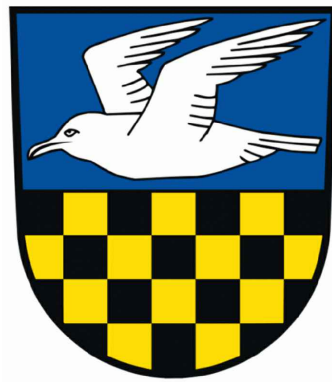


Satzung der Gemeinde Sellin

Amt Mönchgut-Granitz, Landkreis Vorpommern-Rügen

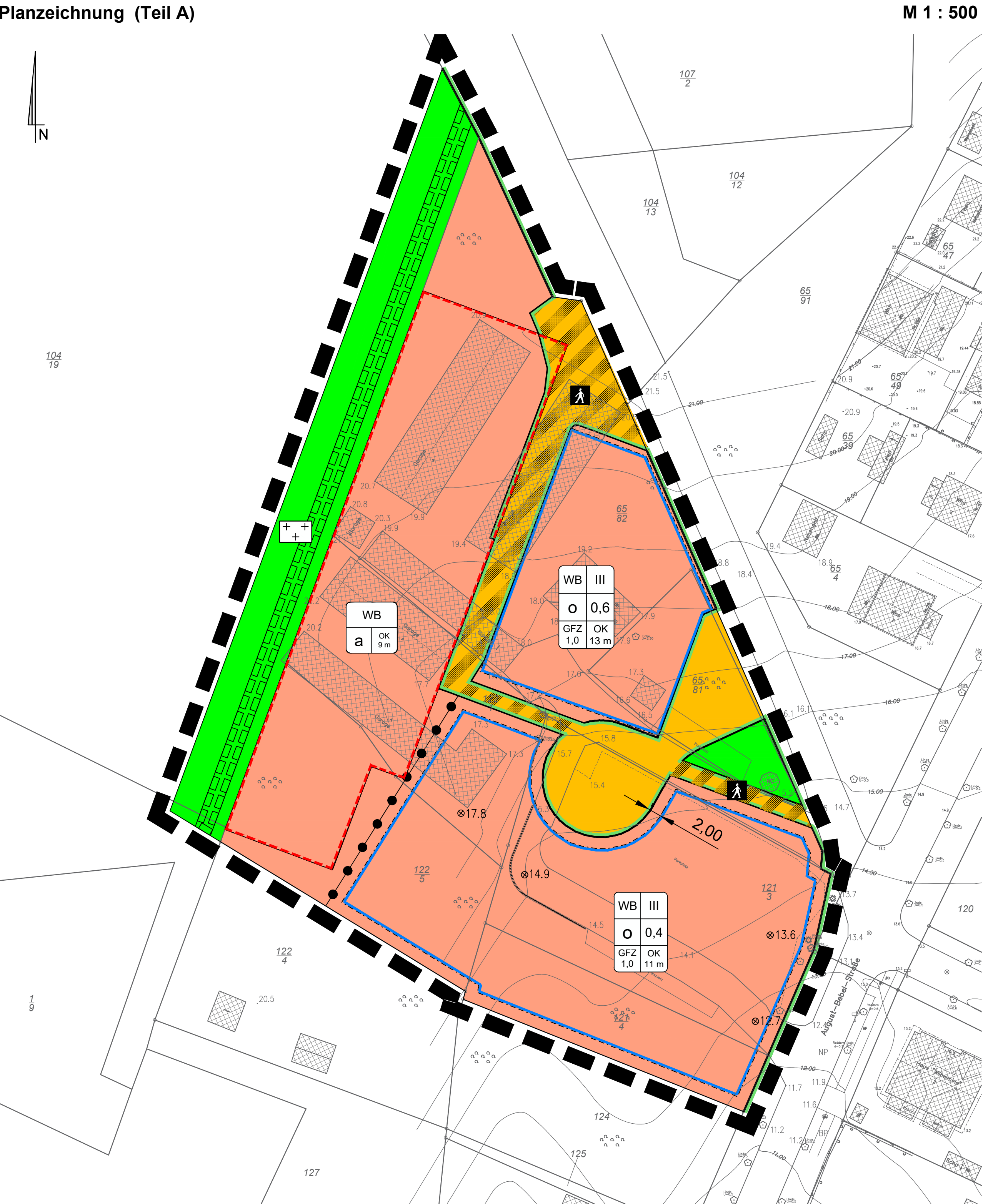
über den Bebauungsplan Nr. 38 "August-Bebel-Straße/ Kirchstraße"



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Sep. 2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 38 "August-Bebel-Straße/ Kirchstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 2017.

