

Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A " Gutshof".

Präambel

Beschluss Nr.

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) sowie nach § 86 der LBauO M-V vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVOBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2003 und mit Genehmigung des Landkreises Rügen vom 8. u. 22. 2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1A " Gutshof" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

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,- Euro geahndet werden kann.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2002.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 24.09.2002 bis zum 19.11.2002 erfolgt.

Sellin, den 10.09.2003

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1A "Gutshof" wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkermiesee7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel. 05137/9236; Fax: 05137/91371

Seelze, den 02.07.2004

Seelze, den 10.09.2003

Seelze, den 02.07.2004

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

Sellin, den 10.09.2003

Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung 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 14.10.2002 bis zum 18.11.2002 während folgender Zeiten

- in 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 16.30 Uhr und samstags von 13.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt.

Sellin, den 10.09.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 18.11.2002.).

Sellin, den 10.09.2003

Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat am 25.03.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Sellin, den 10.09.2003

Öffentliche Auslegung
Die Bürgerbeteiligung 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 vom 28.04.2003 bis zum 11.06.2003 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 16.30 Uhr und samstags von 13.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt worden.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, die Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 08.04.2003 bis zum 12.06.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 10.09.2003

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 11.06.2003.).

Sellin, den 10.09.2003

Abwägung
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2003 geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Schreiben vom 03.09.2003 mitgeteilt worden.

Sellin, den 10.09.2003

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.08.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 10.09.2003

Satzungsergänzender Beschluss
Die Gemeindevertretung beschloss am 09.03.2004 eine Ergänzung zum Satzungsbeschluss vom 26.08.2003.

Sellin, den 02.07.2004

Kartengrundlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.04.2003). 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 28.04.2003 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Sellin, den 02.07.2004

Genehmigung
Die Genehmigung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Rügen vom 26.01.2004 Az:61-11-02-38/B1A-low mit Massgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Sellin, den 02.07.2004

Bergen, den 16.09.2003

Gez. Krausschke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Gez. Liedtke

Verfahrensvermerke

Beitrittsbeschluss zur Genehmigungsverfügung
Die Massgaben und Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2004 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit der Verfügung des Landkreises Rügen vom 01.07.2004 Az:61-11-02-38/ B1A-Low bestätigt.

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Sellin, den 02.07.2004

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.01 Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,30m üHN festgesetzt.(§ 9 Abs. 2 BauGB)

02.01 In den Dorfgebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
Kleinsiedlungen mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
sonstige Wohngebäude
Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig:
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO

Ausgeschlossen sind:
Tankstellen

03.01 In den Besonderen Wohngebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wohngebäude
Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes , Schank- und Speisewirtschaften
Sonstige Gewerbebetriebe
Geschäfts- und Bürogebäude
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind

Ausgeschlossen sind:
Tankstellen

03.02 In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Art der Nutzung wie folgt differenziert: (§ 1 Abs. 5,6 BauNVO)
Allgemein zulässig:
Wohngebäude
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für Verwaltungen
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen sind:
Tankstellen

04.01 In den dargestellten Lärmschutzbereichen sind die resultierenden Schalldämmwerte der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mitabgedruckte "Information zum Lärmschutz").

Ab dem Lärmschutzbereich III sind Wohn- und Schlafräume mit schalldämmender Lüftung auszurüsten. Ab dem Lärmschutzbereich III sind nach Süden und zur B 196 orientierte Fenster und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nur auf Grundlage von schallschuttechnischem Einzelnachweis zulässig.

Für die strassenseitigen Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausstreichenden und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

05.01 Bauliche Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßengrenzungsline der Hauptstraße, ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

06.01 Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten. Zu der Hauptstraße jedoch nur, wenn es sich um die Rekonstruktion historischer Bauteile bzw. den Wiederaufbau auf ursprünglichem Grundriß handelt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

07.01 Je 200 qm Neuversiegelung durch Bebauung, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze etc., ist 1 standortgerechter heimischer Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder den Seitenräumen zu pflanzen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

07.03 Es müssen pro Baum mindestens 4 m² unversiegelter Wurzelraum zur Verfügung stehen. Stammumfang >16/18, bei Obstbäumen 10/12. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

08.01 Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Offene Kamine die nicht zu Heizzwecken dienen können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Hinweise

01 Lärmschutz Ein Einzelnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zulässig, damit eine weitergehende Pegelminderung durch vorgelagerte Baukörper (Eigenabschirmung) berücksichtigt werden kann.

02 Bodendenkmale Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.§ 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und evtl. auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (Vgl. § 11 Abs. 3).

03 Baugrund Ein Bodengutachten des Ing. Büro Weiße in 16528 Bergen vom 2002.04.03 liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. DasGutachten ist Bestandteil der Begründung.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im B-Plangebiet wird nicht empfohlen. Ergänzt aufgrund Beschluß der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

L.S. gez. Liedtke

04 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung

Bäume II. Ordnung

Sträucher

Frangula alnus - Faulbaum

Salix cinerea - Grauweide

Salix aurita - Ohnweide

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen

Crataegus laevigata - Weißdorn

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Prunus spinosa - Schlehe

Hundrose - Rosa canina

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Forstfritia intermedia - Goldglöckchen

Hydrangea macrophylla - Hortensien

Ilex aquifolium - Stechhölzle

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmschutzbereiche

Lärmschutzbereich gemäss DIN 4109

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes Zentrumsbereich

Abgrenzung des Sanierungsgebiet