

# Satzung der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 B " Ostbahnstraße "

**Präambel**  
Beschluss Nr.: 193-13/10

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 B " Ostbahnstraße " bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen. Die vorstehende 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.

## Verfahrensmerkmale

### Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2009. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.01.2010 bis zum 11.02.2010 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 B " Ostbahnstraße " wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vülter erlassen. An der Junkerwiese 7, 30226 Seezsee ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Sellin, den 15.12.2009  
Vulter  
Planverfasser

**Planungsanzeige**  
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 16.02.2010 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 29.05.2012  
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 15.02.2010 bis zum 18.03.2010 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.

Sellin, den 29.05.2012  
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 11.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 18.03.2010).

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

**Ausgangsbefehl**  
Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 27.04.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 B " Ostbahnstraße ", der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

**Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 (2) BauGB)  
Die 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 31.05.2010 bis zum 06.07.2010 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 16.00 Uhr und samstags / sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt werden.  
Die 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 11.05.2010 bis zum 27.05.2010 örtlich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden** (§ 4 (2) BauGB)  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 28.06.2010).

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.07.2010 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird genehmigt.

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

## Kartengrundlage

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.05.2010). 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 17.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 17.05.2010  
L.S. gez. Krawtuschka  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sellin, den 29.05.2012  
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 28.01.2010 bis zum 11.02.2010 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land M-V) weiter auf Fälligkeit und Erdachen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 06.06.2010 in Kraft getreten.

Sellin, den 29.05.2012  
Bürgermeister

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

**01.00 Dächer**  
01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen  
Bei I-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.  
Bei II-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30° betragen.  
Bei I- und II-geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBAuO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 30°.  
Begrünte Dächer von baulichen Anlagen sind von der Vorschrift bzgl. der Dachneigungen nicht betroffen.  
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:  
- Pfannen in den Farbtonen rot-braun, Naturschiefer,  
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbtonen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.  
Darüberhinaus sind zulässig:  
- Dachziegel und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°  
- Rohr- und Schifflimitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde  
- Dachbegrünung.

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzträger mit Dachanstrich zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.  
01.04 Dachanschnitte 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 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 mehrgeschossiger Gebäude muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassaden Anbauten nach Nr.03.00 vorgelegt, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzurechnen.  
02.03 Für Wandöffnungen mehrgeschossiger Gebäude sind stehende Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schauenfenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 03.00  
02.04 Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

**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 geneigt überlappend 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 Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.  
04.02 Außenwände für I- und mehrgeschossige Gebäude:  
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018  
Außenwände für eingeschossige Gebäude:  
Rot 2001, 2004, 2006, 3000, 3002- 3005, 3007, 3009, 3011- 3014, 3016- 3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007  
Grün 8003- 8008  
Grau 7035, 7036, 7038  
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025

04.03 Von den farblichen Gestaltungsanschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Social bis zur Oberkante des Erdgeschosßfußbodens.  
**05.00 Grundstücksneinfriedungen**  
05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:  
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m aus standortgerechten Laubgehölzen  
- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80m 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 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 sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

**06.00 Werbeanlagen**  
06.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschosßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.  
06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebraute Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.  
06.03 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. Satteltentechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

**07.00 Ordnungswidrigkeiten**  
07.01 Die vorstehende 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 500.000,- Euro geahndet werden kann.

## Textliche Festsetzungen ( Teil B ) 01.00 Art der baulichen Nutzung Gliederung der Mischgebiete (§ 1 Abs. 4 - 6 und 9 BauNVO)

**01.01 Mischgebiete ( MI 1 ) (§ 8 BauNVO)**  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses oder einer der folgenden Nutzungen mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe ( max. 200 m² Vfl./ Gebäude und Betrieb ), Schank- und Speisewirtschaften,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
- Ausnahmeweise können Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes zugelassen werden. Ausgeschlossen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ( Ausnahme: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden oder anderen Nutzungen s.o. ),  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

**01.02 Mischgebiete ( MI 2 ) (§ 8 BauNVO)**  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- je Grundstück ist die Errichtung eines Wohnhauses oder einer der folgenden Nutzungen mit max. 2 Ferienwohnungen zulässig,  
- Geschäfts- und Bürogebäude,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Ausgeschlossen werden:  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ( Ausnahme: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden oder anderen Nutzungen s.o. ),  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

**02.00 Maß der baulichen Nutzung**  
02.01 Grundflächenzahl  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ( GRZ ) in den MI 2 Gebieten kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begrüntem Dach versehen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO ).  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ( GRZ ) in den MI 1 Gebieten kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon die dauerhaft mit einem begrüntem Dach versehen sind bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO ).

**02.02 Zahl der Vollgeschosse**  
Für die erste Baufufe an der Ostbahnstraße ( 30 m tief ab Straßenbegrenzungslinie ) bis Mönchguter Straße im Süden wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Die rückwärtige Begrenzung ist mit einer vermaßelten, zusätzlichen Baugrenze festgelegt.

**03.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
03.01 Bauweise  
In der Abweichenden Bauweise darf die Länge der Hausformen 50 m überschreiten (§ 22 Abs. 4 BauNVO ).

**03.02 Baugrenzen**  
Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhauvorbauten und Hauszugangsvordächer die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBAuO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

**03.03 Nebenanlagen**  
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Ostbahnstraße, ausgeschlossen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene KZ, Stellplätze sind zur Ostbahnstraße mit einem 6 m breiten Pfahnstreifen einzugrenzen.

