1)

**Kartengrundlage**  
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.04.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 11.12.2017 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

H. Krowatschke  
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Bergen, den 25.04.2017

**Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aus gefertigt.

Sellin, den 14.12.2017

Liedtke  
Bürgermeister

**In Kraft treten**  
 Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 14.12.2017 bis zum 31.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M - V) weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 31.12.2017 in Kraft getreten.

Sellin, den 16.02.2018

Liedtke  
Bürgermeister

**01 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.  
**02 Stellplätze / Garagen**  
 Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzverordnung der Gemeinde zu führen.  
**03 Brandschutz / Löschwasserversorgung**  
 Auf ausreichende Feuerwehrausrüstungen gemäß § 5 LBAuO-M-V ist zu achten und geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Zufahrten, innere Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrausrüstungen müssen hergestellt und gekennzeichnet werden.  
 Löschwasser kann mit insgesamt maximal 48 m³/m über die in der Granitzer Straße bestehenden Hydranten bereitgestellt werden. Abhängig von der Nutzung des Grundstücks und des Gefahrenpotentials der jeweiligen Objekte kann darüber hinausgehend eine unabhängige Löschwasserversorgung erforderlich werden, für deren Bau und Unterhalt der jeweilige Vorhabensträger zuständig ist. Als technische Maßnahmen kommen hierfür in Frage z. Bsp.:  
 - Löschwassersäule (DIN 14210),  
 - Löschwasserbrunnen (DIN 14220) oder  
 - unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14230).

**04 Müllbeseitigung**  
 Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück Vorfahren kann, müssen die Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der Landkreis - Eigenbetrieb AF - Abfallwirtschaft für Rügen - kann den Bereitstellungsart der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrguts bestimmen.

**05 Artenschutz**  
 1. Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden im Plangebiet oder der Entfernung von Gehölzen mit Höhlen oder Spalten hat eine Sichtung durch einen Fachmann bzgl. der Gebäude- und Höhenbrüter sowie der Fledermäuse zu erfolgen. Die Durchführung der Artenschutzkontrolle ist dem Biopflanzenservicemittel Südost-Rügen vorab anzugeben.  
 2. Sofern bei Nachweis von Arten eine Kompensation erforderlich wird, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden oder der Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten an geeigneten Standorten im Umfeld zu schaffen.  
 3. Eine Baufelderäumung sowie die Entnahme von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeit und möglicher Amphibienwanderungen in den Herbst- und Wintermonaten (1.10. bis 28.2.) umzusetzen.

**06 Trinkwasserschutz (s. a. Textl. Festsetzung)**  
 Vier Anlagen zum Herstellen, Befüllen, Lagern, Abfüllen, Umschlagnen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe (einschließlich Düngemittel und Pflanzenschutzmittel (PSM)) I. S. d. § 62 WHG betreiben, einbauen, aufstellen, unterhalten oder stilllegen will, hat sein Vorhaben rechtzeitig vor Baubeginn der Maßnahme, entsprechend der VAWS M-V, der unter Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen anzugeben. Anzeigepflichtig sind auch wesentliche Änderungen des Betriebes. Die Anzeige hat die Angabe des wassergefährdenden Stoffes, seine Menge sowie den Ort, die Art des Umfanges und vorgesehene Schutzmaßnahmen zu enthalten.

**07 Bauhöhenbegrenzung**  
 Sollte eine Höhe von 30 m über Grund überschritten werden, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra 1.3, Fontänenpark 200, 53123 Bonn die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zu stellen.

**08 Pflichten des Bauherren nach Baustellenverordnung**  
 Während der Vorbereitungs- und Ausführungsphase des Bauvorhabens sind vom Bauherren die Anforderungen aus der Baustellenverordnung einzuhalten bzw. umzusetzen.  
 In diesem Zusammenhang ist insbesondere für den Fall, dass an diesem Vorhaben mehrere Arbeitgeber gleichzeitig oder nacheinander tätig werden, ein geeigneter Sicherheits- und Gesundheitschutzkoordinator zu bestellen sowie durch diesen eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage zusammenzustellen.  
 Eine damit erforderlichenfalls verbundene Vorankündigung der Baumaßnahme ist spätestens 14 Tage vor Baubeginn an das Landesamt für Gesundheit und Soziales Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung Arbeitsschutz und technische Sicherheit, Dezernat Stralsund zu übersenden. (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10. Juni 1998 (BGBl. I, S. 1283).

