

Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften Nr. 28 D "Am Postweg" im Ortsteil Seedorf

Präambel
Beschluss Nr.: 76 - 6 / 15

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch
Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), sowie nach § 86 der
Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 (L
GVBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (L
GVBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom
24.02.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen
Bauvorschriften Nr. 28 D "Am Postweg" bestehend aus Planzeichnung (Teil A)
und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
22.05.2012.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den
Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.06.2013 bis zum 19.06.2013
erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne
Durchführung einer Umwelprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in
der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17
LPLG M-V mit Schreiben vom 04.09.2013 über die Absicht, einen Bebauungsplan
aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde durch
Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung
vom 29.03.2013 bis zum 29.10.2013 während folgender Zeiten
- im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis
16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.20 Uhr und
samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (1) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 29.08.2013 zur Abgabe einer
Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 14.10.2013).

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 04.11.2014 dem Entwurf
des Bebauungsplans Nr. 28 D "Am Postweg" die Begründung und die
örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß §
3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche
Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung
(Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher
Bauvorschriften über Gestaltung vom 15.12.2014 bis zum 23.01.2015 während
folgender Zeiten
- im Amt Mönchgut Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 9.00 bis
16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und
samstags von 10.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt worden.
Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen
während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift
vorgebracht werden können und daß nicht fristgerecht abgegebene
Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können als
Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 25.11.2014 bis zum 11.12.2014
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
sind mit Schreiben vom 24.11.2014 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme
aufgefordert worden (Frist 05.01.2015).

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Eingeschränkte Beteiligung (§ 4 a (3) BauGB)

Der Kreis der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit ist mit
Schreiben vom 03.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist
02.02.2015).

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der
Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2015
geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B), wurde am 24.02.2015 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB
als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die
städttebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze
vollständig nach (Stand vom 02.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der
Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei
möglich. Der katastermäßige Bestand am 14.04.2014 sowie die geometrischen
Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

S. S. gezm. Krawatschke
Bergem, den 14.04.2014
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil
B) wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den 16.03.2015
Liedtke
Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan und
die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der
Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt
Auskunft zu erhalten ist, sind als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom
05.05.2015 bis zum 20.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der
Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und
auf § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V weiter auf Fälligkeit
und Entschöpfung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 05.05.2015 in Kraft
getreten.

Sellin, den 20.05.2015
Liedtke
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B)
(§ 86 der LBAuO M-V)

01.00 Dächer

01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen
Bei l-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind.
40° und max. 50° betragen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Dächer in
den 3 zur nördlichen Plangebietsgrenze gelegenen Baufeldern. Hier kann von der
festgelegten Dachneigung abgewichen werden wenn die Dächer als Grunddächer
gem. 01.02 ausgebildet werden und die Dachneigung geringer als 40° ist.
Bei l-geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBAuO) Gewerbebauten beträgt der
Neigungswinkel mind. 15° und max. 40°.

01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:

- Rohr / Schif
- Holz
- Gründächer mit extensiver gras- oder pflanzenbewachsener Erdschicht mit einer
Mindestschichtdicke von 5 cm (extensive Dachbegrünung).

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und
Erken sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaupörper und einem
Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des
Hauptbaupörpers nicht übersteigen.

01.04 Dacheinschnitte zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger
Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht
einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung
des Hauptgebäudes entsprechen. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift
(01.05) nicht betroffen.

02.00 Öffnungen

02.01 In jeder der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassade sind
Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.

02.02 Für die den öffentl. Verkehrsflächen zugewandten Fassaden muß die
Summe der Öffnungsflächen mindestens 20% der Wandflächen betragen. Sind der
Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht
verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.

03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.

03.02 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten in mehreren Geschossen an der
gleichen Fassade sind senkrecht übereinander anzuordnen und durch Stützen
mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden. Eine Verringerung der
Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.

03.03 Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der
Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu
verbinden, oder als Pergolen oder Wintergärten auszubilden.

04.00 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.

04.01 Dächer

Grau 7001, 7035, 9002
sowie Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.