**04.00 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**  
04.01 Vorhandene Ein- und Ausfahrten  
Innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt bleiben die betriebsbedingten Ein- und Ausfahrten zu den Flurstücken 9 / 31 ( Telekom ) und 9 / 27 ( Jugendherberge ) zulässig. Andere Nutzungen der Ein- und Ausfahrten sind nicht zulässig.

**05.00 Regelung des Wasserabflusses**  
05.01 Versickerung  
Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen ( 32 Abs. 4 LWaG ). In Bereichen, in denen eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Oberflächenwasser einer öffentlichen Vorflut zuzuleiten. Die Abgrenzung der Bereiche erfolgt gem. Baugrundgutachten Weisse OZ 02/11/10 vom 2010.06.01.

## Textliche Festsetzungen ( Teil B ) 06.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**06.01 Pflanzgebote**  
a) Je angefangene 200 cm Neuvorsiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplatzanlagen heimischer Laubbäume 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 Laubbäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenlärmzone zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenlärmzone der Erhalt von 1 Laubbäume je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche mit einem Stammdurchmesser von mind. 15 cm dauerhaft sichergestellt ist ( duf § 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 m³ unverweigerter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammumfang >18/18. Es müssen pro Baum mindestens 4 m³ unverweigerter Wurzelraum zur Verfügung stehen. 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 ).  
d) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang der städtischen Plangebietsgrenze erfolgen, mit Ausnahme einer Bestandspflege der Gehölze, die einer regelmäßigen Durchforstung entspricht, keine weiteren Maßnahmen. Beeinträchtigungen der Bodenoberfläche sind auszuschließen. Versickerungsanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)  
e) Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entlang Ostbahnstraße und Kiefernweg sind die vorhandenen Bäume innerhalb der umgrenzten Flächen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Stammumfang >18/18. Es müssen pro Baum mindestens 4 m³ unverweigerter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB ).  
Unbestockte Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zu den Gebäuden können 2 m breite Hauszüge angelegt werden. Für weitere Bepflanzungen ist ein Freiflächenanstellungsplan erforderlich.  
f) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist, je 6 KZ Stellplätzen, in regelmäßigen Abständen ein großkroniger Laubbäume zu pflanzen.  
g) Überwachung  
Die Maßnahmen sind bei der Bauantragsstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen und turnusmäßig zu überwachen.

**07.00 Luftreinhaltung**  
Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nur verwendet werden dürfen, wenn die zulässigen Emissionswerte eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).

**08.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schallschirm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.  
Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts (Linie 45 dB(A) nachts in Richtung Ostbahnstraße) ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.  
Ein schallschützender Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggf. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmreduktionsmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Für die strassenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB), (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



## Planzeichnung ( Teil A ) Planzeichenerklärung 01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

0,25 Grundflächenzahl -GRZ- ( § 16(2) Nr. 1 BauNVO ) ( s. auch textl. Festsetzungen )

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ( § 16(2) Nr. 3 BauNVO )

II Zahl der Vollgeschosse zwingend ( § 16(4) BauNVO )

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

o offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO )

▲ nur Einzelhäuser zulässig ( § 22(2) BauNVO )

a abweichende Bauweise ( § 22(4) BauNVO ) ( s. auch textl. Festsetzungen )

--- Baugrenze ( 23(3) BauNVO )

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

□ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ( s. auch textl. Festsetzungen )

□ Sichtdreieck

05.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ private Grünfläche

□ Zweckbestimmung

□ Parkanlage ( s. auch textl. Festsetzung 06.01 d )

06.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB )

□ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB ) s. a. textl. Festsetzungen 06.01 d), e).

## Planzeichnung ( Teil A ) Planzeichenerklärung 07.00 Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodendenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

08.00 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

IV - II Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ( s. auch textl. Festsetzungen )

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelbieten oder Abgrenzung des Masse der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes (§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO )

--- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsträger zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Fläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB )

## Abkürzungen, sonstige Darstellungen

ROG Raumordnungsgesetz  
BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
PlanV '90 Planzeichenvordnung 1990  
LBAuO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern  
LWaG M-V Landeswasserschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern  
LWuG M-V Landesumweltschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern

ROG Raumordnungsgesetz  
BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
PlanV '90 Planzeichenvordnung 1990  
LBAuO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern  
LWaG M-V Landeswasserschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern  
LWuG M-V Landesumweltschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern

ROG Raumordnungsgesetz  
BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO Baunutzungsverordnung  
PlanV '90 Planzeichenvordnung 1990  
LBAuO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern  
LWaG M-V Landeswasserschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern  
LWuG M-V Landesumweltschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern

## Ostseebad Sellin

### Amt Mönchgut - Granitz LK Rügen

### Bebauungsplan Nr.2 B

### "Ostbahnstraße"

### einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrenstand §10 BauGB

### ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



### Fassung vom 2010.07.20

### Satzungsexemplar

AZ: --- / - / -  
gezeichnet:  
bearbeitet:  
geändert:  
Datum:

Planbeauftragter:  
**Heinrich Vülter**  
Stadtplaner  
An der Junkerwiese 7 30226 Seezsee  
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371