

**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Satzung der Gemeinde Sellin über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. ... für das Gebiet "Mutter-Kind-Kureinrichtung Sellin" (Arbeitsst.)

Aufgrund des § 7 des Massnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - Massnahmengesetz) in der Fassung vom 28.08.1996 (§§ 1, 5, 22) sowie nach § 86 der Bauordnung vom 26. April 1994 (BOdM - M-V 5/98, berichtigt) Seite 6/59 wird nach

Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.11.1996 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bürgermeisterrat) am 22.11.1996 während folgender Zeiten (Freitag, Sonntag, Montag, Mittwoch, Donnerstag) von 7.30-10.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 30.05.1996 in Ostsee-Zellung (Gelung oder amtliches Verkaufsstatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.05.1996 bis zum 23.07.1996 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.

**Verfahrensvermerke**

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 21 LfG beauftragt worden. Stellungnahme vom 28.08.1996, Stellungnahme vom 08.05.1996, Stellungnahme vom 23.07.1996. Sellin, den 27.08.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Sellin, den 27.08.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.05.1996 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Sellin, den 27.08.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.1996 bis zum 23.07.1996 während folgender Zeiten (Freitag, Sonntag, Montag, Mittwoch, Donnerstag) von 7.30-10.00 denstags von 7.30-10.00 und freitags von 7.30-12.00 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungzeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am 30.05.1996 in Ostsee-Zellung (Gelung oder amtliches Verkaufsstatt) bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.05.1996 bis zum 23.07.1996 durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden. Sellin, den 27.08.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Sellin, den 27.08.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Der katastrale Bestand am 31.05.1996 sowie die gemeinrechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung waren als richtig besichtigt. Bergen, den 27.08.1996. Ort, Datum. Krawulschke, öffentl. bestellter Verm.-Ing.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.11.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.11.1996 geteilt. Sellin, den 08.11.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde zur Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.11.1996 Az. VII 230a-512/15-6/038 mit Nebenbestimmungen und -hinweisen erteilt. Sellin, den 19.12.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.11.1996 geteilt. Sellin, den 19.12.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedruckt. Sellin, den 19.12.1996. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, sind am 20.12.1996 in Ostsee-Zellung (Gelung oder amtliches Verkaufsstatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 17.12.1996 bis zum 27.01.1997 - öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 25 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeit und Erdschaden von Erschließungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.12.1996 öffentlich bekanntgemacht. Sellin, 29.01.1997. Ort, Datum. Liedtke, Der Bürgermeister.

**Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Teil B) (§ 86 LBAuM - V)**

- Dächer**
  - Die Dachneigung für 1-geschossige Gebäude wird mit max. 48° festgesetzt. Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss wird die Dachneigung auf mind. 15° und max. 20° festgesetzt.
  - Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
    - Platten, unbesandet, in den Farbönen rot-rotbraun, Naturschiefer,
    - Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbönen nach Nr. 4.1 beschichtet.
 Darüber hinaus sind zulässig:
    - Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°
    - Für Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15° wird eine Dachbegrenzung vorgeschrieben unter Beachtung der DIN 4102 Teil 7.
  - Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachanstrich zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Putzdächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
- Öffnungen**
  - Für Wandöffnungen sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 3.
  - Rollädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
  - Runde und bogenförmige Fensteröffnungen sind ebenfalls zulässig.
- Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten**
  - Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen. Beton als Deckenkonstruktion ist zulässig.
  - 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 Verengung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.
  - Oberste Balkone und Loggien sind zu überdecken und mit der Überdeckung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
- Außenwände**
  - Alle Außenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Zur Fassadenbegrünung werden Arten der Liste 3 empfohlen.
  - Farben
    - Der Rahmen der farblichen Gestaltung wird vergleichend bestimmt anhand des Farbregisters RAL 840 HR von RAL-Ausschuß für Lieferbedingungen und Gültigkeit beim Deutschen Normenausschuß.
    - Zulässig sind die aufgeführten RAL-Farben und davon abgeleitete Abstufungen.
- Dächer**
  - Grün 7001, 7035, 9002 sowie Rot-rotbraune und Naturfarben für die unter 12 aufgeführten Materialien.
- Außenwände**
  - Weiß 1019-1015, 7035, 9001, 9002, 9018
- Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschosßbodens.
- Grundstückseinfriedungen**
  - Einfriedungen an Verkehrsflächen und entlang den Grundstücksgrenzen sind:
    - als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 120cm aus standortgerechten Laubgehölzen
    - als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder
    - als Zaun aus vertikalen Holzpfählen oder Hügeln aus Stabwerk bis zu einer Höhe von 120cm über Oberkante des Geländes zulässig.
  - Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.
- Werbeanlagen**
  - selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschosßaußenwandflächen und höchstens 15qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Wechselteller selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
  - Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.
  - Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.
- Zusätzliche Bauteile**
  - Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nicht zulässig.
- Freiflächen**
  - Zur Reduzierung der Versiegelung in den Freiflächen wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine oder Rasengittermatten festgesetzt.

