

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I) FESTSETZUNGEN
1.1) Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO: Sondergebiet nach § 11 BauNVO, **Sportplätze**
 Zulässig sind:
 - Sportlerheim mit Umkleiden, Sozial- und Aufenthaltsräumen,
 - Lager- und Abstellräume
 - Gaststätten.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen, die der Sportanlage zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

SO: Sondergebiet nach § 11 BauNVO, **Skatebahn**
 Zulässig sind:
 - Skatebahn

- Gemeinschaftsgebäude mit Umkleiden, Sozial- und Aufenthalts- / Schulungs- räumen,
 - max. 150 qm Verkaufsräume für Skatebedarf / -ausrüstung mit Werkstatt
 - gastronomische Einrichtungen zur Versorgung der Skater
 - Lager- und Abstellräume.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen, die der Skatebahn zugeordnet und dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2) Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
1.2.1) Art der Sport- und Spielanlagen:

- S1: Rasenplatz mit Leichtathletikanlagen und Tribüne
- S2: Kunstrasenplatz
- S3: Kleinspielfelder
- S4: Streetballplatz

1.3) Grünordnungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
1.3.1) Grünordnungsmaßnahmen als Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Pflanzqualität aller verwendeten Gehölze muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen entsprechen. Für festgelegte Pflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung inkl. Bewässerung sicherzustellen.

- **Baum-pflanzgebiete**

Gemäß Planzeichnung sind Bäume folgender Qualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16-18 cm Stammumfang der folgenden Sorten:
 - Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Rothbuche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Tilia cordata (Winterlinde), Ulmus carpinifolia (Feldulme), Ulmus laevis (Flatterulme), Juglans regia (Walnuss).
 Eingegangene Bäume sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

1.3.2) Grünordnungsmaßnahmen als Erhaltung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- **Fläche A1:** Der vorhandene Bewuchs ist während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

1.3.3) Grünordnungsmaßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse erlauben.
 - **Fläche A2:** Die Fläche ist vollständig zu entsiegeln, Wege, Treppen und anderen baulichen Anlagen sind zu entfernen. Der vorhandene Bewuchs ist zu erhalten.

- **Gestaltung privater Grünflächen:** Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der privaten Grünfläche sind überwiegend als Extensivrasen anzulegen.
 - **Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und ihren Zufahrten:** Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind unzulässig.

1.4) Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung
1.4.1) Werbeanlagen (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)

Zulässig sind nur Werbeanlagen nach § 65 (1) Nr. 46, 47, 48 LBauO M-V, selbstleuchtende Anlagen sind jedoch unzulässig.

II) Nachrichtliche Übernahmen (II.1) und HINWEISE (II.2, II.3, II.4)
II.1) Bodendenkmäler

Entlang der südlichen Planzeitsgrenze verläuft ein Bodendenkmal (Mönchgraben), bei dem angesichts der wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer oder Nutzungsänderung gemäß § 1 (3) DSchG M-V nicht zugestimmt werden kann.

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.

II.2) Bodenschutz

Im Umgang mit dem Oberboden sind das Bundesbodenschutzgesetz vom 7. März 1998 und die DIN-Normen 18915 "Bodenarbeiten" und 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

II.3) Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher Anlagen (vgl. § 15 BauNVO)

