Satzung
der Gemeinde Sellin über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel
Beschluss Nr.:. 56-05/09

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 Beschußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2009
folgende Satzung über die 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 09.06.2009 bis zum 25.06.2009 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt. Darauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Sellin, den 11.11.2009 L.S. Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " mit örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vulter, An der Junkernwiese7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seelze, den 26.05.2009 Vulter Planverfasser

Planungsanzeige
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 16.06.2009 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 11.11.2009 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 29.06.2009 bis zum 31.07.2009 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 11.11.2009 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 09.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 11.07.2009).

Sellin, den 11.11.2009 Bürgermeister

Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.05.2009 dem Entwurf der 1. Änderung (Teiländerung) des Bebauungsplanes Nr. 1 A " Gutshof " , der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 11.11.2009 L.S. 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 Bauvorschrift
vom 31.08.2009 bis zum 02.10.2009 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 worden.

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 11.08.2009 bis zum 28.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 11.11.2009 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 05.10.2009.).

Sellin, den 11.11.2009 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.11.2009 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 11.11.2009 Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach. 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 2008.01.10 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

gez. Krawutschke
Bergen, den 12.08.2009 L. S. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sellin, den 11. 11. 2009 L.S. Bürgermeister

In Kraft treten
Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebaungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 06. 01. 2009 bis zum 20. 02. 2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalvewrfassung für das Land M - V) weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 20. 02. 2009 in Kraft getreten.

Sellin, den 09. 03. 2009 L.S. Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (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. 40°.
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen in den Farbtönen rot- rotbraun, Naturschiefer,
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbtönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.

Darüberhinaus sind zulässig:
- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°
- Rohr/ Schilf bei I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO).

01.03 Für Anbauten in Form vonBalkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
01.04 Dacheinschnitte 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.
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 Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, 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 Schaufenster, nicht aber für Anbauten nach Nr. 03.00
02.04 Rolladenkästen 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 senkrecht übereinander 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, 2008, 3000, 3002- 3005, 3007, 3009, 3011- 3014, 3016- 3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007
Grün 6003- 6008 (nicht für Dachflächen)
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025
04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.
05.00 Grundstückseinfriedungen
05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkjehrsfläche zulässig.
- Steinwallhecken sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung 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 Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosse sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte 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.

Textliche Festsetzungen (Teil B)
01.01 Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,45 m 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:
Wirtschaftsstellen 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 Beherbungsgewerbes
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 Schalldämmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mitabgedruckte "Information zum Lärmschutz").
Ab dem Lärmpegelbereich III sind Wohn- und Schlafräume mit schallgedämpfter Lüftung auszurüsten.Ab dem Lärmpegelbereich III sind nach Süden und zur B 196 orientierte Fenster und Lüftungsöffnungen von Wohn- und Schlafräumen nur auf Grundlage von schalltechnischem Einzelnachweis zulässig.
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)

05.01 Bauliche Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie 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 und sind 2 standortgerechte heimische Obstbäume anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

07.02 Für alle festgesetzten Verkehrsflächen wird bestimmt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 200 m² Verkehrsfläche 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)

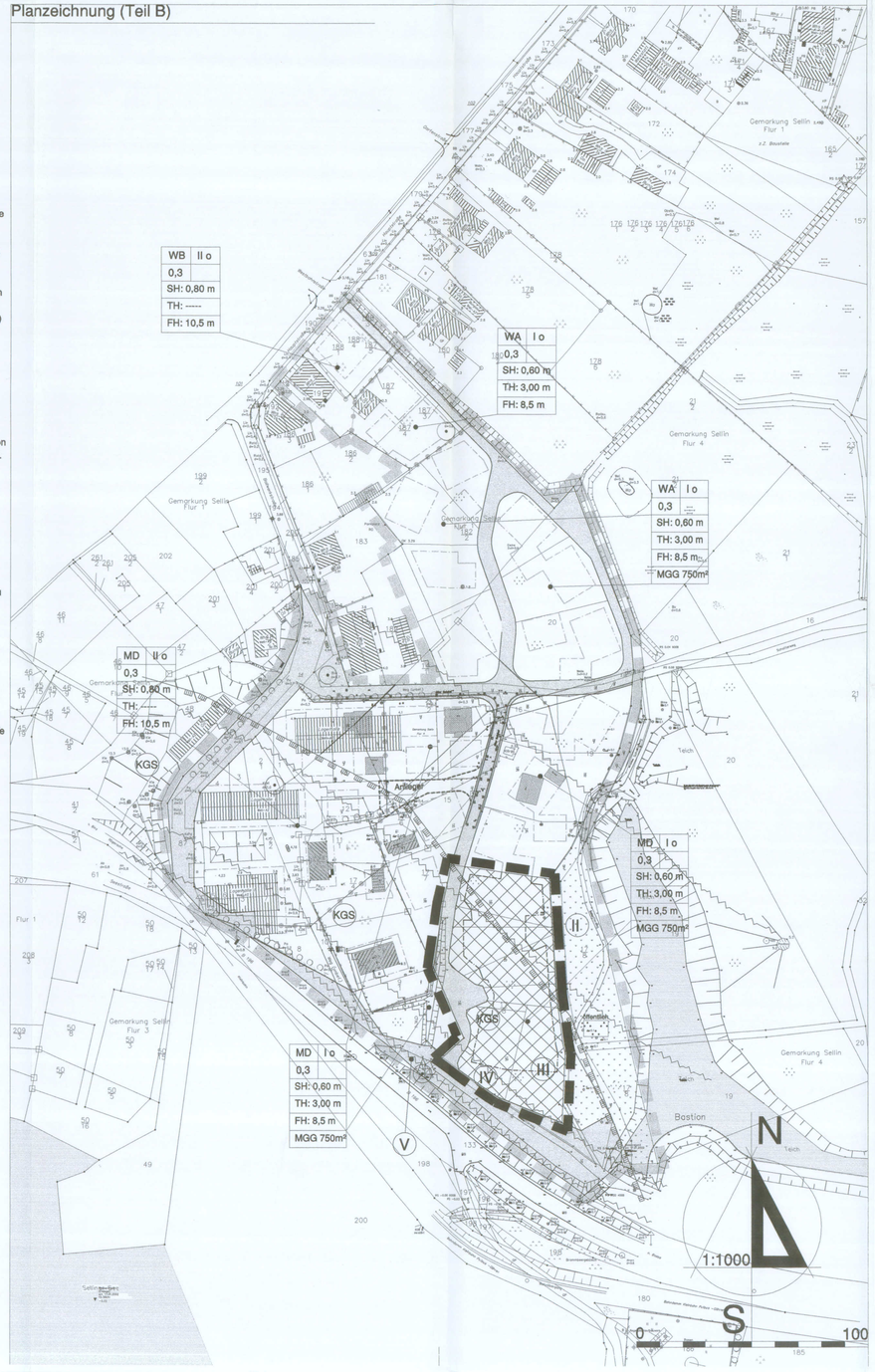
08.01 Das gesamte Plangebiet wird als Gebiet festgesetzt in dem Festbrennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Offene Kamine die nicht zu Heizzwecken dienen können als Ausnahme zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