04.02 Außenwände:

- 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 (nicht für Dachflächen)
- Grau 7035, 7036, 7038
- Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025
- 04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind
Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden,
Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

05.00 Grundstückseinfriedungen

05.01 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 Stabwerk bis zu einer
Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche
zulässig
- Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Bewuchs zulässig.

05.02 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden.
Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75% nicht unterschreiten.

05.03 Stützmauern an Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl.
Einfriedung zulässig. Sie müssen eine Verkleidung als verputzte Ziegelmauer oder
Naturstein erhalten.

06.00 Werbeanlagen

06.01 Werbeanlagen sind nur in einem Bereich von 15,00 m Breite parallel zur
Verkehrsfläche zulässig.

06.02 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen
Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende
Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter
selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

06.03 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen
aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der
gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.

06.04 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

07.00 Zusätzliche Bauteile

07.01 Parabol- Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen
Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

08.00 Ordnungswidrigkeiten

08.01 Die vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung gegen die im
Bebauungsplan 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 250.000,- Euro geahndet
werden kann.

Hinweise

01 Denkmalschutz

01.01 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen
entdeckt werden, ist gem § 11 DSchG M-V die zuständige Untere
Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis
zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur
und Denkmalpflege 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.

02 Artenschutz

Unmittelbar vor Eingriff in die Gehölzstruktur ist bei Bäumen mit erkennbaren
Stammsschäden oder Höhlen durch Sichtkontrolle ein Vorkommen von
Zwischenquartieren einzelner Fledermäuse auszuschließen. Die einschlägigen
Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG,
BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).

03 Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist nach § 18 NatSchAG M-V zu bewerten und bei
Entnahme entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15
auszugleichen.

04 Stellplätze / Garagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der
Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.

05 Brandschutz

Auf ausreichende Feuerwehruzufahrten gem. § 5 LBAuO M-V ist zu achten und
geeignete Löschwasserentnahmestellen sind zu schaffen. Die Zufahrten, innere
Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen hergestellt und
gekennzeichnet werden. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend
bereitzustellen.

06 Löschwasser

Es ist eine frostfreie Löschwasserentnahmestelle mit Feuerwehraufstellfläche zur
Entnahme des Löschwassers aus der Lanckener Bek vorzhalten bzw. zu
errichten.

Die Entfernung von der Löschwasserentnahmestelle bis zum letzten Gebäude
darf 300 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Art der baulichen Nutzung

01.01 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück von denen max.
eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt werden kann (die Festsetzung der
höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Ausgeschlossen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ausgenommen von dem Ausschuß
sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o.)
- Eine Ferienwohnutzung (max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude) in
gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung (mind. 1 Wohnung) ist
ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des
Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmeweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2
BauNVO außerhalb der vorgeannten Teile des Gebietes.
- Tankstellen.

02.01 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in
einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie,
ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind zur
Verkehrsfläche mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.
Diese Regelungen gelten nur für die in West - Ost Richtung verlaufende
Verkehrsfläche. Sie gelten nicht für die in Nord - Süd Richtung verlaufenden
ehemaligen Postweg.

03.01 Ein- und Ausfahrten

Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

04.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

04.01 Schutzmaßnahmen

a) Entnahme von Gehölzen (mit und ohne Höhlen / Spalten) bzw.
Baufeldberäumung nur in den Herbst- und Wintermonaten, außerhalb der
Brutzeit und möglicher Amphibienwanderungen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

b) Bau- und Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden und Dächern nur
nach vorheriger Sichtung (Fledermäuse, Gebäudebrüter), bei Nachweis von
Arten; Schaffung von Ersatzlebensräumen vor dem Umbau (Fledermaus-
Vogelnistkästen) im direkten Umfeld an Gebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

c) Dazu ist rechtzeitig vor Gebäudeabriss oder -umbau eine gemeinsame
Südschutzkontrolle mit einem Vertreter des Amtes für das Biosphärenreservat
Ardens-Rügen durchzuführen. Im Ergebnis werden entsprechende Maßnahmen
festgelegt.

