

# SATZUNG

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Strandhotel" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht.  
 Aufgrund §§ 10, 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2015 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Strandhotel", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht erlassen.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I.1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind nur solche Vorhaben aus dem Katalog der im Folgenden aufgeführten Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 9(2) BauGB).

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe der Hotellerie,
- Läden und sonstige fremdenverkehrsbezogene Dienstleistungsbetriebe,
- Einrichtungen für gesundheitliche und kulturelle Dienstleistungen,
- Wohnungen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO,
- Stellplätze für den durch das Gebiet verursachten Bedarf.

Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen erlischt entschädigungslos, sobald infolge eines extremen Sturmflutereignisses ein Steiluferrückgang eingetreten ist.

#### I.1.2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

##### a) Überschreitung GRZ (§ 16 (6) BauNVO)

Das Maß der zulässigen Grundfläche darf mit Bauteilen unterhalb einer Höhenlage von 30,0 m HN bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, sofern diese Bauteile begrünt oder begehbar ausgestaltet werden.

##### b) Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt

- im Bereich des Flurstücks 270 zur Hochuferpromenade und zur Wilhelmstraße 43,5 m HN,
- im Bereich der Flurstücke 271 und 272 zur Wilhelmstraße 40,5 m HN.

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Außenkante des Daches.

Die zulässige Traufhöhe übersteigende Bauteile müssen gegenüber der Vorderkante Außenwand zurückspringen, wobei die Tiefe des Rücksprungs mindestens die Hälfte des Maßes betragen muss, mit dem die zulässige Traufhöhe überschritten wird.

##### c) Firsthöhe (§ 16 (6) BauNVO)

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit technisch bedingten Bauteilen (Schornsteinen, Aufzugsüberfahrten) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

##### d) Überschreitung First- und Traufhöhen (§ 16 (6) BauNVO)

Die festgesetzten First- und Traufhöhen dürfen mit einem Turm mit einer maximalen Grundfläche von 8,0 m auf 8,0 m bis zu einer Traufhöhe von 46,0 m HN und Firsthöhe von 56,5 m HN überschritten werden.

### I.2) Überbaubare Grundstücksfläche

#### I.2.1) Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen entlang der Hochuferpromenade mit Balkonen auf 8,0 m Länge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Entlang aller übrigen Gebäudekanten gilt § 23 (5) BauNVO.

### II) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)

#### II.1) Bodendenkmale

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

#### II.2) Bundeswasserstraße

Das Plangebiet grenzt an die Bundeswasserstraße Ostsee. Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden,
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

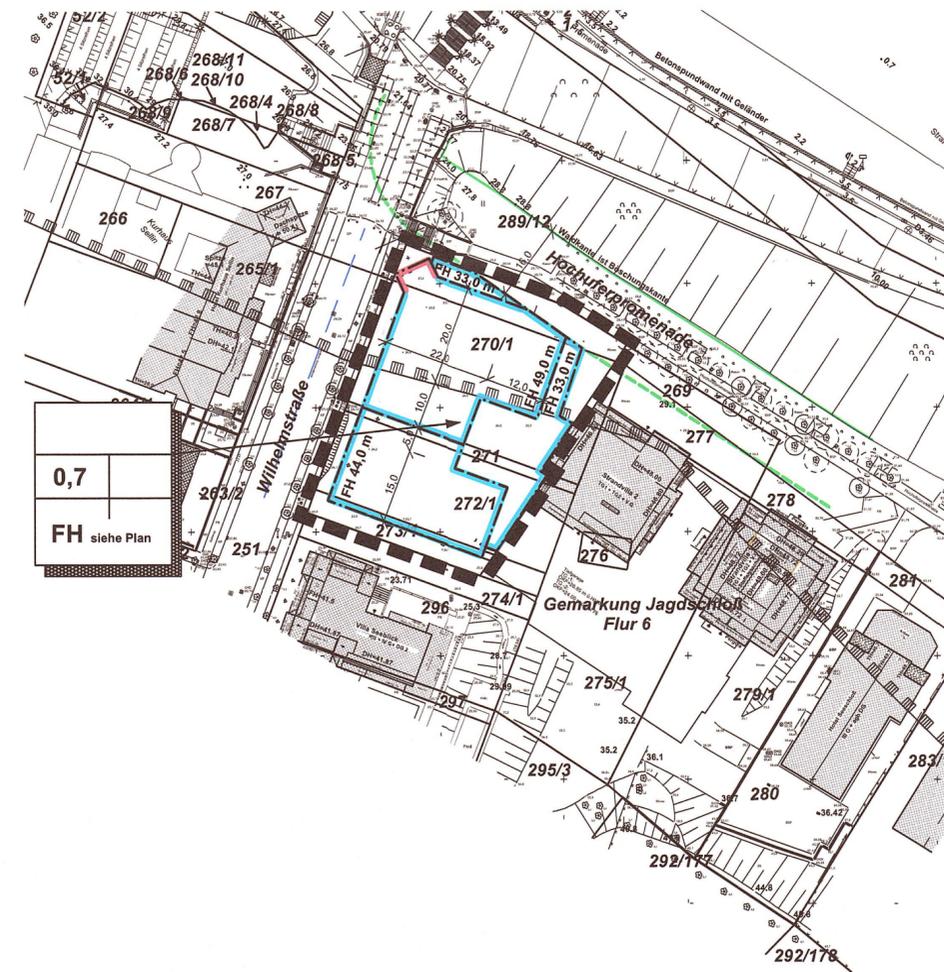
- Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im B-Plangebiet, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

