

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. Eine Entwicklungspflege von 5 Jahren ist Bestandteil der Maßnahme. 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.

II) Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

II.1) Dächer / Dachgestaltung

a) Dächer sind als geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mind. 40° und max. 50° auszuführen.
b) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite 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
- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m
- oder als Zaun aus vertikalen Holzplanken 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.

II.5) Befestigte Flächen

Soweit eine Befestigung von Flächen (außer öffentliche Verkehrsflächen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%).

III) 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 Werktagen 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.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom bis 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 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 haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten:

Mo, Mi, Do: 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr,

Di: 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr

Fr: 7.30 bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 bis ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegende 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 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Sellin, den Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am entsprechen dem Liegenschaftskataster.

....., den ÖbVI Krawutschke

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den Bürgermeister

10. Der 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, ist in der Zeit vom bis 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 in Kraft getreten.

Sellin, den 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 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 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, § 4 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl

I

Anzahl zulässiger Vollgeschosse

FH max. 12,0 m

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 BauGB)



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

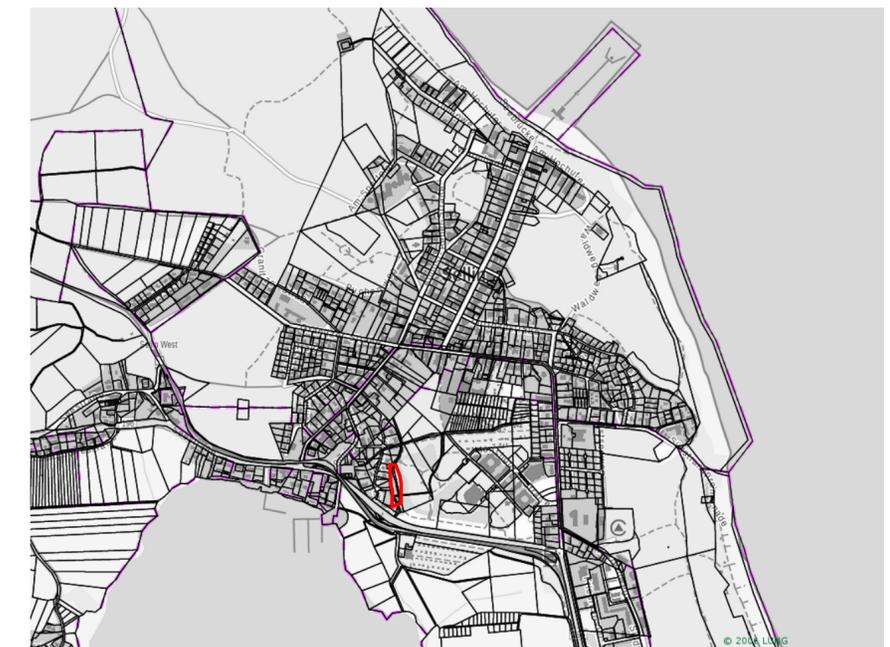


Bäume Pflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Übersichtskarte unmaßstäblich

lars 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

Offenlage

(§ 3 (2) / 4 (2) BauGB)

Fassung vom 07.09.2020, Stand 29.03.2021

Maßstab 1:1000