

SATZUNG DER GEMEINDE SELLIN

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.18 "Wohnbebauung Seedorf". Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geänd. durch Artikel 12 mit Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2004 und nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 17.11.2005 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnbebauung Seedorf", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

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

MI (Mischgebiete nach § 6 BauNVO). Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe. Die nach §6(2) Nr. 5,6,7,8 BauNVO zulässigen und §6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig (§1(5), 6) BauNVO).

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden (§19 (4) Satz 3 BauNVO).

2) Grünordnungsmaßnahmen

2.1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§9(1) Nr.25a BauGB)

Auf der Fläche A 1 sind 10 Einzelbäumen der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen aus extra weitem Stand, Stammumfang 10-12 cm aus folgenden standortheimischen und für Vorpommern nachgewiesenen Arten zu pflanzen: Malus sylvestris - Holz-Apfel; Pyrus communis - Wild-Birne; Juglans regia - Walnuss; Pyrus in Sorten, z.B. 'Bosc's Flaschenbirne', 'Bunte Julibirne', 'Gellerts Butterbirne'; Malus in Sorten, z.B. 'Gelber Edelapfel', 'Grahams Jubiläumsapfel', 'Gravensteiner', 'Pommerscher Krummstiel', 'Roter Winterstettiner', 'Undine'; Prunus in Sorten, z.B. 'Große Grüne Reneklode', 'Hauszweitsche', 'Frigga', 'Große Schwarze Knorpelkirsche'.

Die Fläche ist im Charakter einer naturnahen Wiese zu entwickeln, die innerhalb der Fläche vorhandenen Siedlungsbüsche (vorwiegend Flieder) sind zu erhalten und zu integrieren.

3) Gestaltung (§ 12(3) BauGB)

3.1) Dachform / -material

Dächer sind mit einer Dachneigung im Bereich von 40-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zulässig: Satteldächer; Walml- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel. Solaranlagen (Solar Kollektoren / Solarzellen) als Dachdeckung sind zulässig.

3.2) Gauben / Dacheinschnitte

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

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

3.3) Vor- und Anbauten

Für Anbauten, die die Maße für untergeordnete Bauteile einhalten (nach §6(7) LBauO M-V), und Dachgauben sind abweichend von Punkt 3.1.1 Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

3.4) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (Rasengittersteine, Schotterrassen, Okopflaster, etc.).

3.5) Wandfarben

Unzulässig sind Wandfarben mit einem Hellbezugswert von über 80.

4) Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB) und Hinweise

4.1) Bodendenkmäler

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

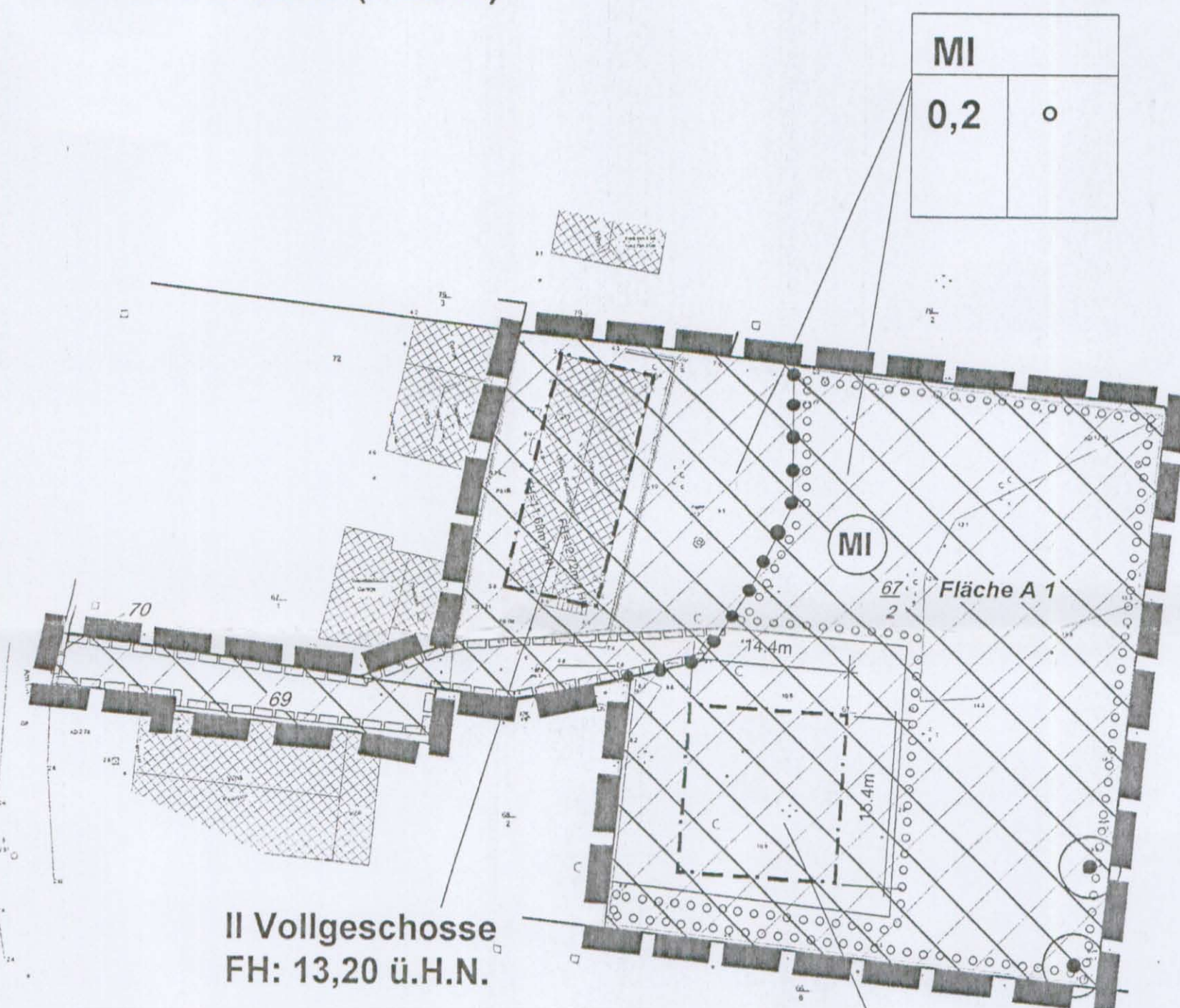
Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 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 §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

4.2) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahme n wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

b) Niederschlagswasserentsorgung: Gemäß § 39 LWaG M-V ist das unbelastete Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.



II Vollgeschoss
FH: 13,20 ü.H.N.

I Vollgeschoss
FH: 20,00 ü.H.N.
TH: 15,70 ü.H.N.

9a) Die Maßgabe und der Hinweis der Genehmigung vom 17.11.2005 wurde beachtet. Dazu fasste die Gemeinde am 31.01.2006 einen Beschlusses. Die Erfüllung der Maßgabe wurde durch den Landkreis Rügen mit Schreiben vom 11.05.2006 (Az. 61-11-02-38/VBB 18-löw) bestätigt.

Sellin, den 14.06.2006
Bürgermeister

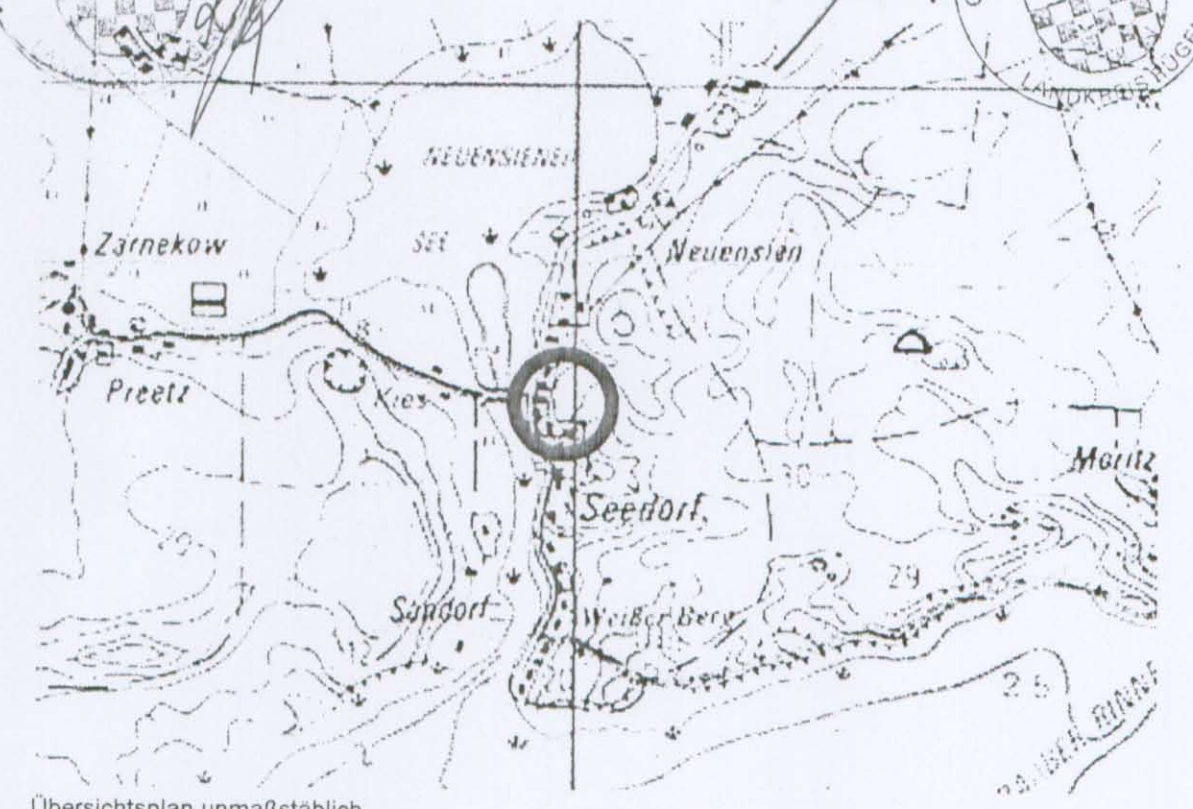
LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