### III) Hinweise

#### III.1) Altlasten

Sollten sich bei den Baumaßnahmen Hinweise auf einen Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund (zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden der Landwirtschafts- und Umweltverwaltung vom 3. Juni 2010) sowie mit dem Umweltamt des Landkreises abzustimmen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)



## PLANZEICHENERKLÄRUNG gem Anlage zur PlanZV

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

02.05.01	0,7	Grundflächenzahl als Höchstmass
02.08.00	FH 53 mHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern bezogen auf HN

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

03.04.00	Baulinie
03.05.00	Baugrenze

### 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 und Abs. 6 BauGB)

13.03.00		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: - 150 m Küsten- und Gewässerschutzstreifen
----------	--	---

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

### 16. HINWEISE

16.01.00		Waldgrenze außerhalb des Geltungsbereichs und erforderlicher Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)
----------	--	---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 30.04.2014 bis 15.05.2014 erfolgt.

Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.02.2014 durch Vorstellung durchgeführt worden.

Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 29.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

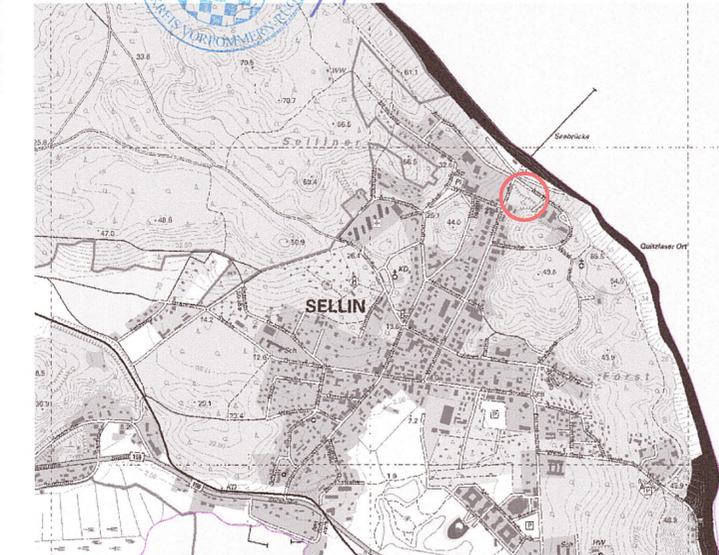
Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 26.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.05.2014 bis 24.06.2014 während folgender Zeiten: Mo, Mi, Do von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 16.00 Uhr, Di von 7.30 bis 12.00 Uhr und 12.30 bis 17.30 Uhr und Fr von 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 und keine umweltrelevanten Stellungnahmen vorliegen, in der Zeit vom 30.04.2014 bis 15.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 15.06.2015 Der Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung

Freie Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten

Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe

www.stadt-landschaft-region.de

Frankendamm 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Sellin**  
**vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Nr. 31**  
**"Strandhotel"**  
**Satzung**