

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

I.1.1) Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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, und zwar

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

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.3) Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoss wird auf 2,6 m NHN festgesetzt.

I.4) Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO als Gebäude sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.5) Maßnahmen zur Grünordnung

a) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 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.

Zusätzlich ausgenommen von dieser Regelung sind die westlich der Erschließung liegenden Grundstücke, für die ein Pflanzgebote von nur 1 Baum besteht.

Sofern eine Baumpflanzung als Kompensation für die Fällung geschützter Einzelbäume angerechnet werden soll, ist die Pflanzung abweichend von Satz 1 in der Qualität als dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Kronenansatz von 2,0 m und einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

b) Umgrenzung einer Fläche, die von Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten ist.

Entlang des Grünstreifens auf den Baugrundstücken ist zusätzlich ein 2,00m breiter Streifen von Baumstandorten freizuhalten. Dies gilt auch für Grünfläche entlang des Grabens. Geländemodulationen sind nicht zulässig.

I.6) Maßnahmen zum Hochwasserschutz § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden wird festgesetzt, dass Bereiche mit einer Höhenlage des Geländes unter 2,60 m NHN als Maßnahmen zum Gefährdungsausschluss auch den Standsicherheitsnachweis bei BHW, auf eine Unterkellerung zu verzichten ist sowie des BHW bei der Anordnung elektrotechnischer Anlagen und der Lagerung wassergefährdender Stoffe zu berücksichtigen ist.

Die überflutungsgefährdeten Bereiche sind außerdem als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ anzusehen (§ 9 Abs. 6a BauGB).

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° als Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach auszuführen.

b) Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind 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 Holzlaten 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. Schotterrassen, Pflaster, Pflaster mit breiten Fugen, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsgrad mind. 20%).

II.6) Beleuchtung

Für die Beleuchtung des Grundstücks sind nur vollabgeschirmte Lampen mit Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis 2700 Kelvin zu verwenden.

II.7) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlagen von flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialaufschüttungen ist unzulässig. Die Bepflanzung der Gärten und Vorgärten ist spätestens in der auf den Bezug folgenden Vegetationsperiode zu verwirklichen.

III) Nachrichtliche Übernahmen und 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 Werktage 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 einschließlich der Entfernung der krautigen Vegetation und des Abschiebens des Oberbodens nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. eines jeden Jahres möglich.

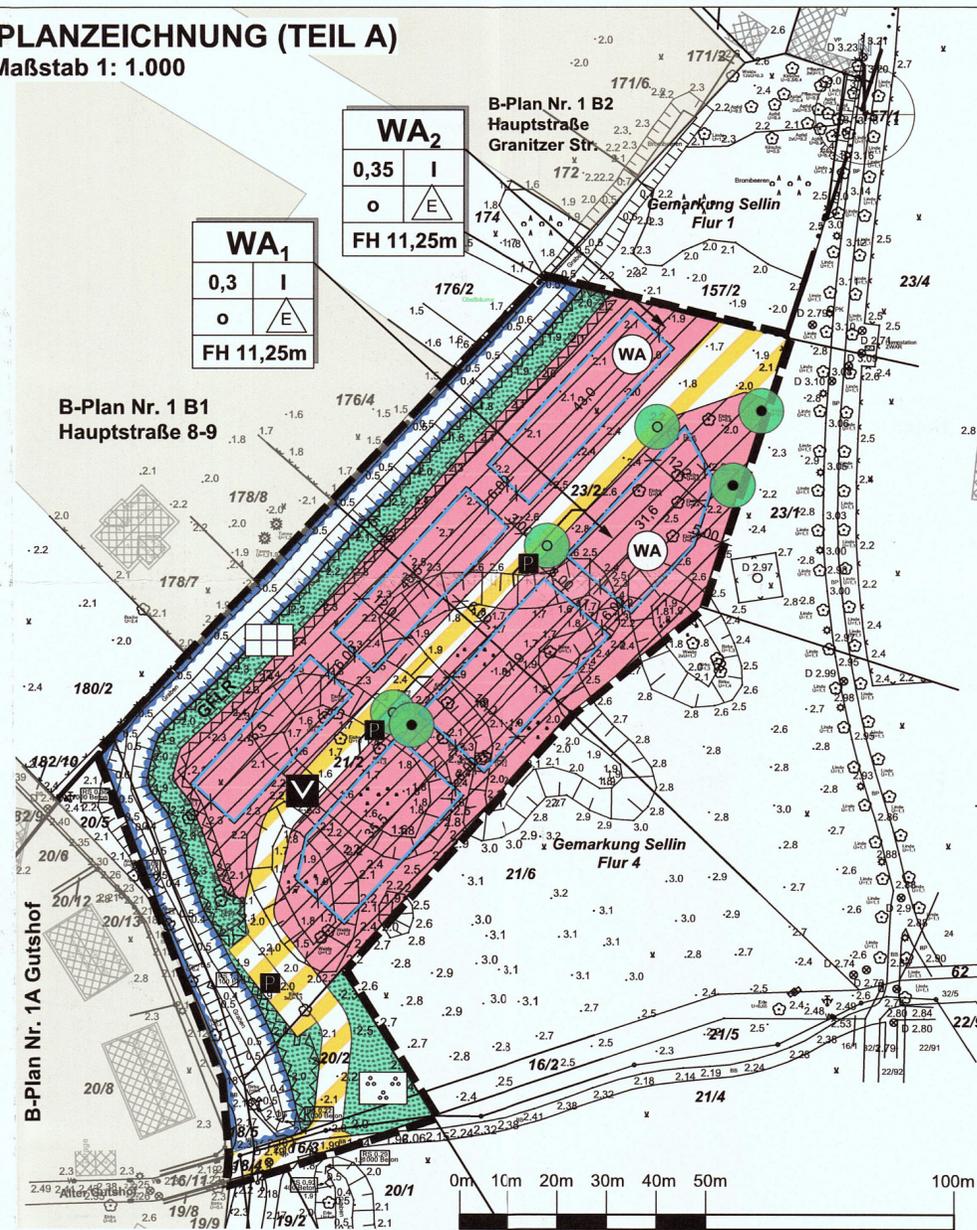
Das gesamte Baufeld ist während der Wanderzeit der Amphibien vollständig mit einem Amphibienschutzzaun einzuzäunen. Eine Einzäunung ist lediglich vom 01.11. bis zum 01.02. des Folgejahres nicht notwendig. In Abständen von 50 m sind an der Innenseite des Zaunes entlang spezielle Fängeimer mit einer Zaunquerung einzubauen, über die gegebenenfalls eingeschlossene Amphibien das Baufeld selbständig verlassen können.