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

- Das gesamte Plangebiet wird (gem. § 9 (1) 23 BauGB) als Gebiet festgesetzt, in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen.
- In dem Sondergebiet Klinik sind zulässig:
  - Klinik für Rehabilitations- und Heilkur (Mutter Kind Kureinrichtung)
  - Einrichtungen der Versorgung und der Dienstleistung für die Patienten und Gäste
  - 10 Wohnungen für Leit-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
  - ca. 200 Betten
- Eine Abweichung von der Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNBV ist gem. § 22 Abs. 4 BauNBV zulässig, in der Form, daß im Erdgeschosß Gebäude die Länge von 50 m überschreiten können, wenn sie die baurechtlich erforderlichen Grenzabstände erhalten. Für die darüberliegenden Geschosse gilt die offene Bauweise.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNBV)
  - Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen.
  - Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - Je angefangene 100 qm Neuversiegelung ist 1 Laubgehölz aus Liste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Für Stellplätze und Garagen wird festgelegt:
  - die zulässige Grundfläche darf gem. BauNBV für die Grundflächen dieser Anlagen um 50% überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNBV)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsfläche je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 1 standortgerechter heimischer Laubbau zu pflanzen ist.
  - Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen (Baumschutzbügel) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Alle vorhandenen Fundamente nicht mehr benötigter baulicher Anlagen sind zu entfernen, entfall!
  - Die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist innerhalb des Plangebietes unzulässig.
  - Als Außenbeleuchtung ist zur Schonung der Insektenbestände die Verwendung von Natrindampflampen festgesetzt.
  - Nach Entfernen der Fundamente auf dem Waldurstück 65/17 ist das vor der Abtragung vorhandene Gebäudeprofil durch Anfüllen mit anliegendem Boden wieder herzustellen und mit standortgerechten heimischen Laubbäumen aufzufüllen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a-b BauGB)
  - Auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen gem. § 9 (1) 25 BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen) ist ein Traubeneichen-Buchenwald zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzlisten zu beachten.
- Die folgenden Gehölzlisten sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes:
  - Gehölzliste 1: standortgerechte Laub- und Nadelbäume
    - Acer platanoides (Spitzahorn)
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Prunus excelsior (Esche)
    - Prunus avium (Vogelkirsche)
    - Pyrus pyramidalis (Wildbirne)
    - Plus sylvestris (Kiefer)
    - Quercus petraea (Traubeneiche)
    - Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - Gehölzliste 2: hochwertigste, standortgerechte Sträucher
    - Crataegus laevigata (Weißdorn)
    - Eunymus europaeus (Pflaumenhülchen)
    - Ilex aquifolium (Steingalm)
    - Ligustrum vulgare (Liguster)
    - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
    - Rosa canina (Hunds-Rose)
    - Rosa spinosissima (Birnellen-Rose)
    - Rubus fruticosus (Brombeere)
    - Salix caprea (Salweide)
    - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
  - Gehölzliste 3: Kletter- und Rankpflanzen
    - Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
    - Clematis vitalba (Waldbrebe)
    - Hedera helix (Efeu)
    - Lonicera caprifolia (Jelängerjelierer)
    - Parthenocissus quinquefolia (Fünfbliättriger Wilder Wein)
    - Parthenocissus tricuspidata (Dreilappiger Wilder Wein)

**Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNBV)
    - Zweckbestimmung: Klinik (siehe textliche Festsetzung)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNBV)
  - GR 6000 m<sup>2</sup> max. zulässige Grundfläche
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK 39m UHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über HN
  - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen (PlanZV 90 § 2 Abs. 2)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNBV)
  - a abweichende Bauweise (s. Textliche Festsetzungen)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- 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)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB und gem. Nr. 3 der textlichen Festsetzungen
  - Baum erhalten
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  - Geschützter Landschaftsbestandteil gem § 7 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung
  - Stellplätze
  - Garagen
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 und Abs. 6 BauGB) (Begrünstigte siehe Planzeichnung)



**Hinweis**

- Bodendenkmale**

Aus dem Geltungsbereich der o.g. Maßnahmen ist eine Fundstelle bekannt, bei der es sich um einen Urmund der vorrömischen Eisenzeit handelt, das Gefäß wurde Ende der 60er Jahre bei Kanalisationsarbeiten in ca. 1m Tiefe entdeckt. Man muß davon ausgehen daß hier ein Friedhof vorliegt, dessen genaue Ausdehnung bislang nicht ermittelt werden konnte. Mit großer Wahrscheinlichkeit sind die gegenwärtig bekannten Bodendenkmale lediglich ein sehr geringer Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmäler. Nur selten sind die Fundstellen oberflächlich sichtbar. Im allgemeinen sind sie unter der Erdoberfläche verborgen und werden zufällig bei Erdarbeiten entdeckt. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung ausgesprochen günstigen topographischen Gegebenheiten in einigen Teilen des Geltungsbereiches muß daher mit weiteren, bislang unbekanntem Fundstellen gerechnet werden, die gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg - Vorpommern (DSchG M-V; Gesetz- und Verordnungsblatt für Mecklenburg - Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1995) ebenfalls geschützt sind.