- | | |
|---|---|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1-11 BAUNVO) | 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 BAUGB) |
| 01.02.02 MISCHEGEBIETE (§ 6 BAUNVO) | ERHALTUNG VON BÄUMEN |
| 02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL | 13.02.01 13.2.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS.1 NR. 25a BAUGB) |
| 02.07.00 1 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS | 15. SONSTIGE PLANZEICHEN |
| 02.08.00 HOHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß
z.B. FH 20,00 m ü.H.N
z.B. TH 15,70 m ü.H.N
max. Firsthöhe = 20,00 m bezogen auf HN
max. Traufhöhe = 15,70 m bezogen auf HN | 15.5 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB) |
| 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO) | 15.06.00 GH: Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Fl.-st. 67/2, Leitungsrechte für Versorgungsträger |
| 03.01.00 OFFENE BAUWEISE | 15.13 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB) |
| 03.05.00 BAUGRENZE | 15.13.00 |
| | 15.14 ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS (§1 Abs. 4, §16 Abs.5 BAUNVO) |
| | 15.13.00 Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit, First- und Traufhöhe |

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.06.2004
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG über die Absicht, einen vB-Plan aufzustellen, mit Schreiben vom 24.06.2004 informiert worden.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 3) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durch Einholung des Vorentwurfs am 01.06.2004 durchgeführt.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 4) Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 01.06.2004 den Entwurf des vB-Plans beschlossen, die Begründung gebilligt und den vB-Plan zur Auslegung bestimmt.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 19.07.2004 bis zum 27.08.2004 während folgender Zeiten
- im Amt Mönchgut-Granitz montags, mittwochs und donnerstags von 7.30 bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr sowie
- in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 20.00 Uhr, samstags und sonntags von 13.00 bis 17.00 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 28.06.2004 bis zum 30.08.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister

- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2005 geprüft und den vB-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.
Sellin, den 21.03.05
Bürgermeister
- 8) Der katastermäßige Bestand am 14.10.04 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
Bergen, den 25.11.04
Katasteramt
0671, Bergen
Holger Krauß/Schke H. Wauert
- 9) Die Genehmigung des vB-Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde Odo La Rügen vom 17.11.2005 (167/02-38/vB) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
Sellin, den 14.06.2006
Bürgermeister
- 10) Der Plan wird hiermit ausgefertigt.
Sellin, den 14.06.2006
Bürgermeister
- 11) Die Erteilung der Genehmigung 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 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2006 bis zum 05.07.2006 öffentlich 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 Falligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§18 BauGB) hingewiesen worden. Der vB-Plan ist am 05.07.2006 in Kraft getreten.
Sellin, den 06.07.2006
Bürgermeister



Übersichtsplan unmaßstäblich
Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
Prof. Dr. Günther Uhlig, Dr. Ing. Frank-Bartolt Rath
Waldhornstr. 25, 76131 Karlsruhe
www.uhligundpartner.de

Gemeinde Sellin / Rügen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 18
"Wohnbebauung Seedorf"
Satzung
Fassung vom 02.11.200
Maßstab 1: 500