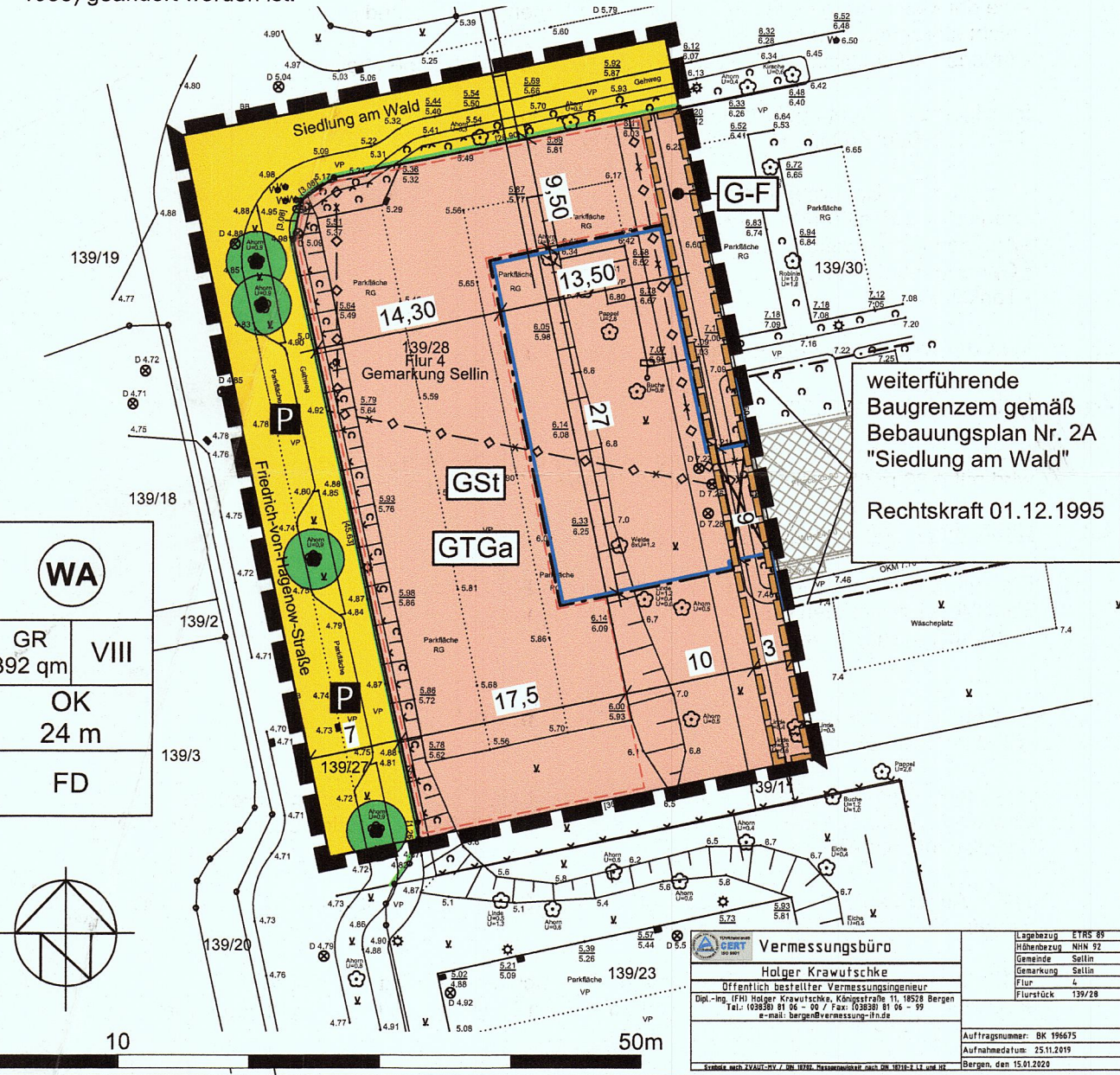


SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A "SIEDLUNG AM WALD"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M. 1 : 500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GR 392 qm Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO
 - VIII Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 Abs. 1 BauNVO
 - OK 24 m Oberkante als Höchstmaß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenzen § 23 Abs. 3 BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Umgrenzung Fläche für Gemeinschaftsanlagen
 - GSI** Gemeinschaftsstellplätze
 - GTGa** Gemeinschaftstiefgarage
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - P** Parkfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Fahrtrecht zugunsten der Rettungsdienste
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB sowie § 19 NatSchG M-V)**
 - Bäume zu erhalten (gesetzlich geschützte Alleebäume)
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**
 - FD** Flachdach
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
 - Flurstücksgrenzen Durchgang, Überbauung ist möglich
 - 66/5 Flurstücksnummer
 - Böschung
 - Regen- und Schmutzwasserleitungen, künftig fortlaufend

TEXT TEIL B

- Textliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhe baulicher Anlagen**

Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (hier: Oberkante) wird mit 4,80 m über NHN bestimmt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen über 50 vom Hundert überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich im Lärmpegelbereich III. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes folgende passive Schallschutzmaßnahmen einzuhalten:

 - Für Außenbauteile von Hauptgebäuden ist ein Schalldämm-Maß von $R'_{w,ges} = 35$ dB gemäß der DIN 4109-1* vorzusehen.
 - Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, die einen äquivalenten Dauerschallpegel von weniger als 35 dB(A) im Raum gewährleisten.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen a) und b) abgewichen werden.

*Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau" (2018-01) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen.

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)**

Die zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden folgende Flächen und Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Anpflanzung von 6 standortgerechten Laubbäumen auf dem Flurstück 139/11, Flur 4 der Gemarkung Sellin. Die anzupflanzenden Bäume müssen gemäß Baumschutzkompensationserlass Mecklenburg - Vorpommern folgende Pflanzqualität nachweisen:

 - dreimal verpflanzte Hochstämmle mit einem Kronensatz von zwei Metern
 - Stammumfang von 16 cm bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe)
- Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBAuO M-V)**
 - Dachgestaltung**

Flachdächer sind mit entsprechenden Dachmaterialien zu gestalten. Alternativ können Dächer begrünt werden.
 - Öffnungen**
 - Für Wandöffnungen von Gebäuden mit mehr als einem Vollgeschoss sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schaufenster.
 - Rolladenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.
 - Balkone, Loggien, Veranda, Wintergärten**
 - 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.
 - Oberste Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.
 - 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.

 - Außenwände oberhalb der Erdgeschossdecke Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9018 oder in harmonischer Ergänzung zu 4.2
 - Außenwände bis zur Erdgeschossdecke Rot 2001-20074, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3009, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007 / Grün 6003-6008 / Grau 7000-7006, 7009-7012, 7023, 7030-7039 / Braun 8000-8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8023-8025 / Weiß 1013-1015, 9001, 9002, 9010, 9018
 - Von farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, offenporig behandelte Holzbauteile, konstruktiv bedingte Träger, Stützen und Natursteinmaterial.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen mit blinkenden und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig.
- Beleuchtung**

Fassadenbeleuchtungen oberhalb des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoss) sind nicht zulässig.
- Gestaltung von Gehwegen, Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Gehwege, Zufahrten und sonstige Flächenbefestigungen i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, soweit sie nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut sind, ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.
- Standplätze für Abfallbehälter**

Die Standplätze für Abfallbehälter sind durch Einhausung / Verkleidung (Holz, Metall, Rankgerüst, Pflanzungen) zu umschließen.

- Hinweise**
 - Begriffsdefinition**
 - Oberkante**

Die Oberkante (OK) wird von dem gemäß Textziffer 2.1 bestimmten Bezugspunkt bis zur obersten Grenze der Hauptdachfläche definiert. Die festgesetzte Oberkante ist gleichzeitig die maximal zulässige Gebäudehöhe.
 - Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 LBAuO M-V)**

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.
 - Normalhöhennull - NHN**

Das Normalhöhennull (NHN) umfasst die Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.
 - Bodendenkmalpflege**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde 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.
 - Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