III.4) Gesetzlicher Baumschutz

Ein Teil der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Die Fällung der Bäume bedarf einer gesonderten Genehmigung. Das Genehmigungserfordernis gilt unabhängig von den Pflanzgeboten der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.04.2019 bis 10.05.2019 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 10.03.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 23.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung war im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 PlanSIG in der Zeit vom 22.03.2021 bis zum 23.04.2021 im Internet über das Landesportal (bplan.geodaten-mv.de) oder im Ratsinformationssystem unter folgender Adresse einsehbar/abrufbar: www.amt-moenchgut-granitz.de. Gem. § 3 Abs. 2 PlanSIG erfolgte als zusätzliches Informationsangebot die Auslegung analoger Unterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt „Mönchgut-Granitz“ in 18586 Baabe, Göhrner Weg 1

montags, mittwochs und donnerstags von 09.00 bis 16.00 Uhr,
dienstags von 09.00 bis 18.00 Uhr und
freitags von 09.00 bis 12.00 Uhr
sowie in der Kurverwaltung Sellin in 18586 Sellin, Warmbadstraße 4
montags bis freitags von 08.30 bis 16.30 Uhr.

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 02.03.2021 bis 17.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszuliegenden 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 03.08.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, wurde am 03.08.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.08.2021 gebilligt.

Sellin, den 20.01.2022 Bürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen am 29.11.21 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

ObVI Krawutschke

3. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.

Sellin, den 20.01.2022 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 02.03.2021 bis 17.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von jen 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 02.03.2021 in Kraft getreten.

Sellin, den 10.02.2022 Bürgermeister

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Sellin

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1D „Am Circusplatz“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht.

Aufgrund §§ 10, 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie auf Grund § 86 LBauO MV in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.08.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1D „Am Circusplatz“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B), im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erlassen.

PLANZEICHEN gem. PlanZV

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
I Anzahl zulässiger Vollgeschosse
FH max. 11,25 m Oberkante First in Metern über NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich, hier: Parkanlage

Grünfläche öffentlich, hier: Unterhaltungsstreifen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlich), hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Parkplatz

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume Erhalt
Bäume Pflanzung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

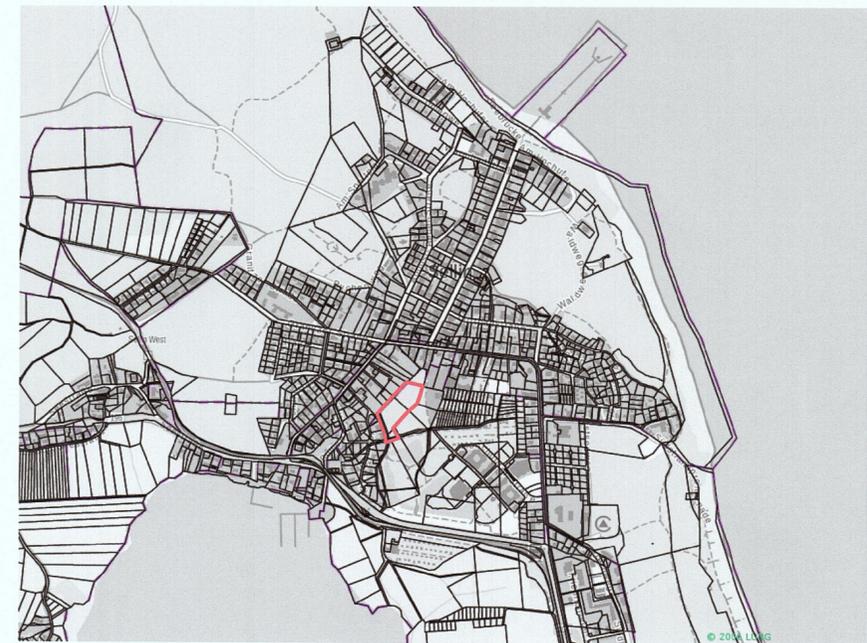
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Unterhaltsstreifen für Grabenpflege für WBV / Gemeinde (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung einer Fläche, die von der Anpflanzungen freizuhalten ist. (§ 9 Abs. e6 BauGB)

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



Übersichtskarte unmaßstäblich (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de)

Iars hertelt | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt

Frankendamm 5 18439 Stralsund
Hirschstraße 53 76133 Karlsruhe

Gemeinde Ostseebad Sellin Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1D „Am Circusplatz“

als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltbericht / Umweltbetrachtung

Satzungsfassung

Fassung vom 07.03.2019, Stand 05.07.2021

Maßstab 1:1000