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 18528 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.

04 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche	Frangula alnus - Faulbaum
Acer platanoides - Spitzahorn	Betula pubescens -Moorbirke	Salix cinerea - Grauweide
Fraxinus excelsior - Esche	Prunus avium - Vogelkirsche	Salix aurita - Ohrweide
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Pyrus pyraster - Wildbirne	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Syringa vulgaris - Flieder	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Quercus robur - Stieleiche	Obstbäume in allen Sorten	Crataegus laevigata - Weißdorn
Quercus petraea - Trauben-Eiche		Corylus avellana - Hasel
Sorbus aucuparia - Eberesche		Crataegus monogyna - Eingriffliger Weissdorn
Malus sylvestris - Wildapfel		Prunus spinosa - Schlehe
		Hundsrose - Rosa canina
		Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
		Forsythia intermedia - Goldglöckchen
		Hydrangea macrophylla - Hortensien
		Ilex aquifolium - Stechhülse

Planzeichnung (Teil B)



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung
01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)
WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)
MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,30 — Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
MGG 750 m² — Mindestgrundstücksgröße (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
SH: 0,60 m — max. zulässige Sockelhöhe (Sockelhöhe = mittlere Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens) der baulichen Anlagen. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Straßenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes.
TH: 3,00 m — max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Straßenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes.
FH: 8,5 m — max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Straßenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes.

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
o — offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)
Baugrenze (23(3) BauNVO)

Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung
04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

05.00 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünfläche (öffentlich oder privat s. Planzeichnung)
Zweckbestimmung
Parkanlage

13.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Baum erhalten
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (9 Abs. 6 BauGB)
KGS — Schutzgebiete und Schutzobjekte : KGsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V) gleichzeitig Bauverbotszone (§ 89 LWaG M-V) Ausnahmen gem. § 89 Abs. 3 LWaG M-V

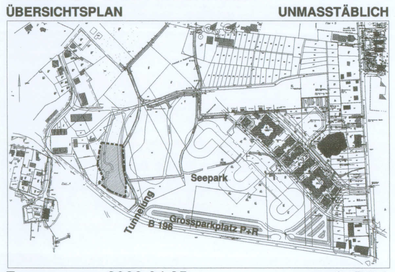
09.00 Sonstige Planzeichen
Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB) (Begünstigte s. Planzeichnung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)
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 Lärmpegelbereiche
V — Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109

Information zum Lärmschutz

Lärmpegel-bereich	"Maßgeblicher Außenlärm-pegel"	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	dB (A)	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Gemeinde Ostseebad Sellin
Amt Mönchgut - Granitz Landkreis Rügen
1. Änderung (Teiländerung)
Bebauungsplan 1 A " Gutshof " mit Örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN — UNMASSTÄBLICH



Fassung vom 2009.04.25 — unmaßstäblich

Entwurfs-, Auslegungs- und Satzungsexemplar
M.: 1:1000

Verwaltung:
Amt Mönchgut - Granitz
Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe
038303 / 16437
Baabe, den
Amtsleiter

Planbeauftragter:
Heinrich Vulter
Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 — 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 — Fax 05137/91371