**09 Gefahrstoffermittlung**  
 Sollen vor Beginn der Bebauung auf dem Gelände noch vorhandene Gebäude abgebrochen bzw. saniert werden, wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Auftraggeber vor dem Beginn der Arbeiten im/am Gebäude eine Ermittlung der vermuteten Gefahrstoffe (Kunstliche Mineralfasern, asbesthaltige Materialien, taerhaltige Produkte u.ä.) und eine Abschätzung der von diesem im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchzuführen lassen hat. (Gefahrstoffverordnung § 6).  
 Die Ergebnisse dieser Ermittlung sind zu dokumentieren und allen Aufnehmern, die eventuell auf der Baustelle tätig sein werden, zur Verfügung zu stellen. (Gefahrstoffverordnung § 15 (5)).  
 Vor Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind die gefährstoffhaltigen Materialien ordnungsgemäß zu entfernen. Des weiteren sind für Tätigkeiten mit gefährstoffhaltigen Materialien personelle und technische Voraussetzungen gem. Gefahrstoffverordnung i.V. mit den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) notwendig. Diese Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn bei unserer Behörde (asbesthaltige Materialien) bzw. bei Abbruch von PAK-haltigen und KMf- haltigen Materialien der Bau BG anzuzeigen und unserer Behörde als Kopie zuzusenden.

**10 Waldumwandlung**  
 Vor Realisierung der geplanten Maßnahme ist ein Antrag auf Waldumwandlung beim Forstamt zu stellen.

11 Pflanzlisten		
Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher

Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Frangula alnus - Faulbaum
Acer platanoides - Spitzahorn	Prunus avium - Vogelkirsche	Salix cinerea - Grauwiede
Fraxinus excelsior - Esche	Pyrus pyralis - Wildbirne	Salix aurita - Ohrwiede
Tilia platyphyllos - Sommerleinde	Syringa vulgaris - Flieder	Lonicera xylosteum - Heckenkrähe
Tilia cordata - Winterleinde	Obstbäume in allen Sorten	Euonymus europaeus - Stieleiche
Quercus robur - Stieleiche		Prüfellenbüchchen
Quercus petraea - Trauben-Eiche		Crataegus laevigata - Weißdorn
Sorbus aucuparia - Eberesche		Corylus avellana - Hasel
Malus sylvestris - Wildapfel		Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn
		Prunus spinosa - Schlehe
		Hindrose - Rosa canina
		Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
		Forhyllis intermedia - Goldglockchen
		Hydrangas macrophylla - Hortensien
		Ilex aquifolium - Stechhölze

In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen belassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.

## Textliche Festsetzungen ( Teil B )

**01.00 Art der baulichen Nutzung**  
**01.01 Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)  
 Allgemein zulässig sind:  
 - Wohngebäude  
 - Geschäfts- und Bürogebäude,  
 - Schank- und Speisewirtschaften,  
 - sonstige Gewerbebetriebe,  
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
 - Gartenbaubetriebe.  
 Nicht zulässig sind:  
 - Einzelhandelsbetriebe  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe, wenn es sich dabei um Räume (sog. Gästezimmer), Wohnungen (sog. Ferienwohnungen) oder Gebäude (sog. Ferienhäuser) handelt, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden. Dieses auch in Wohngebäuden mit Fremdenbeherbergung.  
 - Tankstellen  
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
 - Ausnahmeweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebiets.

**02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)**  
**02.01 Grundflächenzahl**  
 Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon, die dauerhaft mit einem begründeten Dach versehen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

**03.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 BauGB)**  
**03.01 Baugrenzen**  
 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten, Erker, Treppenhauvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBAuO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO). Diese Regel gilt nicht für die dem Wald zugewandte Baugrenze.

**03.02 Nebenanlagen**  
 Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 5 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind zur Verkehrsfläche zulässig.

**04.00 Maßnahmen zum Schutz des Bodens in der Trinkwasserschutzzone III (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**04.01 Versickerung**  
 a) Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 40 Abs. 3 Nr. 2 LWaG M-V).