04.02 Pflanzgebote

a) Je angefangene 200 qm Neuerisierung durch Bebauung, bauliche
Nebenanlagen, Stellplätze etc., ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum
und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr.
25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn auf dem
jeweiligen Baugrundstück der Erhalt von 2 Laubbäumen mit einem
Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (§ 9 Abs. 1 Nr.
25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer
Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

b) Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der
Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer
Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume zu
pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen
werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume
der Erhalt von 1 Laubbaum je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche mit einem
Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist (duß 9 Abs. 1
Nr. 25 b BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer
Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

c) Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur
Verfügung stehen, soweit es die örtlichen Verhältnisse zulassen.
Stammumfang >16/18, bei Obstbäumen 10/12. Die zu pflanzenden Gehölze sind
dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a
BauGB). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis
zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).

e) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist, je 5 Kfz Stellplätzen, in
regelmäßigen Abständen ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

Regelung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen gem. § 22 BauGB

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen die
Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1
Wohnungseigentumsgesetz), die Begründung oder Teilung von Wohnungs- und
Teilerbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz) und die Begründung oder
Teilung von Dauerwohnrechten oder Dauermietzungsverträgen (§ 31
Wohnungseigentumsgesetz) dem Genehmigungsverbehalt nach § 22 BauGB.

Hinweise

07 Müllabfuhr

Wenn das Sammelfahrzeug nicht am Grundstück vorfahren kann, müssen die
Abfallbehälter und Müllsäcke von dem Überlassungspflichtigen an der nächsten
vom Sammelfahrzeug benutzbaren Fahrstraße bereitgestellt werden. Der
Landkreis - Eigenbetrieb "AIR - Abfallwirtschaft für Rügen" - kann den
Bereitstellungsort der Behälter und Müllsäcke bzw. des Sperrgutes bestimmen.

08 Baugrund / Geogefahren

Es können auf Grund von sich überlagernden Geogefahren - Wirkungen
durch dynamische Kopplung verschiedener natürlicher Einflußgrößen
auftreten. So sind außer der Hanggradienten noch
Wassererosionsgefährdung infolge von Starkniederschlagsereignissen und
folgenden Grundwasseranstiegen im Untergrund zu beachten. Hierdurch
kann es zu Böschungsverlagerungen und Geländeerutschungen kommen.
Solche Rutschungen sind in diesem Bereich bekannt (Rutschung Altensien,
Rutschungen Ortslage Göhren).

Es können landseitig bedingte Rutschungen in Folge von Hangversagen auf
Grund erhöhter Wasserzuführung nicht generell ausgeschlossen werden.
Daher sind die Aussagen der Baugrunduntersuchung des Ingenieurbüro
Weiße vom 28.02.2015 zu berücksichtigen.

09 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Fraxinus excelsior - Eiche
- Tilia platyphyllos - Sommerlinde
- Tilia cordata - Winterlinde
- Quercus robur - Stieleiche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Corylus avellana - Hasel
- Malus sylvestris - Wildapfel

Bäume II. Ordnung

- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pyrus pyrastrer - Wildbirne
- Syringa vulgaris - Flieder
- Obstbäume in allen Sorten

Sträucher

- Frangula alnus - Faulbaum
- Salix cinerea - Grauweide
- Salix aurita - Ohreweide
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Euroyonus europaeus - Pfaffenhuhen
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Corylus laevigata - Walddorn
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn
- Prunus spinosa - Schiele
- Hundrose - Rosa carolina
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Forsythia intermedia - Goldgelbkeiche
- Hydrangea macrophylla - Hortensien
- Ilex aquifolium - Stachthölse

In Bereichen, die genügend Raum für unversiegelte Flächen lassen, sollte der Wurzelraum mind. 12 m² betragen.



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

- (MI) Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,2 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
- GR 175 m² max. Grundfläche der baulichen Anlage (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
- 15,0 m üHN max. Höhe baulicher Anlagen über HN (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO)
- MGG750 m² Mindestgrundstücksgröße (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
- o nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)
- Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutz