

# SATZUNG DER GEMEINDE SELLIN

# PLANZEICHNUNG (TEIL A)

1:500

über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Seedorf Nord".

Aufgrund § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S. 102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Wohnbebauung Seedorf Nord", 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)

WA (Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO). Zulässig sind:

- Wohngebäude, Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für die Verwaltung.

Die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 genannten Nutzungen sind unzulässig.

#### 1.2) Höhenlage Erdgeschoss als Sicherung gegen Naturgewalten

Neue Gebäude müssen im Erdgeschoss (Fertigfußbodenhöhe) eine Höhenlage von mind. 2,45 m HN aufweisen.

### 2) Grünordnungsmaßnahmen

#### 2.1) Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

##### A 1 Pflanzung von Einzelbäumen

Pflanzung von 10 Einzelbäumen in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm an den vorgegebenen Standorten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Liste 1 zu entnehmen. Bestandteil der Ausgleichsmaßnahme ist die Pflege der Bäume in den der Pflanzung folgenden 3 Vegetationsperioden.

##### Liste 1:

- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Malus sylvestris (Holz-Apfel)
- 'Gelber Edelapfel'
- 'Gravensteiner'
- 'Undine'
- Pinus sylvestris (Gemeine Wald-Kiefer)
- 'Große Grüne Reneklode'
- 'Frigga'
- Pyrus communis (Holz-Birne)
- 'Bosc's Flaschenbirne'
- 'Wellerts Butterbirne'
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Mehlbeere)

- Juglans regia (Walnuss)
- Malus (Apfel) in Sorten, z.B. 'Grahams Jubiläumspfel'
- 'Roter Winterstettiner'
- 'Pommerscher Krummstiel'
- Prunus in Sorten, z.B. 'Hauszweitsche'
- 'Große Schwarze Knorpelkirsche'
- Pyrus (Birne) in Sorten, z.B. 'Bunte Julibirne'
- 'Bunte Julibirne'
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

### 3) Gestaltung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

#### 3.1) Dachform / -material

Dächer sind mit einer Dachneigung im Bereich von 20-50 Grad auszuführen. Als Dachform sind zu-lässig: Satteldächer; Walm- bzw. Krüppelwalmdächer. Als Dacheindeckung sind zulässig: Reet, Ziegel, Solaranlagen (Solarkollektoren / Solarzellen) als Dacheindeckung 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. 1,5 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) Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen (asengittersteine, Schotterrasen, Ökopflaster, etc.).

#### 3.4) Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

### 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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) Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet liegt innerhalb des 200 m Küsten- und Gewässerschutzstreifens nach § 19 LNatG M-V.

#### 4.3) Biosphärenreservat Südost-Rügen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservats Südost-Rügen (LSG).

#### 4.4) Für die Grünordnung relevante gesetzliche Bestimmungen und Vorschriften

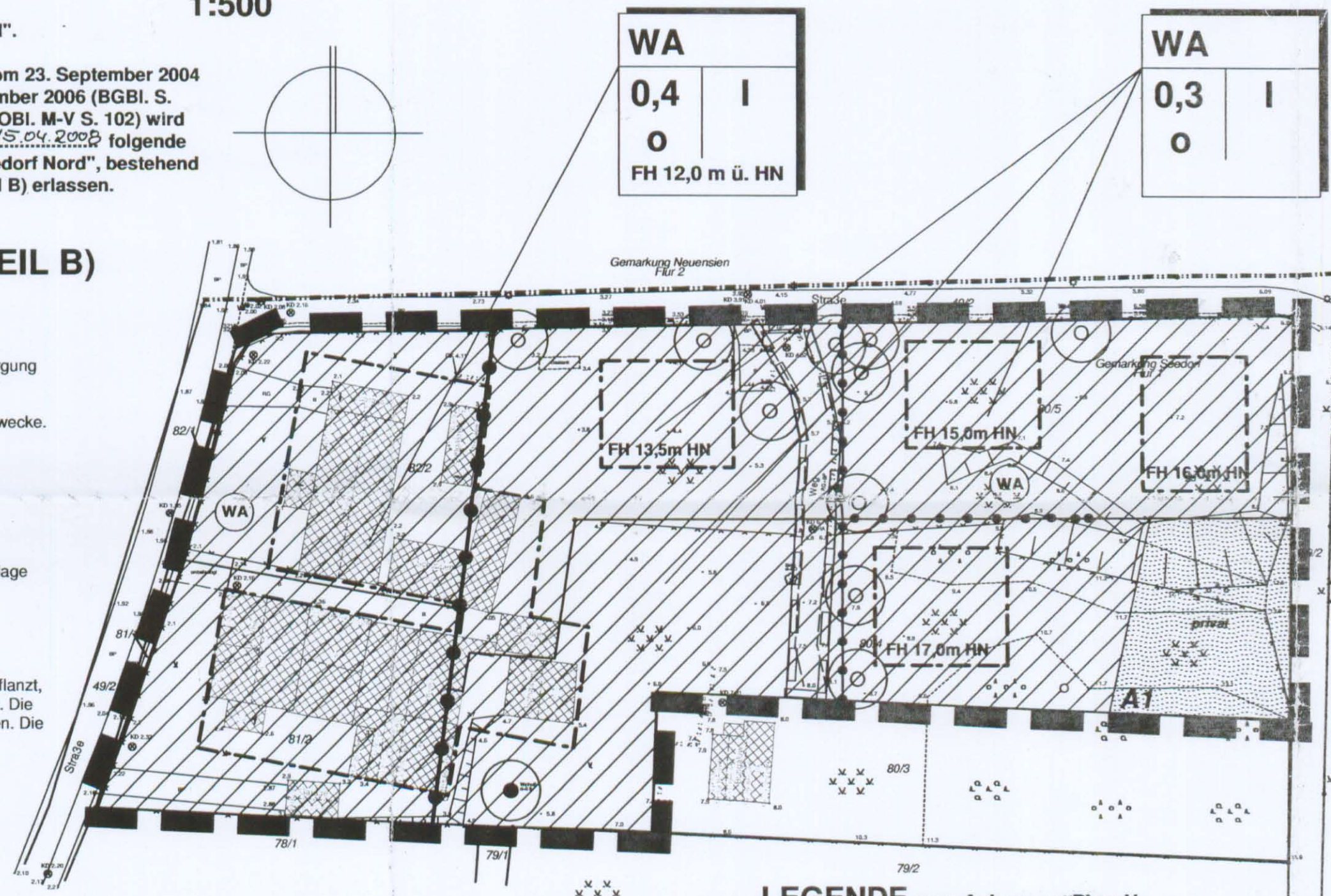
a) Der notwendige Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird im Einzelnen dargestellt in DIN 18920.

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

#### 4.5) Hochwasserschutz

Im Küstengebiet ist bei sehr schweren Sturmfluten mit Wasserständen bis 2,45 m HN zu rechnen. Der örtlich zu erwartende Wellenauflauf ist dem hinzuzufügen.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern übernimmt keine Haftung für Schäden infolge von Sturmfluten, unabhängig davon, ob der Standort durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht. Aus der Realisierung des Vorhabens können dem Land Mecklenburg-Vorpommern gegenüber keine Ansprüche für die nachträgliche Errichtung oder Verstärkung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen abgeleitet werden.



## LEGENDE gem Anlage zur PlanzV

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.03 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BAUNVO)

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL  
02.07.00 I ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS  
02.08.00 HÖHE BAULICHER ANLAGEN als Höchstmaß  
z.B.: FH 12,00 m ü.HN max. Firsthöhe = 12,00 m bezogen auf HN

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 ABS. 1 NR.2 BAUGB, §§22 UND 23 BAUNVO)

03.01.00 o OFFENE BAUWEISE  
03.05.00 - - - BAUGRENZE

### 9. GRÜNFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.15 BAUGB)

09.01.00 GRÜNFLÄCHEN, hier: Private Gartenfläche

### 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)

ERHALT / PFLANZUNG VON BÄUMEN

### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

15.05.00 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flst. 80/5, 80/4, 80/3, Leitungsrechte für Versorgungsträger

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 ABS. 7 BAUGB)

15.13.00

ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETS (§ 16 ABS. 5 BAUNVO)

15.14.00 hier: unterschiedliche GRZ und Firsthöhe (groß)  
hier: unterschiedliche Firsthöhe (klein)

## VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.2007, bekannt gemacht durch Aushang vom 31.07.2007 bis 15.08.2007.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

2) Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG über die Absicht, einen vB-Plan aufzustellen, mit Schreiben vom 26.07.2007 informiert worden.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB wurde durch Auslegung des Vorentwurfs vom 20.08.2007 bis zum 25.09.2007 durchgeführt.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

4) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2007 nach § 4(1) BauGB informiert und zur Aufhebung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

5) Die Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.01.2008 nach § 4(2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

6) Die Gemeindevertretung hat am 18.12.2007 den Entwurf des B-Plans zur Offenlage bestimmt und die Begründung gebilligt

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

7) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans sowie der dazugehörigen Begründung vom 04.02.2008 bis zum 11.03.2008 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 Auslegungsrund von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 15.01.2008 bis zum 04.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

8) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Fachbehörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am 15.04.2008 geprüft und den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen; die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

9) Der Katastermäßige Bestand am 31.12.2007 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 21.4.08 Katasteramt

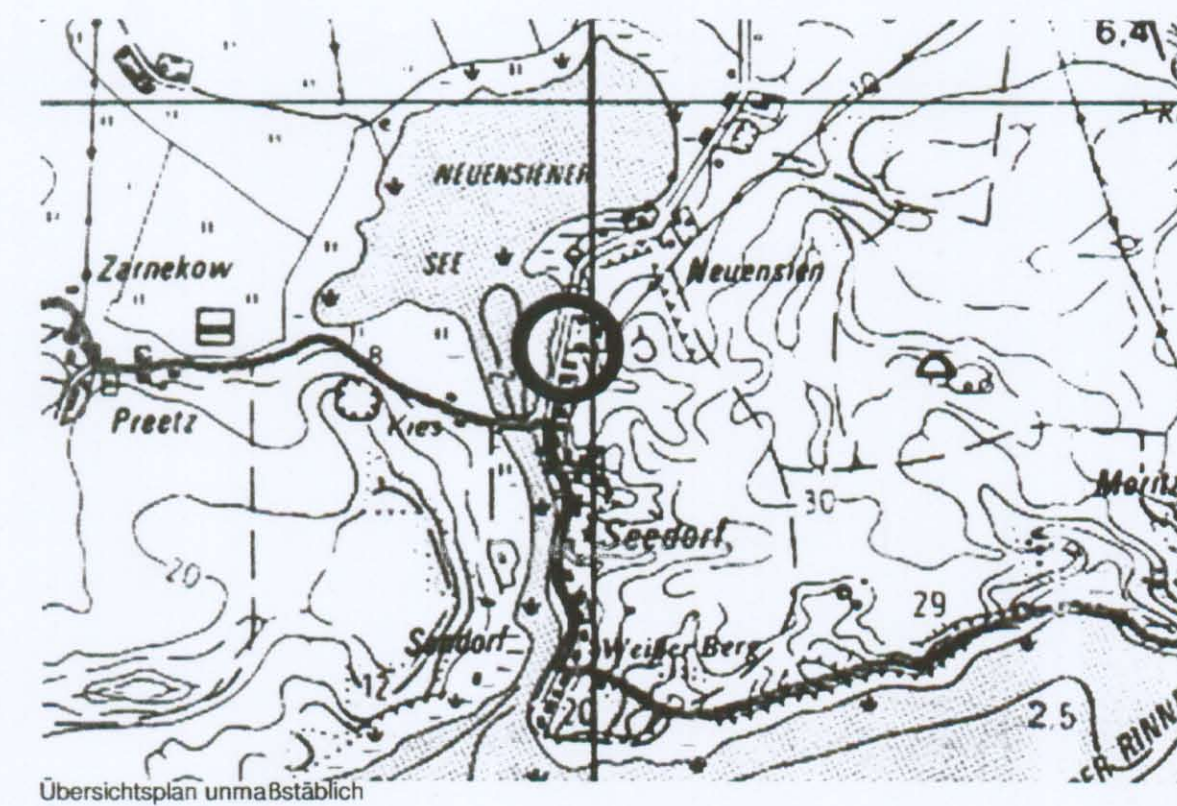
Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

10) Der Plan wird hiermit ausgetriggert.

Sellin, den 30.04.2008 Bürgermeister

11) Die Ausfertigung des B-Plans 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 20.05.2008 bis zum 04.06.2008 ortsüblich 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§4 BauGB) hingewiesen worden. Der B-Plan ist mit Ablauf des 10.06.2008 in Kraft getreten.

Sellin, den 10.06.2008 Bürgermeister



thilig raith bertelt fuß | Partnerschaft für Stadt-, Landschafts- und Regionalplanung  
www.stadt-landschaft-region.de

Gemeinde Sellin / Rügen  
Bebauungsplan  
Nr. 24  
"Wohnbebauung Seedorf Nord"  
Satzung