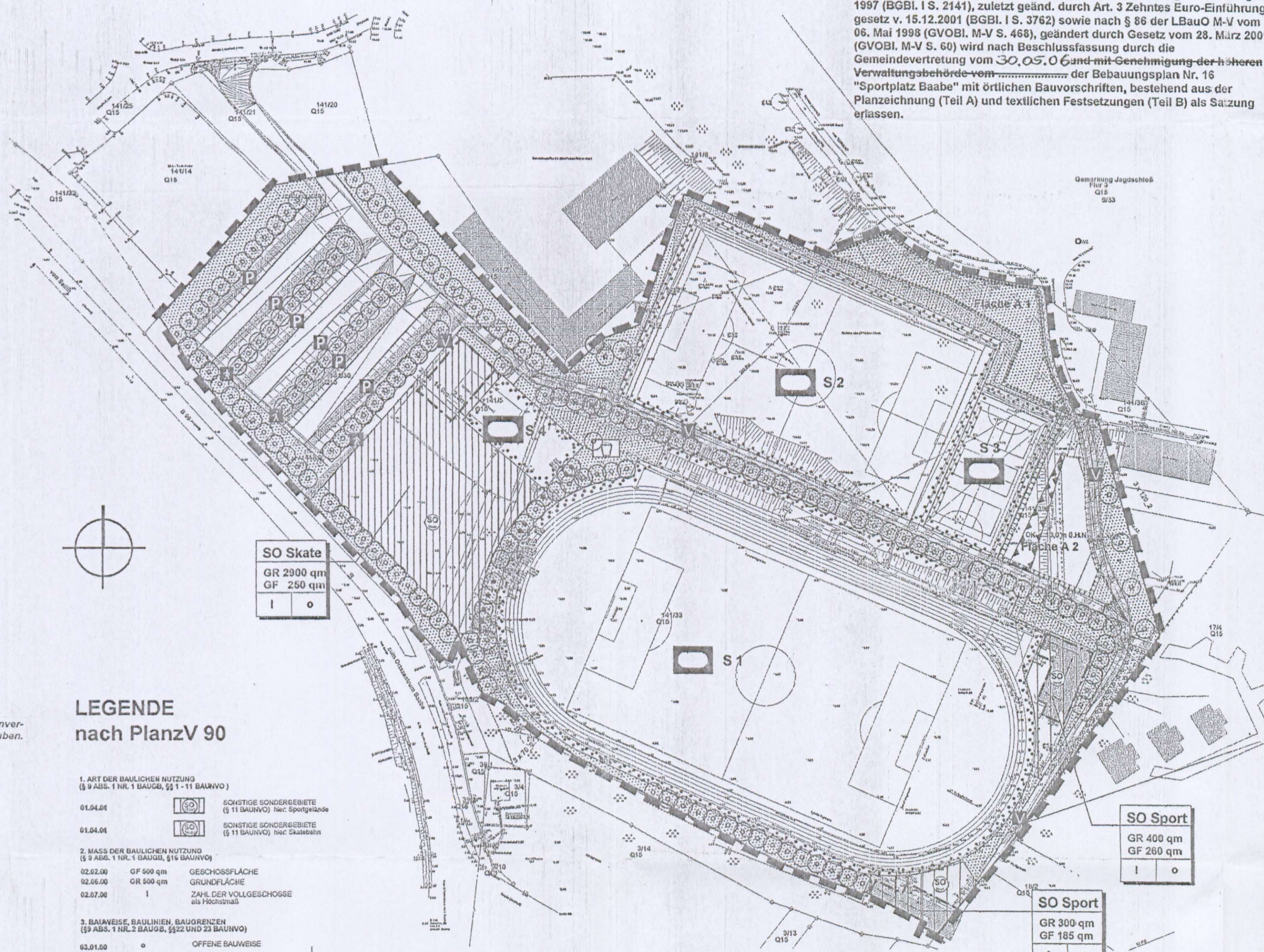
Angesichts schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld sind im Einzelnen Immissionsbelastungen nicht auszuschließen. Im Rahmen der Baugenehmigung ist die Einhaltung der Immissionsschutzwerte zu prüfen. Dabei ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand mit einer zeitlichen Beschränkung der Nutzungen zu rechnen. In den Ruhezeiten werktags und sonn-/feiertags von 20-22 Uhr sowie sonn-/feiertags von 13-15 Uhr sind unzulässig:
 - Fußballpunktspiele auf S1 und S2
 - allgemein die Nutzung von S3 und der Skateanlage.

Fußballspiele mit hoher Zuschauerbeteiligung (mehr als 200 Zuschauer) sind nur an höchstens 18 Kalendertagen eines Jahres tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten, nicht jedoch nach 22 Uhr zulässig.

II.4) Ordnungswidrigkeiten

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,- EUR geahndet werden kann.

PLANZEICHNUNG (Teil A)



LEGENDE nach PlanzV 90

- | | |
|--|---|
| 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 1 - 11 BAUNVO) | SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Sportplätze |
| 01.04.01 | SONSTIGE SONDERGEBIETE (§ 11 BAUNVO) hier: Skatebahn |
| 01.04.04 | |
| 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 11 BAUNVO) | GESCHOSSFLÄCHE |
| 02.02.00 | GR 500 qm |
| 02.06.00 | GR 500 qm |
| 02.07.00 | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Hochhaus |
| 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 21 - 23 BAUNVO) | OFFENE BAUWEISE |
| 03.01.00 | |
| 03.05.00 | BAUGRENZE |
| 4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB) | FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN |
| 04.02.00 | SPORTANLAGEN |
| DE ZEICHEN WERDEN DURCH BUCHSTABEN ERGÄNZT. | |
| 6. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB) | STRASSENVERKEHRSPFLÄCHEN |
| 06.01.00 | |
| 06.02.00 | STRASSENBEREICHENSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
| 06.03.00 | VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
| ZWECKBESTIMMUNG: | ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE |
| 06.03.01 | |
| 06.03.02 | FUSSGÄNGERBEREICH |
| 06.03.03 | VERKEHRSERHÖHETER BEREICH |
| 9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB) | PRIVATGRÜNLÄCHE |
| 09.02.00 | |
| ZWECKBESTIMMUNG: | SPIELPLATZ |
| 09.02.01 | |
| 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 25, 26) | ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB) |
| | ANPFLANZEN |
| 13.02.01 | BÄUME |
| | ERHALTUNG |
| 13.02.01 | BÄUME |
| 13.02.01 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB) |
| 13.02.01 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB) hier: Sichtschutzhecke |
| 13.02.00 | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB) |
| 15. SONSTIGE PLANZEICHEN | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VON SCHADLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB) hier: Lärmschutzwand |
| 15.06.00 | |
| 15.10.00 | OK 13,0 m Ü.H.N. HÖHENLAGE BEI FESTSETZUNGEN, hier: Oberkante Lärmschutzwand in Metern über H.N. |
| 15.13.00 | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB) |