 - Eingriffsfrist**
 - Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind Baumaßnahmen (hier: Neubau, Umbauarbeiten an dem Gebäude) sowie Fällungen der Holzölze nur zwischen 30. November und 1. Februar zulässig. Alternativ können Umbau- und Fällzeiten ab dem 1. September genutzt werden, wenn im Vorfeld durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung keine Brutnester in den Gehölzen und Gebäuden nachgewiesen wurden und dieses Vorgehen mit dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde abgestimmt wurde.
 - Die Baufeldfreimachung sowie die Baubarbeiten müssen zwischen dem 30. November und 1. Februar begonnen und ohne größere Pausen fortgeführt werden.
 - Sicherstellung des Nichtvorhandenseins von hohlenbewohnenden Tieren**

Vor Umbauarbeiten an dem Gebäude sowie Fällungen der Holzölze ist die Eignung von potenziell betroffene bzw. beeinträchtigte Quartierbereiche als Lebensraum für hohlenbewohnenden, gesetzlich geschützten Tieren im Beisein eines Fledermausschutzverständigen zu untersuchen.
 - Beleuchtung**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen sowie umzusetzen:

 - Die Beleuchtungsstärke darf nicht über die nach EU-Standards erforderlichen Mindestmaße hinausgehen.
 - Vermeidung störender Lichtausbreitung in angrenzende Räume durch gerichtete Beleuchtung von oben nach unten.
 - Einsatz von vollabgeschirmten LED-Lampen mit Farbtemperaturen von 2.700 Kelvin oder weniger sowie Wellenlängen > 540 nm.
 - Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)**
 - Als Ersatz für vorhabenbedingt verlorene Quartierpotenziale für Fledermäuse sind dem vorhandenen Baumbestand 2 Stück Fledermaushöhle mit zwei Einschlüpfen 12 mm (Firma Hasselfeld) und 2 Stück Fledermaushöhle mit dreifacher Vorderwand 18 mm (Firma Hasselfeld) sowie am angrenzenden Gebäudebestand 2 Stück Fledermaus Universal Sommerquartier 2FTH (Firma Schwegler) oder 4 Stück Fledermaus Wandquartier mittelgroß (Firma Hasselfeld) anzubringen. Die Standortbedingungen der Ersatzquartiere sind dem Kapitel 6.1.2 CEF-Maßnahmen des Artenschutzfachbeitrages zu entnehmen.
 - Als Ersatz von beanspruchten Brutplätzen für Gebäudebrüter sind 3 Stück artgerechte Nistkästen für Hausperling, 3 Stück artgerechte Nistkästen für Mauersegler im räumlichen Umfeld an geeigneten Gebäuden anzubringen.
 - Die o.g. Maßnahmen sind vor Baubeginn durchzuführen. Die künstlichen Nisthilfen und Quartiere sind instand zu halten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Umsetzungen der CEF - Maßnahmen ist zu dokumentieren (hier: Dokumentation der Ausführung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen) und dem Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen als zuständige untere Naturschutzbehörde unmittelbar nach der Durchführung zu übermitteln.
 - Städtebaulicher Vertrag**

Die o.g. artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu regeln.
 - Gesetzlicher Baumschutz**

Ein Teil der Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Die Fällung dieser Bäume bedarf einer gesonderten Naturschutzgenehmigung die nach dem Beschluss des Bebauungsplanes beim Biosphärenreservatsamt Südost-Rügen zu beantragen ist.
 - Ordnungswidrigkeiten**


Nach § 84 Abs. 1 LBAuO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin hat am 05.11.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 21.09.2021 - 06.10.2021 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin hat am 03.08.2021 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.10.2021 - 08.11.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 21.09.2021 - 06.10.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-moenchgut-granit.de sowie www.bplan.geodaten-mv.de ins Internet gestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A am 20.04.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1:500 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Bergen, den 18.05.2022


(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.03.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Sellin, den 11.05.2022

 Siegel


(Bürgermeister)

10. Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Sellin, den 12.05.2022

 Siegel


(Bürgermeister)

11. Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Sellin sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen, sind vom 12.05.2022 - 01.06.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 01.06.2022 in Kraft getreten.

