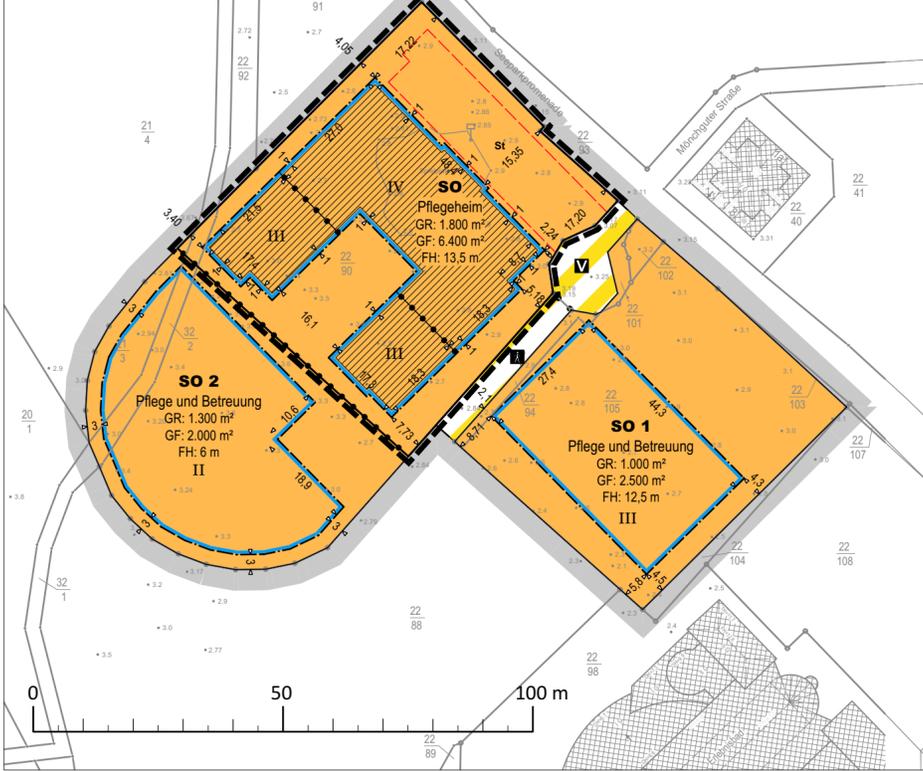


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

"DRK-Pflegeheim und Pflegecampus"

Gemeinde Sellin

Vorentwurf



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom ____ . ____ . 2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ____ . ____ . 2024 bis zum ____ . ____ . 2024 erfolgt.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am2024 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, und die Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch die Bereitstellung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung im Internet und durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ____ . ____ . 2024 bis zum ____ . ____ . 2024 im Amt Mönchgut-Granitz während folgender Zeiten:

____ . ____ . 2024, ____ . ____ . 2024, ____ . ____ . 2024

sowie in der Kurverwaltung Sellin während folgender Zeiten:

____ . ____ . 2024, ____ . ____ . 2024, ____ . ____ . 2024 durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom ____ . ____ . 2024 bis zum ____ . ____ . 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am ____ . ____ . 2024 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am ____ . ____ . 2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ____ . ____ . 2024 übereinstimmt.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____ . ____ . 2024 als Bekanntmachung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom ____ . ____ . 2024 bis zum ____ . ____ . 2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Form Vorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am ____ . ____ . 2024 in Kraft getreten.

Sellin, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Käske (Bürgermeister)

Katastervermerk

Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am ____ . ____ . ____ wird als richtig dargestellt bescheinigt.

____, den ____ . ____ . 2024

Siegel

gez. Mill (Vermesser)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim dient dem Betrieb von Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen. Es sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Einrichtungen zur Unterbringung pflegebedürftiger Menschen (Pflegeheime) einschließlich der dazugehörigen Sozial- und Mitarbeiteräume (Aufenthaltsräume, Räume für die Verpflegung und medizinische Versorgung der Bewohner, Räume für die Verwaltung, Aufenthaltsräume für das Personal). (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ dient dem Betrieb von Einrichtungen für die Pflege und der Betreuung von Menschen. Es sind Pflegeheime, Einrichtungen für die ambulante Pflege, Einrichtungen für die Betreuung, Gebäude für das betreute Wohnen sowie Gebäude und Einrichtungen für die Palliativversorgung (Hospiz) zulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ sind Wohngebäude nur dann zulässig, wenn deren Bewohnern auf Dauer Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, die diese jederzeit in Anspruch nehmen können (Gebäude für das betreute Wohnen). Wohnungen, deren Bewohnern keine Betreuungsleistungen zur Verfügung stehen, sind unzulässig. (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

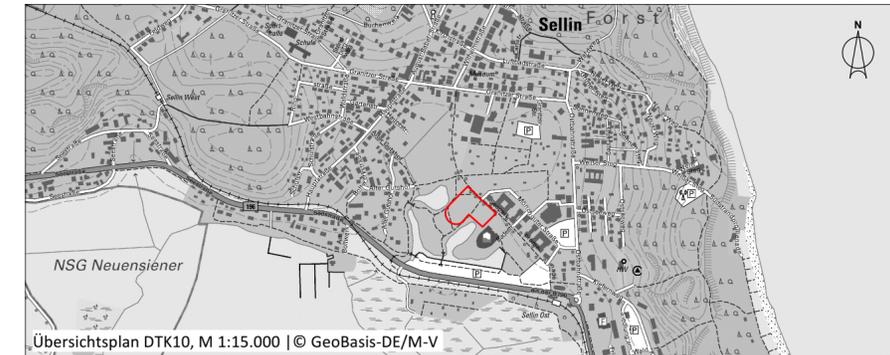
- Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflegeheim und im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 1 gilt eine Geländeoberhöhe von 3,15 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene. Für die festgesetzten Firsthöhen im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung SO 2 gilt eine Geländeoberhöhe von 3,40 m über NHN (DHHN 2016) als Bezugsebene. (Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, um bis zu 800 m² überschritten werden. (Rechtsgrundlage § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet Pflege und Betreuung“ mit der Bezeichnung SO 1 ist das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Es darf maximal 65% der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen. (Rechtsgrundlage § 20 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind in allen Sondergebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Amt Mönchgut-Granitz
Höhenbezug: Deutsche Haupthöhennetz (DHHN 2016) Gemarkung: Sellin,
Flur 4, Flurstücke: 21/3, 22/90, 2294, 22/101, 22/102, 22/105 und 32/2
Vermesser: ÖbVl. Arno Mill, Altes Schulhaus 1, 18528 Sehlen Planstand: 15.03.2024



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

 Sondergebiet mit Zweckbestimmung und Bezeichnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
GR zulässige Grundfläche in m² als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GF zulässige Geschossfläche in m² als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
FH zulässige Firsthöhe in m als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

 St Zweckbestimmung: Stellplätze

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

 Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 1 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

 Bemaßung

 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

 Gebäudeumring

 gemessene Geländeoberhöhe über NHN 92

 Darstellung Vorhaben Pflegeheim



Gemeinde Sellin | Landkreis Vorpommern - Rügen

Amt Mönchgut-Granitz
Göhrener Weg 1, 18586 Ostseebad Baabe

Vorhaben		Vorhabenträger	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „DRK-Pflegeheim und Pflegecampus“, Gemeinde Sellin Vorentwurf		DRK-Kreisverband Rügen-Stralsund e. V. Billrothstraße 4 18528 Bergen auf Rügen	
bearbeitet	Pogoda	 Stadt Land BREHM & Partner Stadtplaner und Ingenieure mbB Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375.52357-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de	
gezeichnet	Sy		
Maßstab	1:1000		
Planformat	DIN A2	Datum	06.05.2024