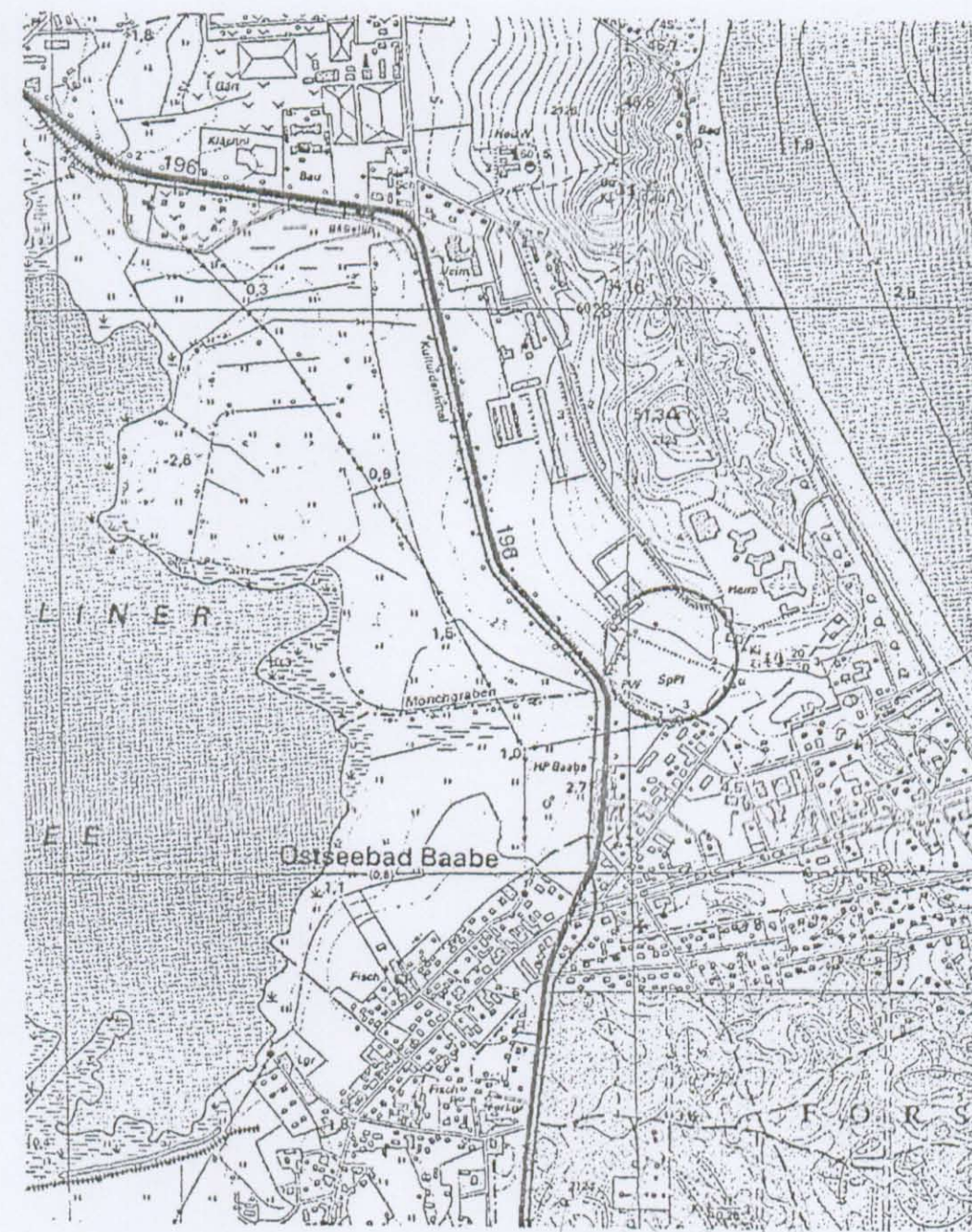
SATZUNG DER GEMEINDE SELLIN

über den Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ mit örtlichen Bauvorschriften.
 Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468), geändert durch Gesetz vom 28. März 2001 (GVBl. M-V S. 60) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.05.2006 mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.2006 der Bebauungsplan Nr. 16 „Sportplatz Baabe“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

- 1) Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 28.01.2003. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Beschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.01.2003 bis zum 28.02.2003 erfolgt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 2) Die für die Feuermordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 14.03.2003 gemäß § 17 LFVG über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 3) Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) wurde durch Vertastung und Erörterung des Vorhabens des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, mit der Begründung am 28.11.2003 durchgeführt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.05.2003 aufgefordert worden.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2003 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung beschlossen und die Begründung bewilligt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, und der Begründung vom 14.04.2003 bis zum 28.05.2003 während folgender Zeiten
 - im Amt Mönchgraben montags, mittwochs und dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr
 - in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift weitergeleitet werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.03.2003 bis zum 30.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2003 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 24.8.2003 mitgeteilt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 8) Der katastrmäßige Bestand am 25.02.2003 sowie die geomorphologischen Festsetzungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Borgen, den 19.09.2003 Bürgermeister
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 27.06.2006 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bewilligt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die Genehmigung für den Teilbereich A des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 2) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2003 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.2006 bestätigt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 3) Die Teilbereiche A und B des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 28.11.2003 durchgeführt.
 Sellin, den 28.11.2003 Bürgermeister
- 4) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 28.05.2003 aufgefordert worden.
 Sellin, den 19.03.2003 Bürgermeister
- 5) Die Gemeindevertretung hat am 25.02.2003 den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, zur Auslegung beschlossen und die Begründung bewilligt.
 Sellin, den 25.02.2003 Bürgermeister
- 6) Die Bürgerbeteiligung nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, und der Begründung vom 14.04.2003 bis zum 28.05.2003 während folgender Zeiten
 - im Amt Mönchgraben montags, mittwochs und dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, dienstags von 7.30 bis 18.00 Uhr, freitags von 7.30 bis 12.00 Uhr
 - in der Kurverwaltung Sellin montags bis freitags von 8.30 bis 16.30 Uhr und samstags von 10.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.
 Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift weitergeleitet werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 24.03.2003 bis zum 30.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 7) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2003 geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde mit Schreiben vom 24.8.2003 mitgeteilt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 8) Der katastrmäßige Bestand am 25.02.2003 sowie die geomorphologischen Festsetzungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.
 Borgen, den 19.09.2003 Bürgermeister
- 9) Der Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen wurde am 27.06.2006 von der Gemeindevertretung zur Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde bewilligt.
 Sellin, den 24. 3. 2005 Bürgermeister
- 10) Der Teilbereich B des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 11) Die Genehmigung für den Teilbereich A des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 12) Der Teilbereich B des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 13) Die Erteilung der Genehmigung für Teilbereich A des Bebauungsplans sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.06.2006 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2006 bis zum 05.08.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Erdschuldungsverträgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Sellin, den 06.07.2006 Bürgermeister
- 14) Die Genehmigung für Teilbereich B des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 15) Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2003 erteilt. Die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.06.2006 bestätigt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 16) Der Teilbereich B des Bebauungsplans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit der dazugehörigen Begründung wurde am 03.06.2006 erteilt.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister
- 17) Die Erteilung der Genehmigung für Teilbereich B des Bebauungsplans sowie die Stille, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.06.2006 als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.06.2006 bis zum 05.08.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erlöschen von Erdschuldungsverträgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Der Bebauungsplan betreffend Teilbereich A ist am 03.06.2006 in Kraft getreten.
 Sellin, den 03.06.2006 Bürgermeister



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Büro für Stadtforschung, Planung und Architektur Prof. Günther Uhlig & Partner
 Prof. Dr.-Ing. habil. (Univ.) Dr. Ing. Frank-Gregor Pahl | Wilhelmstr. 25 | 21131 Lohseebrunn

Gemeinde Sellin
 Bebauungsplan Nr. 16 und örtliche Bauvorschriften
"Sportplatz Baabe"
 Satzungsexemplar