Planzeichnung (Teil A)



M 1 : 500

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

	Besonderes Wohngebiet
	Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg
0,6	Grundflächenzahl
1,0	Geschossflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
	offene Bauweise
	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Nebenanlage Parkhaus
	Äußere Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	OK 13 m max. zulässige Gebäudeoberkante in m über Erdgeschoss-Fußboden
	Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
	mit Gehrecht belastet
	öffentliche Grünfläche
	Friedhof

Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Bausubstanz
	Flurstücksnummer
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Längenmaß in Meter
	Geländehöhe über NHN
	Höhenbezugspunkt (Geländehöhe über NHN)

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Besondere Wohngebiete (WB)

Allgemein zulässig sind in den besonderen Wohngebieten:

- Wohngebäude (Dabei sind alle Wohnungen gemäß der Richtlinie Wohnungsbau Sozial (WoBauSozRL M-V) zu errichten.)
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 § 4a	BauGB BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 4	BauGB
§ 9 Abs. 7	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
§ 1 Abs. 4	BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 21	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 15	BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen darf die festgesetzte Oberkante des Gebäudes, gemessen über dem Fußboden des Erdgeschosses, nicht überschreiten.

2.2 Die festgesetzten Oberkanten der Gebäude dürfen um technisch bedingte Anlagen (Abluftanlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen u. ä.) um maximal einen Meter überschritten werden. Bei begrünten Flachdächern kann über der Oberkante der Gebäude die Vegetationsschicht bis zu 0,25 m zusätzlich aufgebaut werden.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird um 50% überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zwischen Verkehrsflächen und Gebäuden, die nicht überdacht sind, bleiben bei der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

3.2 Alle Satteldächer haben eine Dachneigung von mindestens 12° aufzuweisen. Für Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht dem Wohnen dienen, sind auch Flachdächer zulässig. (§ 86 (1) Nr. 1 LBauO M-V)

4. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Das Parkhaus muss mindestens auf der südöstlichen Seite (Ausrichtung zur Wohnbebauung) vollständig eingehaust werden. Alternativ zu einer vollständigen Einhausung des Obergeschosses, sind die Nutzungszeiten des Parkoberdecks auf 06.00 bis 20.00 Uhr täglich zu begrenzen.

4.2 Der Einzelhandel hat folgende schalltechnische Anforderungen einzuhalten: Die Anlieferung erfolgt nur im Tageszeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr. Durch den Betreiber des Einzelhandels ist mittels geeigneter Maßnahmen (baulich, technisch, organisatorisch) zu gewährleisten, dass die durch den Betrieb der Anlage bedingten Lärmemissionen an der im Einwirkungsbereich befindlichen schutzbedürftigen Wohnbebauung die nach der TA Lärm für besondere Wohngebiete zulässigen Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionswerte außerhalb von Gebäuden von 60 dB(A) am Tage und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Als Nachtzeitraum gilt die Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Hinweis

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.

Stellplatzsatzung

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ostseebad Sellin ist zu berücksichtigen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin vom als Bebauungsplan nach § 13 BauGB.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Öffnungszeiten 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 am durch Veröffentlichung im ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sellin hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Sellin, Liedtke
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand an Flurstücken am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur grob geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Sellin, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sellin, Liedtke
Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich im bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf Rechtswirkungen des § 5 Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Sellin, Liedtke
Bürgermeister

Übersichtskarte

M 1 : 10.000



ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 · Fax: -10

ign+architekten
ingenieure

Waren (Müritz), den 15.02.2022

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

über den
Bebauungsplan Nr. 38
"August-Bebel-Straße/ Kirchstraße"