**04.02 Wassergefährdende Stoffe**  
 1. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen  
 1.1. Oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufe D, unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C und D sind gemäß § 6 Abs. 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS M-V) unzulässig.  
 1.2. Verboten ist den Abfall im Sinne der abfallrechtlichen Vorschriften sowie Rückstände (hier z. B. aus der Fruchtverarbeitung) und bergbaurechtliche Rückstände zu behandeln, zu lagern oder abzulagern sowie Anlagen zur Ablagerung, Behandlung und zum Umschlag von Abfällen von bergbaulichen und sonstigen Rückständen zu errichten, zu erweitern und zu betreiben.  
 Ausgenommen von diesem Verbot ist die vorübergehende Lagerung in dichten Behältern.  
 2. Verbot des Wasser- und Abwasseranlasses  
 2.1. Verboten ist die Verwendung von wassergefährdenden auslaug- oder auswaschbaren Materialien (z. B. Boden, Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel, pechhaltigem Straßenaufbruch u. ä.) zum Straßen-, Wege-, Eisenbahn und Wasserbau, für andere technische Bauwerke sowie Verfüllung und Errichtung von Lärmschutzwällen.  
 2.2. Verboten ist die Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden.  
 3. Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen  
 3.1. Verboten ist das Versickern oder Versenken von Abwasser (einschließlich Kühlwasser und Wasser aus Wärmepumpenanlagen) sowie Anlagen zur Versickerung und Versenkung von Abwasser zu errichten und zu erweitern. Ausgenommen hiervon ist die flächenhafte Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone.  
 4. Bauliche Anlagen allgemein  
 Verboten ist die Anordnung von Industrie und produzierendem Gewerbe, bei welchem die Lagerung und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen über den Umfang gemäß Punkt 1 hinausgeht.

**05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**05.01 Pflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**  
**05.01 Pflanzgebote**  
 a) Je angefangene 200 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc. ist 1 standortgerechter heimischer Laubbauart und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem jeweiligen Baugrundstück der Erhalt von 2 Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).  
 b) Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbauart innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seltenräume zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).  
 c) Es müssen pro Baum mindestens 6 m³ unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammumfang >16/16, bei Obstbäumen 10/12. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).  
 d) Überwachung  
 Die Maßnahmen sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Bauzurückführung, abzunehmen.

**05.02 Beleuchtung**  
 Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf Lampen oder geeignete LED-Beleuchtung und Gehäusen mit Richtcharakteristik zu verwenden.

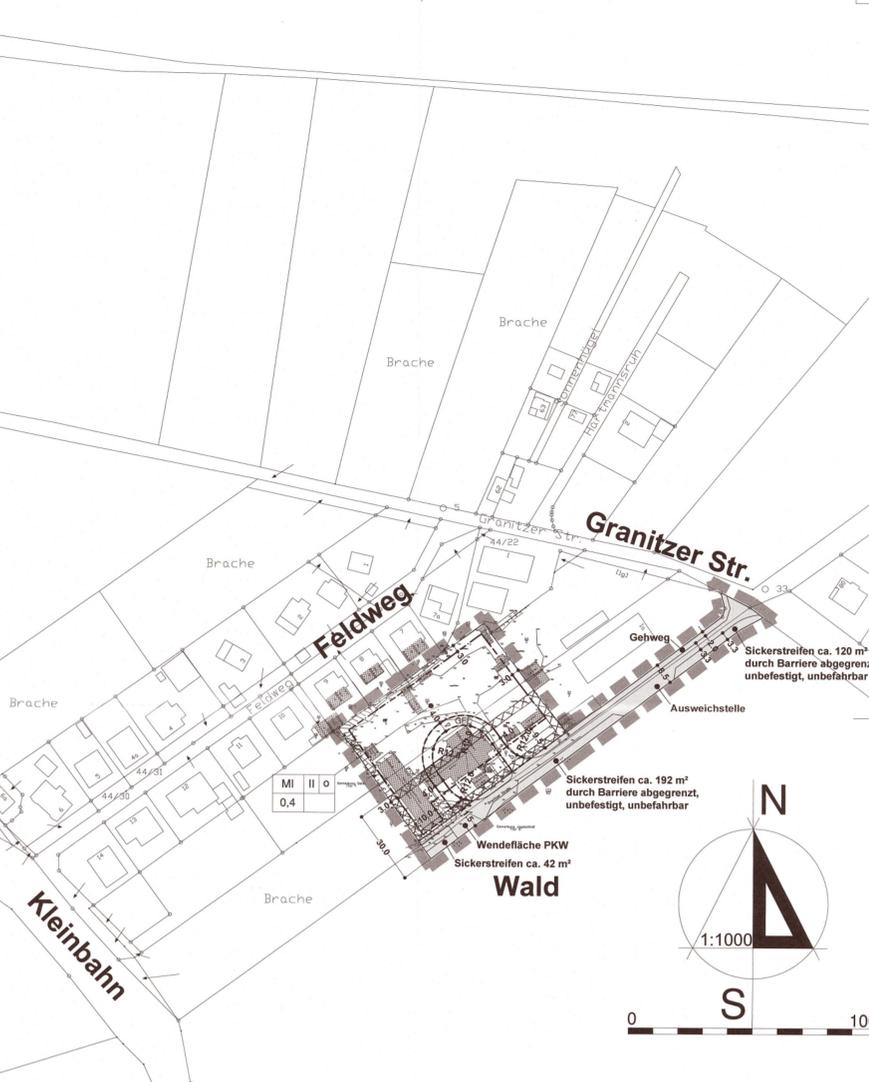
**06.00 Luftreinhalteung (§ 9 BauGB)**  
 Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

