

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

### I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**I.1) von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§9(1) Nr. 10 BauGB), hier Waldabstand**  
Nebenanlagen als Gebäude sowie Carports sind in der von Bebauung freizuhaltenen Fläche unzulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen als Gebäude sowie für Carports bis zu einer Grundfläche von 36 qm im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden.

### I.2) Grünordnungsmaßnahmen

Von den in der Planzeichnung angegebenen Standorten kann innerhalb des Grundstücks um bis zu 5 m abgewichen werden. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

#### I.2.1) Pflanz- und Maßnahmengebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

A 1 Pflanzung von 6 Einzelbäumen: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von je 1 Einzelbaum pro Baugrundstück in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm der Arten. Die Gehölzarten sind der Pflanzenliste 1 (Bäume) zu entnehmen.

Pflanzenliste 1 Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Alnus x spaethii (Erle), Betula pendula (Hänge-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus colurna (Baum-Hasel), Crataegus 'Carrierei' (Apfeldorn), Crataegus coccinea (Scharlach-Weißdorn), Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' (Echter Rot-Dorn), Malus sylvestris (Wild-Apple), Prunus sargentii (Scharlach-Kirsche), Pyrus communis (Wild-Beere), Sorbus aucuparia (Eberesche) oder Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere).

#### I.2.2) Maßnahmen zur Grundwasserneubildung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern, soweit es die örtlichen Bodenbeschaffenheit zulässt.

### I.3) Leitungsrechte

Für die mit dem Planzeichen 06.03.00 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich (privat) ausgewiesenen Flächen sind Leitungsrechte für öffentliche Erschließungsträger einzuräumen.

### II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V)

#### II.1) Dachform / -material

Dächer von Hauptanlagen sind als Satteldächer, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung im Bereich von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dacheindeckung für diese Dächer sind zulässig: Ziegel in den Farben weinrot, schwarzrot, oxidrot, braunrot, kastanienbraun, anthrazitgrau, schwarzgrau. Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

#### II.2) Gauben / Dacheinschnitte

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

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

#### II.3) Stellplätze und Zufahrten

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

#### II.4) Ordnungswidrigkeit

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die unter II.1 bis II.3 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 (1) Nr. 1 LBauO M-V dar, die nach § 84 (3) LBauO M-V mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von 500.000,- EUR geahndet werden kann.

### III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (III.1 bis III.4) gem. §9 (6) BauGB und HINWEISE

#### III.1) Bodendenkmäler

Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt. Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich. Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs. [ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Werden bei Erdarbeiten weitere 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.

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.

#### III.2) Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Sellin. Dieses Wasserschutzgebiet wurde mit Beschluss des Kreistages Rügen Nr. 66-15/77 am 31.03.1977 festgesetzt und durch § 136 Abs. 1 LWaG M-V in seiner Gültigkeit, einschließlich der entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen, bestätigt.

#### III.3) Baumfäll- und -pflegearbeiten (BNatSchG)

Baumfäll- und -pflegearbeiten sind gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

#### III.4) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

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

#### III.5) Leitungsbestände

Vor Beginn von Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren.

#### III.6) Artenschutzbelange

Die Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist in Vorbereitung von Bauarbeiten erneut zu prüfen, sofern mit der Realisierung des Vorhabens nicht innerhalb von 5 Jahren ab In-Kraft-Treten des Bebauungsplans begonnen wurde.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



## SATZUNG DER GEMEINDE SELLIN

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Granitzer Straße".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 26 "Granitzer Straße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

### Planzeichenerklärung gem Anlage zur PlanZV

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

01.01.02		Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
01.05.00		Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB); 2 Wohneinheiten

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

02.05.00		Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00		Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00		max. Firsthöhe = 8,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)
		festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe

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

03.01.00		Offene Bauweise
03.01.01		Nur Einzelhäuser zulässig
03.05.00		Baugrenze

#### 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS.1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.01.00		Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
06.03.00		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich (privat)

#### 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

09.01.00		Grünflächen, hier: Verkehrsgrün (privat)
----------	--	--

#### 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)

13.02.00		
13.03.00		Umgrenzung von Schutzgebiete und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB), hier: Waldabstand Anpflanzen von Bäumen Erhalt von Bäumen

#### 14. STADTERHALTUNG UND DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6 BAUGB)

14.02.00		Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: Bodendenkmal
----------	--	---

#### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.04.00		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Fahrrechte zugunsten Anlieger und Leitungsrechte zugunsten Versorgungsträger
15.08.00		Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vgl. Textliche Festsetzung I.1)
15.13.00		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### 16. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Geplante Flurstücksgrenze
--	---------------------------

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.07.2010, bekannt gemacht durch Aushang vom 16.08.2011 bis 01.09.2011.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle (LPG) über die Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) wurde durch Auslegung des Entwurfs des Plans vom 05.09.2011 bis zum 07.10.2011 durchgeführt. Die Auslegung wurde durch Aushang vom 05.08.2011 bekannt gemacht.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

4) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.08.2011 nach § 4 Nr. 2 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

5) Die Gemeindevertretung hat am 31.01.2012 den Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung bestimmt und die Begründung gebilligt.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

6) Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012 während folgender Zeiten im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags 9.00 bis 12.00 Uhr sowie in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags 08.30 bis 16.30 Uhr und samstags 10.00 bis 14.00 Uhr 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 05.04.2012 bis zum 20.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.01.2012 sowie am 21.08.2012 geprüft.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

8) Der latestermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festsetzungen am 31.08.2012 entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 3.9.2012, ÖBv

9) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wurde am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

10) Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den 23.10.2012, Bürgermeister

11) Die Satzung über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.08.2012 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.10.2012 bis zum 14.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht 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 (§ 44BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 13.11.2012 in Kraft getreten.

Sellin, den 16.11.2012, Bürgermeister

12) Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 13.11.2012 in Kraft getreten.

Sellin, den 16.11.2012, Bürgermeister

Sellin, den 16.11.2012, Bürgermeister

Sellin, den 16.11.2012, Bürgermeister

Sellin, den 16.11.2012, Bürgermeister



raith hertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
Freie Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten  
Hirschstraße 53, 76133 Karlsruhe www.stadt-landschaft-region.de Neuer Markt 5, 18439 Stralsund

**Gemeinde Ostseebad Sellin**  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
**Nr. 26**  
**"Granitzer Straße"**  
**Satzung**