SATZUNG DER GEMEINDE SELLIN

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.20 "Haus Roewer".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2007 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Haus Roewer", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:
- Wohngebäude, Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung

Die unter §4(2) Nr. 2, 3 BauNVO geführten Nutzungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden. Die unter §4(3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO geführten Nutzungen sind unzulässig (§1(5,6) BauNVO).

2) Grünordnungsmaßnahmen

2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

A 1 Anpflanzung einer gemischten Hecke

Anlage und dauerhafter Erhalt einer gemischten Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind einzuhalten: Heister: = 175/200 cm, Sträucher = 125/150 cm. Eine Entwicklungspflege von 3 Jahren ist zu gewährleisten.

Zu verwendendene Gehölzarten:

Betula pendula *(Sand-Birke)*	Carpinus betulus *(Hainbuche)*
Cornuns sanguinea *(Blutroter Hartriegel)*	Corylus avellana *(Haselnuss)*
Crataegus monogyna *(Eingriffliger Weißdorn)*	Crataegus laevigata *(Zweigriffliger Weißdorn)*
Hippophaë rhamnoides *(Sanddorn)*	Ilex aquifolium *(Stechpalme)*
Lonicera xylosteum *(Gewöhnliche Heckenkirsche)*	Malus sylvestris *(Holz-Apfel)*
Pinus mugo *(Kiefer)*	Prunus avium *(Vogel-Kirsche)*
Prunus spinosa *(Schlehe)*	Pyrus communis *(Holz-Birne)*
Quercus robur *(Stiel-Eiche)*	Rosa canina *(Gemeine Hecken-Rose)*
Rosa rubiginosa *(Wein-Rose)*	Sorbus aucuparia *(Eberesche)*
Viburnum lantana *(Wolliger Schneeball)*	

A 2 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung und dauerhafter Erhalt von 5 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm. Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

Liste 1:

Betula pendula *(Hänge-Birke)*	Juglans regia (Walnuss)
Malus sylvestris *(Holz-Apfel)*	Malus *(Apfel)* in Sorten, z.B.
'Gelber Edelapfel'	‚Grahams Jubiläumsapfel'
'Gravensteiner'	'Roter Winterstettiner'
'Undine'	'Pommerscher Krummstiel'
Pinus sylvestris *(Gemeine Wald-Kiefer)*	Prunus in Sorten, z.B.
'Große Grüne Reneklode'	'Hauszwetsche'
'Frigga'	'Große Schwarze Knorpelkirsche'
Pyrus communis *(Holz-Birne)*	Pyrus *(Birne)* in Sorten, z.B.
'Bosc's Flaschenbirne'	'Bunte Julibirne'
'Gellerts Butterbirne'	Quercus robur *(Stiel-Eiche)*
Sorbus aucuparia *(Eberesche)*	Sorbus intermedia *(Schwedische Mehlbeere)*

3) Gestaltung (§ 12(3) BauGB)

3.1) Dachform / -material

Dächer sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

3.2) Gauben / Dacheinschnitte

Gauben müssen zum First einen Abstand von mind. 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mind. 0,5 m (jeweils gemessen in die Projektion in die Lotrechte) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Bei Gauben, die breiter als 1,8 m sind, muss die vordere Fassade der Gaube mind. 0,4 m hinter der Vorderkante der darunterliegenden Außenwand zurückbleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.3) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

4) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

4.1) Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gemäß §11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der

Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß §11DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

