

# Satzung der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 " Altensien " im Ortsteil Altensien

Präambel  
Beschluss Nr.: 74-6/15

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 ( BGBl. I S. 1548 ), sowie nach § 86 der Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBAuO M-V) vom 18.04.2006 ( GVBl. M-V S. 102 ), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 ( GVBl. S. 323 ) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.02.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 29 " Altensien " bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

**Verfahrensvermerke**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.01.2011.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 28.01.2011 bis zum 14.02.2011 erfolgt. Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 34 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt. Die Satzung wurde in der örtlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses veröffentlicht.

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

**Planungsanzeige**  
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 14.02.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
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 27.02.2012 bis zum 30.03.2012 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 16.03.2015  
Liedtke  
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 15.02.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 30.03.2012).

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

**Erneuter Auslegungsbeschluss**  
Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 " Altensien ", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

**Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit ( § 3 (2) BauGB )**  
Die erneute 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 12.05.2014 bis zum 20.06.2014 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 18.00 Uhr und samstags sonntags von 10.00 bis 18.00 Uhr durchgeführt worden.  
Die erneute 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 24.04.2014 bis zum 05.05.2014 örtlich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

**Erneute Beteiligung der Behörden ( § 4 (2) BauGB )**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 05.05.2014).

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.02.2015 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
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 16.07.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 16.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

L.S. gez. Krawutschko  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sellin, den 16.03.2015  
Liedtke  
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 07.04.2015 bis zum 22.04.2015 örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf den Rechtsbehelf (§ 24 und 25 BauGB) und § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung 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 24.04.2015 in Kraft getreten.

Sellin, den 05.05.2015  
Liedtke  
Bürgermeister

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

**01.00 Dächer**  
01.01 Dächer sind als geneigte Dächer auszuführen  
Bei l-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.  
Bei l-geschossigen (§ 2 Abs. 6 LBAuO) Gewerbebauten beträgt der Neigungswinkel mind. 15° und max. 40°.  
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:  
- Rohr/ Schilf bei l-geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBAuO).  
In den Fällen in denen aus bauordnungsrechtlichen Gründen (§ 32 LBAuO) Rohr/ Schilf Dachdeckungen nicht möglich sind, sind folgende Bedachungsmaterialien zulässig:  
- Platten in den Farbönen rot- rotbraun, Naturschiefer,  
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt oder in den Farbönen nach Nr. 04.01 beschichtet, bis zu einer Dachneigung von 30°.  
- Dachpappe und Naturschiefer für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°.

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachansatz 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. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift ( 01.05 ) 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 muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 20% der Wandflächen betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr.03.00 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen der Hauptfassade anzuzurechnen.  
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 überdecken 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- Ausschul 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- Rotbraunöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.  
04.02 Außenwände:  
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 Vorgängungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschosßbodens.  
**05.00 Grundstückeinfriedungen**  
05.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:  
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen  
- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlatzen oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
- Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Bewuchs 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 an Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m incl. Einfriedung zulässig. Sie müssen eine Verkleidung als 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 Stätte der Leistung zulässig. Wechsellichter selbstleuchtender Werbeanlagen sind ausgeschlossen.  
06.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Biederarchitektur sind nicht zugelassen.  
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. Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.  
08.00 Ordnungswidrigkeiten  
08.01 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 500.000,- Euro geahndet werden kann.

# Textliche Festsetzungen ( Teil B ) ( § 86 der baulichen Nutzung

**01.01 Mischgebiete ( § 6 BauNVO )**  
Allgemein zulässig sind:  
- Wohngebäude mit max. 2 Wohneinheiten ( § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ) von denen max. eine Wohneinheit als Ferienwohnung genutzt werden kann ( die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Ferienwohnungen erfolgt in analoger Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB )  
- Geschäfts- und Bürgengebäude,  
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,  
- sonstige Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
- Gartenbaubetriebe,  
Ausgeschlossen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes ( Ausgenommen von dem Ausschluß sind gem § 1 Abs. 9 BauNVO: Ferienwohnungen zu Wohngebäuden s.o. )  
- Eine Ferienwohnutzung ( max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude ) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnnutzung ( mind. 1 Wohnung ) ist ausgeschlossen ( § 1 Abs. 9 BauNVO ).  
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgeannten Teile des Gebietes.  
- Tankstellen.

**02.00 Nebenanlagen**  
**02.01 Nebenanlagen an Verkehrsflächen**  
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Offene Kfz Stellplätze sind zur Verkehrsfläche mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen einzuzürnen.  
**02.01 Nebenanlagen am Mühlgrundstück**  
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 10 m um das Baugrundstück der Mühle ( Flurstücke 4/5, 3/1 ), ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.  
**03.01 Ein- und Ausfahrten**  
Je Grundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).  
**04.00 Regelung des Wasserabflusses**  
**04.01 Versickerung**  
Öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen bestehen nicht. Grundlage für die Auswahl und Bemessung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen ist die Baugrunderforschung des Ingenieurbüros Weiße vom 14.08.2012.  
**05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**05.01 Pflanzgebote**  
a) Je angefangene 200 qm Neuvorsiegelung 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). 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 Laubbaum innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume zu pflanzen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Von dieser Forderung kann abgesehen werden wenn innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder der Seitenräume der Erhalt von 1 Laubbaum je 200 m² ausgebauter Verkehrsfläche 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).  
c) 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). Ein Verstoß gegen dieses Erhaltungsgebot kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).  
d) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist, je 5 Kfz Stellplätzen, in regelmäßigen Abständen ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.  
e) Überwachung  
Die Maßnahmen sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen und turnusmäßig zu überwachen.