## Textliche Festsetzungen ( Teil B )

**07 Nachbarschaftswirkung von Waldflächen**  
 Im Plan werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB Flächen gekennzeichnet, die der Nachbarschaftswirkung von Waldflächen ausgesetzt sind und bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind. Für bauliche Anlagen, in dem gekennzeichneten Bereich, die Wohnzwecken oder dem Aufenthalt von Menschen dienen, sind unter anderen folgende besondere bauliche Vorkehrungen nachzuweisen:  
 a. ausschließlich massive Bauweise, Innen- und Außenwände in Kalksandstein, Beton, Ziegel, Gasbeton, Außenwände einschlagl mind. 24 cm stark  
 b. Aussetzung der Außenwände im 30 m Abstand zur Waldgrenze jeweils in einem Abstand von max. 3 m durch massive Querwand oder Betonstütze mind. 24 cm / 24 cm keine geneigten Dachflächen im 30 m Abstand gerichtet zur Waldgrenze, ausschließlich massive Dachflächen der geneigten Dächer z. Bsp. Gasbeton armiert, darauf harte Bedachung oder Gründach,  
 tragende Flachdachkonstruktion ausschließlich in Stahlbeton, darauf harte Bedachung oder Gründach,  
 e. oberster statisch wirksamer Gebäudeabschluß an den Gebäudeaußenkanten im 30 m Abstand zur Waldgrenze in Stahlbeton mind. 24 cm / 75 cm,  
 f. massive Geschoßdecken ausschließlich in Stahlbeton, Ringanker ausschließlich in Stahlbeton auch an den Örtgängen, sämtliche tragenden und aussetzenden Bauteile massiv,  
 g. lichte Geschoßhöhen max. 4,0 m im Souterrain und Erdgeschoß, max. 3,0 m in den darüber liegenden Geschoßen auch im Dachgeschoß und Spitzboden,  
 h. keine Holztafeldecken und Holzdachstühle,  
 i. bruchreife Verglasung der Fensterflächen im 30 m Abstand zur Waldgrenze,  
 j. massive Balkone, keine Wintergärten Balkone Terrassen und Spielflächen zum Wald, seitliche massive Schutzmauer zum Wald an Freisitz und Terrassenflächen