Sellin, den 01.06.2022

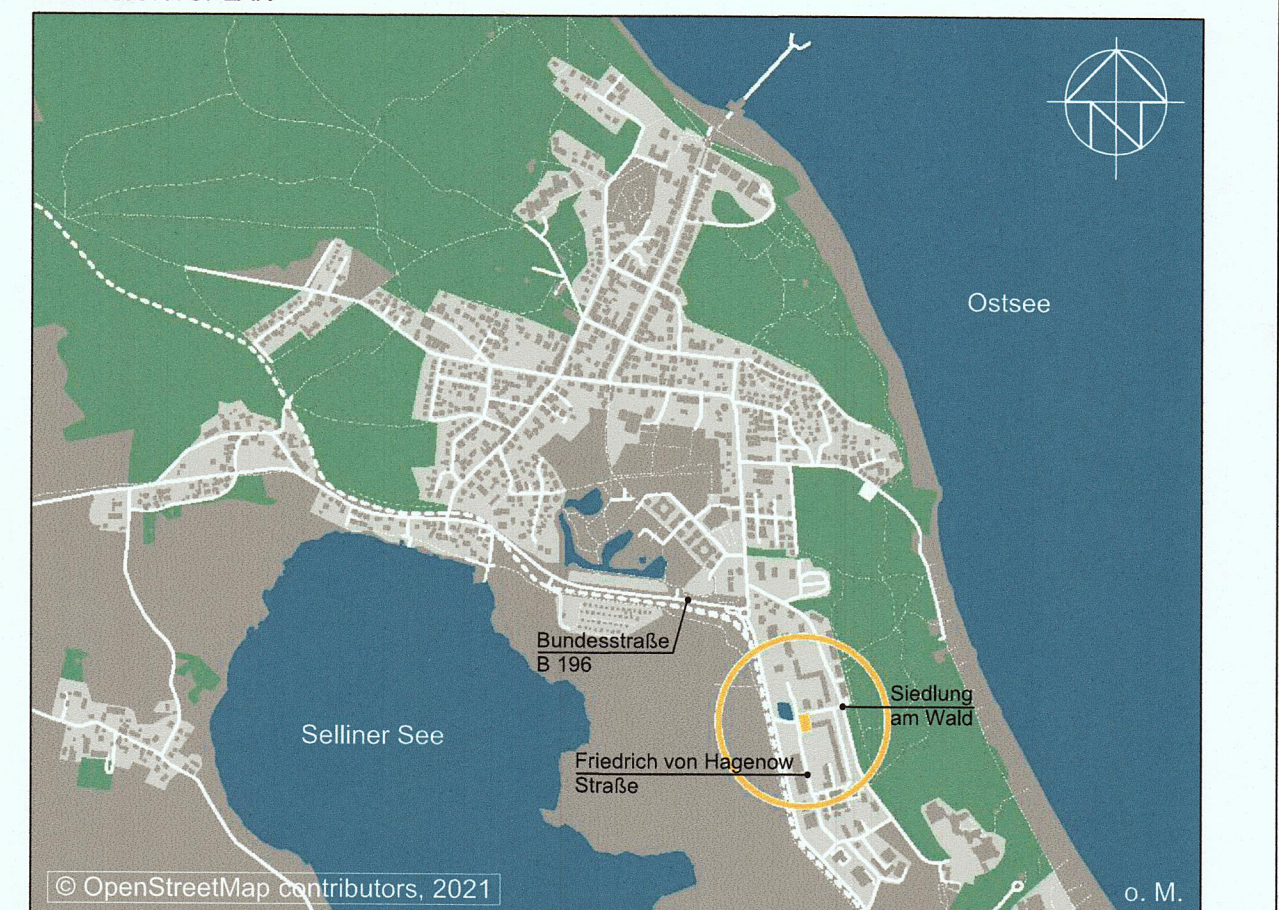
 Siegel


(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBAuO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Ostseebad Sellin vom 29.03.2022 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2A "Siedlung am Wald" für das Gebiet südlich der Straße "Siedlung am Wald" und östlich der "Friedrich-von-Hagenow-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE OSTSEEBAD SELLIN ÜBER DIE

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2A "SIEDLUNG AM WALD" FÜR DAS GEBIET:

südlich der Straße „Siedlung am Wald“ und östlich der „Friedrich-von-Hagenow-Straße“