**06.01 Höhenlage**  
Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,6 m ü NN festgesetzt ( entspricht 2,45 m ü. HN ) (§ 9 Abs. 3 BauGB)

**Hinweise**  
**01 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 in die Fundliste bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Bauarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.  
**02 Altlasten**  
Werden bei den Bauarbeiten bzw. bei Baugrunderkundungen Anzeichen von schädlichen Bodenunreinigungen festgestellt ( wie unnatürliche Bodenverfärbung oder anomaler Geruch, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste aller Abfallablagerungen ), ist der Auszubodden gem. den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Tabelle II.2-1 zu untersuchen.  
**03 Trinkwasserschutz**  
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Sellin. Die entsprechenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gem. Wasserschutzgebietsverordnung Sellin / Rügen sind zu beachten.  
**04 Artenschutz**  
Vor Abriss oder Umbau älterer Gebäude, Fällung älterer Bäume oder vor Eingriffen in die Gehölzstruktur bei Bäumen mit erkennbaren Stammschäden oder Höhen ist durch Sichtkontrolle durch einen Fachmann ein Vorkommen von Gebäudebrütern, Fledermäusen auszuschließen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).  
Sofern nachweislich erforderlich, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse (Nistkästen ) - hotels vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen oder Spalten und vor dem Abriss / Umbau von Gebäuden auszubringen.  
**05 Baumschutz**  
Der vorhandene Baumbestand ist nach § 18 NatSchAG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend auszugleichen.  
**06 Biotopschutz**  
An der nördlichen Grenze des B-Planglungsbereiches (teilw. Flurstück 36) befindet sich das kartierte gesetzlich nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Biotop Nr. 9158, Naturnahes Feilgehölb.  
Auf den gesetzlichen Schutz des geschützten Biotops gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V und den Umgang damit gem. § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V wird aufmerksam gemacht.  
Das Biotop wird in einem Verzeichnis geführt, welches bei der unteren Naturschutzbehörde sowie im Amt Mönchgut Granitz eingesehen werden kann.

**11 Pflanzlisten**  
**Bäume I. Ordnung**  
Acer platanoides - Bergahorn  
Acer pictum - Bergahorn  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Prunus prastri - Wildbirne  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Steineiche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
**Bäume II. Ordnung**  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus prastri - Wildbirne  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde  
Tilia cordata - Winterlinde  
Quercus robur - Steineiche  
Quercus petraea - Trauben-Eiche  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Malus sylvestris - Wildapfel  
**Sträucher**  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Salix cinerea - Grauweide  
Salix aurita - Ohreweide  
Lonicera xylosteum - Heckenkräuze  
Euonymus europaeus - Pfaffenblüthe  
Crataegus lanigata - Weißdorn  
Corylus avellana - Hasel  
Prunus monogyna - Eingrifflige Weisdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Kunzensee - Rosa canina  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Forsythia intermedia - Götterblöchen  
Hydrangea macrophylla - Hortensien  
Ilex aquilinum - Stechhölze



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

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

02.00 Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )  
0,2 Grundflächenzahl-GRZ- ( § 16(2) Nr. 1 BauNVO )  
GR 175 m² max. Grundfläche der baulichen Anlage ( § 16(2) Nr. 1 BauNVO )  
| Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ( § 16(2) Nr. 3 BauNVO )

TH: 3,00 m max. zulässige mittlere Traufhöhe ( Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Aussenwand ) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerem, vorhandenem, an das Gebäude anschließendem Gelände ( § 16(2) Nr. 4 BauNVO). Maßstäbe sind die gemessenen Geländehöhen ü. HN des öbVl Kravutschke, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen.

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

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

05.00 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes ( § 9 Abs. 6 BauGB )  
Schutzgebiete und Schutzobjekte :  
Küsten- u. Gewässerschutzstreifen ( § 29 NatSchAG M-V ), ( § 89 LWaG M-V ) im 200 m Abstand zur Mittelwasserlinie ( + 0,00 m ü HN aus topographischer Karte ). Die Mittelwasserlinie ist örtlich aufzumessen und festzulegen.

06.00 Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz ( § 9 Abs. 6 BauGB )  
Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt ( § 9 Abs. 6 BauGB )

06.00 Sonstige Planzeichen  
Kennzeichnung der Lage eines Altlastverdachtsstandortes mit Flächendarstellung ( § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ) s. a. Hinweise  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )

# Abkürzungen, sonstige Darstellungen

ROG Raumordnungsgesetz  
BauGB Baugesetzbuch  
BauNVO BauNutzungsverordnung  
PlanzV '90 Planzeichenerordnung 1990  
LBAuO M-V Landesbaurordnung Mecklenburg - Vorpommern  
NatSchAG M-V Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern  
LWaG M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern

# Ostseebad Sellin Ortsteil Altensien

Amt Mönchgut - Granitz LK Vorp. - Rügen  
Bebauungsplan Nr.29 " Altensien "  
einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB  
Verfahrensstand § 10 BauGB

# Übersichtsplan

Verkleinerung aus Bebauungsplangrundlage öbVl  
Kravutschke BK 122152 vom 16.07.2012



Fassung vom 05.01.2015  
Satzungsexemplar  
M.: 1:1000

AZ.: - - - - -  
gezeichnet: **Heinrich Vultter**  
bearbeitet: **Heinrich Vultter**  
geändert: **Heinrich Vultter**  
Datum: **Heinrich Vultter**  
Stadtplaner  
An der Junkerwiese 7 39096 Sellin  
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371