Die angesprochenen Fundstellen beinhalten Teile bzw. Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind. Derartige Hinterlassenschaften unserer Vorfahren sind geschützte Bodendenkmale gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V, da sie von menschlichem Leben in der Vergangenheit zeugen und Aufschlüsse über Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit gestatten (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

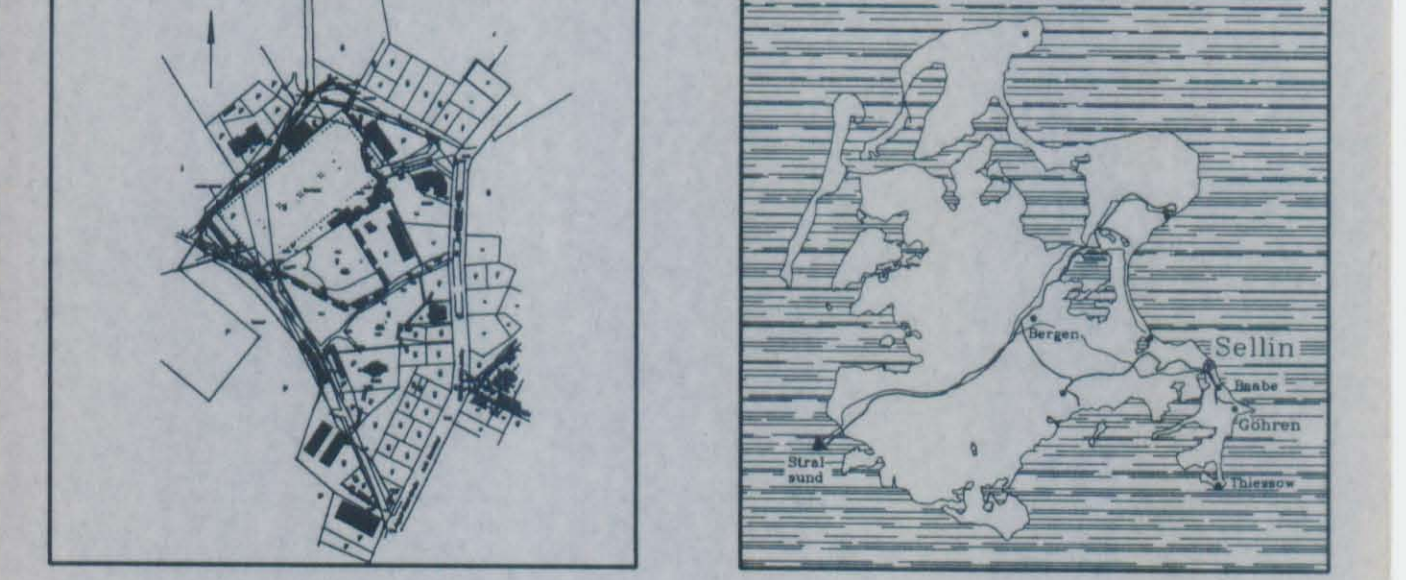
Die Ausführung des o.g. Vorhabens, besonders im Zusammenhang mit den zu erwartenden tiefgreifenden Erdarbeiten, hat eine Veränderung bzw. letztendlich die Beseitigung der vorhandenen Bodendenkmale zur Folge und ist daher gemäß § 7 Abs. 1a DSchG M-V genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn sichergestellt wird, daß die bekannten Fundstellen vor ihrer Vernichtung durch wissenschaftliche Dokumentation und Bergung gesichert werden.

Dies kann nur durch eine baugleitende archäologische Untersuchung geschehen, in deren Verlauf auftretende Befunde dokumentiert und Funde geborgen werden. Alle durch diese Maßnahmen entstehenden Kosten hat gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen.

Um die Durchführung der Ausgrabung vertraglich zu regeln, ist mit unserer Behörde und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ein Maßnahmenplan zu erarbeiten, der einen ungestörten Ablauf des Vorhabens garantieren soll. Erst nach einvernehmlicher Festlegung dieses Plans kann die Erteilung einer Ausgrabungsgenehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Der Antrag ist gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V schriftlich mit den zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzureichen.
- Die Laubmischwald ist nach Maßgabe der zuständigen Forstbehörde aufzuweisen.

**OSTSEEBAD SELLIN  
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN  
MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
ÜBER GESTALTUNG**

ARBEITSTITEL  
"MUTTER-KIND-KUREINRICHTUNG  
SELLIN"



Fassung vom 12.12.1996 M 1:1000

**SATZUNGSEXEMPLAR** ausgefertigt am: 19.12.1996

Vorhabenträger:  
Klinik Sellin GmbH & Co. KG  
Miltberger Weg 1 94152 Neuhaus/Inn  
Tel.08503/9004-0 Fax:08503/8574

Entwurfsbearbeitung:  
Heinrich Völter  
An der Junkernwiese 7  
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371