4.2) Schutzgebiete

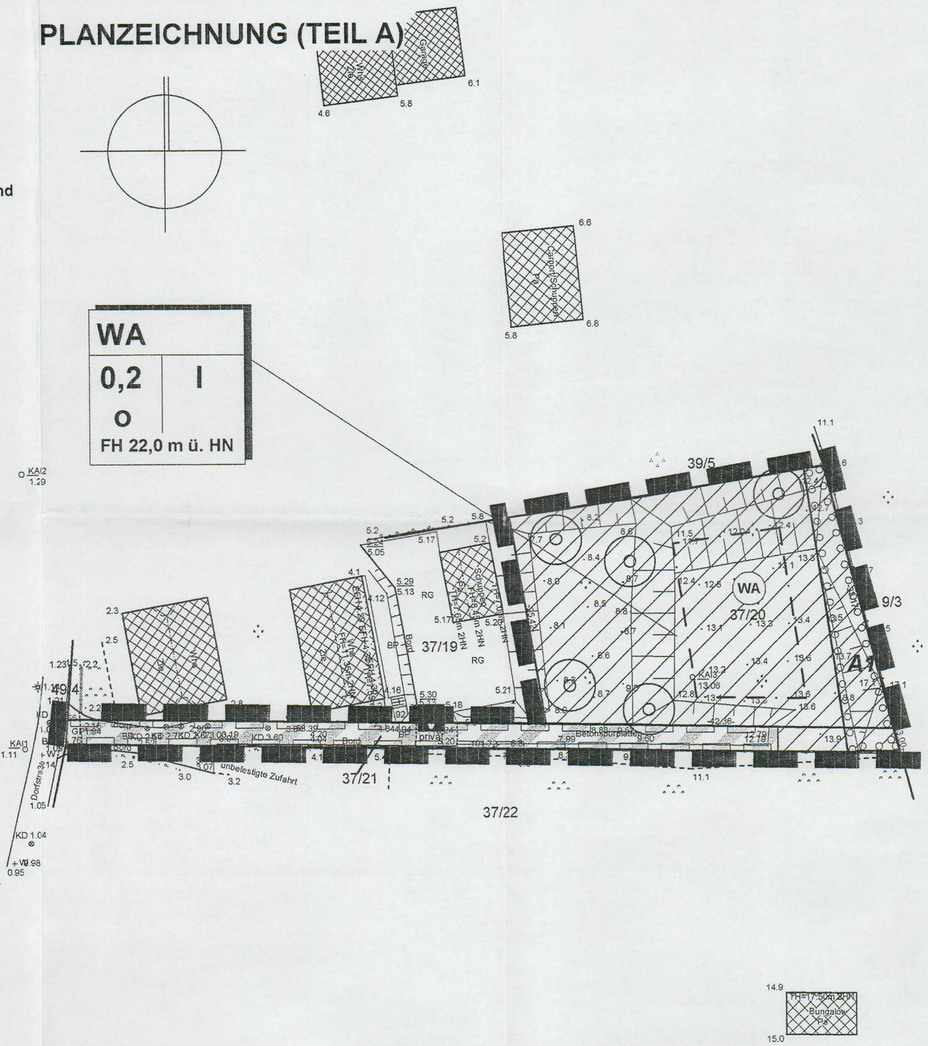
Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V sowie innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen.

4.3) Für die Grünordnung relevante gesetztlche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.03 WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

02.07.00 I — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

02.08.00 — HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß

z.B.: FH 22,00 m ü.HN — max. Firsthöhe = 22,00 m bezogen auf HN

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o — OFFENE BAUWEISE

03.05.00 — BAUGRENZE

6. Verkehrsflächen (§9 ABS. 1 NR.11 BAUGB

06.03.01 — VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V privat — hier: Verkehrsberuhigter Bereich als private Verkehrsfläche

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 ABS.1 NR.20, 25 BAUGB)

PFLANZUNG VON BÄUMEN

13.02.01 — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

15.05.00 — Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Fl.-st. 37/19, 37/20, Leitungsrechte für Versorgungsträger

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.00

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.10.2006, bekannt gemacht durch Aushang vom 05.12.2006 bis 22.12.2006.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vB-Plan aufzustellen, mit Schreiben vom 05.12.2006 informiert worden.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 02.01.2007 bis zum 09.02.2007 durchgeführt.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2006 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

5) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2007 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 24.04.2007 den Entwurf des vB-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

7) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 25.06.2007 bis zum 31.07.2007 während folgender Zeiten
- im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 20.00 Uhr, samstags und sonntags von 13.00 bis 17.00

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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 05.06.2007 bis zum 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2007 geprüft und den vB-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

9) Der katastermäßige Bestand am 28.8.2006 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 22.8.07 Katasteramt

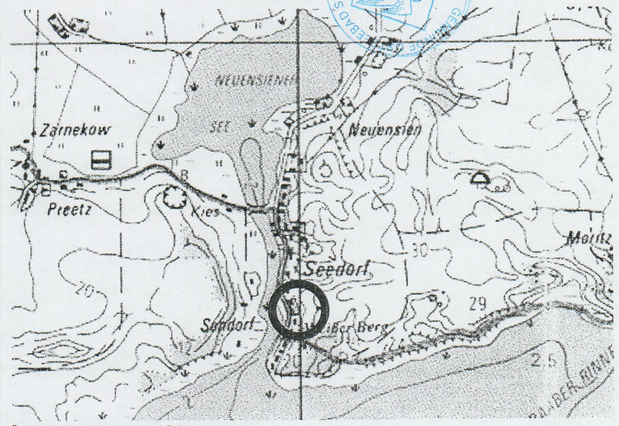
10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den 01.10.2007 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung des vB-Plans 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 06.11.2007 bis zum 21.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§4BauGB) hingewiesen worden.

Der vB-Plan ist mit Ablauf des 21.11.2007 in Kraft getreten.

Sellin, den 21.11.2007 Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich

uhlig raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitektin
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 19439 Stralsund

Gemeinde Sellin / Rügen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 20

"Haus Roewer"

Satzung

Fassung vom 15.02.2007, Stand 14.08.2007 Maßstab 1: 500