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B) (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 der LBAuO M-V )**  
**01.00 Dächer**  
**01.01 Dachneigung**  
 Die maximale Dachneigung beträgt 50°.  
**01.02 Dachdeckungsmaterialien**  
 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:  
 - Fliesen in den Farbtönen grau, rotbraun,  
 - Naturschiefer,  
 - Dachbegrenzung,  
 - Metalldeckungen, farblich unbehandelt  
 Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind als begründete Dachflächen auszubilden.  
**02.00 Farben**  
 Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird bestimmt anhand des Farbgregisters RAL 840 HR vom RAL- Ausschuß für Lieferbedingungen und Gütesicherung beim Deutschen Normenausschuß.  
 Zulässig sind die aufgeführten RAL- Farben und davon abgeleitete Abstufungen.  
**02.01 Dächer**  
 Grau 7000 - 7006, 7008 - 7013, 7015, 7021 - 7024, 7026, 7030, 7031, 7033, 7034, 7036, 7037, 7039, 7042, 7043  
 Rotbraunreihe 8000 - 8004, 8007/8008, 8011/8012, 8014 - 8016, 8023 - 8025 und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.  
 Glasierte Materialien sind ausgeschlossen.  
**02.02** Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind: Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten.

**03.00 Grundstückseinfriedungen**  
**03.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen**  
 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:  
 - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen  
 - als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
 Steinwäldchen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.  
 Stützmauern zu den Verkehrsflächen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie sind in Naturstein oder Beton auszubilden.  
**03.02 Übrige Einfriedungen**  
 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. Natursteinmauern, massive Pfeiler und Fundamente sind hier ausgeschlossen. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.  
**04.00 Begründung baulicher Anlagen**  
**04.01 Befestigte Flächen**  
 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer öffentliche Verkehrsflächen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrassen, Pflastermassen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%); dies gilt für:  
 - Pkw-Stellplätze  
 - Garagenzufahrten (als Spuren)  
 - Anliegerstraßen  
 - Hofbefestigungen  
**04.02 Sonstige Anlagen**  
 Flüssiggasbehälter, Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Pallisdien, Zäunen o.ä.) und immergrünen Pflanzen (z.B. Efeu, Liguster etc.) ausreichend abzusichern.  
**04.03 Außenwandflächen**  
 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.  
**04.04 Überwachung**  
 Die Maßnahmen zu 03.00 - Grundstückseinfriedungen - und 04.00 - Begründung baulicher Anlagen - sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Bauzurückführung, abzunehmen. Sie sind durch das Amt Mönchgut - Granitz in Abstimmung mit dem Amt für das Biopflanzenservicemittel Südost - Rügen turnusmäßig zu überwachen.  
**05.00 Werbeanlagen**  
 05.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.  
 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht reglementiert. Werbeanlagen an Bäumen und Einfriedungen sind grundsätzlich ausgeschlossen.  
**06.00 Zusätzliche Bauteile**  
 06.01 Parabolantennen und Antennenmasten sind nur auf von der im Plan festgesetzten Verkehrsfläche nicht einbehalten Teilen des Grundstücks zulässig. Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.  
**07.00 Ordnungswidrigkeiten**  
 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im Bebauungsplan aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBAuO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBAuO M-V dar, die nach § 84 (3) LBAuO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 250.000,- Euro geahndet werden kann.



**Abkürzungen, sonstige Darstellungen**  
 ROG Raumordnungsgesetz  
 BauGB Baugesetzbuch  
 BauNVO Baunutzungsverordnung  
 PlanZV Planzeichnerverordnung  
 LBAuO M-V Landesbaureordnung Mecklenburg - Vorpommern  
 NatSchAG M-V Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern  
 LWaG M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern  
 LWaldG M-V Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern

## Planzeichnung ( Teil A ) Planzeichenerklärung

- 01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (MI) Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)
- 01.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,4 Grundflächenzahl - GRZ - (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
- 02.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)
  - offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- 03.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie

- 05.00 Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmassnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind (s. textliche Festsetzungen Nachbarschaftswirkung von Waldflächen) (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 Landeswaldgesetz M-V
  - Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und öffentlichen Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut - Granitz LK Vorpommern - Rügen

## Bebauungsplan Nr.34

### "Betriebsgelände Hartmann's Ruh" mit örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB  
 Verfahrensstand § 10 BauGB

## Übersichtsplan ohne Maßstab



Fassung vom 26.06.2017  
**Satzungsexemplar**  
 M.: 1:1000

AZ.: --- / - -

gezeichnet: \_\_\_\_\_

bearbeitet: \_\_\_\_\_

geändert: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Planbeauftragter: **Heinrich Vultor**  
 Architektur und Stadtplaner  
 An der Junkernwiese 7 30926 Seeze  
 Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371