

## Satzung

der Gemeinde Sellin über die 3. Änderung ( Teiländerung ) gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " mit örtlichen Bauvorschriften Präambel

Beschluss Nr.: 406 - 26 / 12  
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 22.05.2012 folgende Satzung über die 3. Änderung ( Teiländerung ) gem. § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

## Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.05.2012.  
Das Planverfahren wurde nach den Bestimmungen des § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 durchgeführt.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister

## Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung ( Teiländerung ) des Bebauungsplanes Nr. 2 C " Weißer Steg " gem. § 13 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkerwiese 7, 30926 Seezle ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seezle, den 20.04.2012  
 Vultur Planverfasser

## Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 21.06.2012 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister


## Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 (2) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit innerhalb angemessener Frist vom 18.06.2012 bis einschließlich 27.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister

## Beteiligung der Behörden (§ 13 (2) Nr. 3 BauGB)

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB ist den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist vom 06.06.2012 bis einschließlich 16.07.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.05.2012 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke 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 06.06.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 06.06.2012  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
gez. Krawutschke

## Ausfertigung

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

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister

## In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB auf Dauer während der Dienstreisen von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 28.06.2012 bis zum 28.08.2012 ortsbüchlich 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 Kommunalverfassung für das Land M-V) weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 28.08.2012 in Kraft getreten.

Sellin, den 28.08.2012  
 Lidjke Bürgermeister

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

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

### 01.00 Dächer

**01.01 Dächer sind als geneigte Dächer mit symmetrischer Neigung auszuführen.**

**Bei I-geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel mind. 40°.**

**Bei II-III geschossiger Bauweise beträgt der Neigungswinkel max. 40°.**

**Dächer mit einer Neigung bis zu 10° sind als begrünte Dachflächen auszubilden. 25% dieser Dachflächen können als begehbare Dachterrassen ausgebildet werden.**

01.02 Dachdeckungsmaterialien  
Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:  
- Planen in den Farbtönen grau, rotbraun,  
- Naturschiefer,  
- Rohr- und Schifflatteln nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde,  
- Holz, Holzschindel,  
- Dachbegrünung die den Anforderungen an eine harte Bedachung entspricht,  
- Pappschindel,  
- Metalldeckungen, farblich unbehandelt  
- Dachpappe in Bahnen für Dächer mit einem Neigungswinkel von max. 20°.  
Weiche Bedachungen sind ausgeschlossen (z. Bsp. Rohr / Schifflatteln).

01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erken sind auch Putzdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht überstegen.

01.04 Dachneigungen zur Bildung von Loggien sind nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Gebäudeseite zulässig.

01.05 Flachdächer sind für I-geschossige Baukörper von Nebengebäuden zulässig, wenn 75% der Flachdachfläche als befestigte Dachkonstruktion (Dachbegrünung) bzw. begehbare Dachterrasse ausgebildet werden.

### 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 dem Weißen Steg und der Ostbahnstraße zugewandten Fassaden muß die Summe der Öffnungsflächen mindestens 50% der Wände betragen. Sind der Hauptfassade Anbauten nach Nr. 3 vorgelagert, sind deren verglaste oder nicht verglaste Öffnungen anstelle der Öffnungen in der Hauptfassade anzurechnen.

02.03 Für Wandöffnungen I-geschossiger Gebäude sind offene Formate zu verwenden. Dies gilt auch für Schieletüren, nicht aber für Erbauungen nach Nr. 3.

02.04 Rolllädenkästen dürfen in der Fassade nicht sichtbar sein.

### 03.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

03.01 Tragende Teile sind massiv, 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 Verjüngung der Außenmaße in den oberen Geschossen ist zulässig.

03.03 Obere Balkone und Loggien sind zu überdachen und mit der Überdachung ebenfalls durch Stützen mindestens an den äußeren Eckpunkten zu verbinden.

### 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 abgewinkelte Abstufungen.

04.01 Dächer  
Grau 7001, 7035, 9002  
sowie Rot-Rotbraunrot und Naturfarben für die unter Nr. 1.2 aufgeführten Materialien.  
04.02 Außenwände  
für II-geschossige Gebäude,  
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018  
für I-geschossige Gebäude,  
Weiß 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9018  
Rot 2001-2004, 2008, 3000, 3002-3005, 3007, 3008, 3011-3014, 3016-3018, 3022, 3027, 4002, 4004, 4007,  
Grün 6003-6008,  
Grau 7035, 7036, 7038  
Braun 8003, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014-8017, 8022-8025 04.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

### 05.00 Werbeanlagen

a) selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen und höchstens 1,5 qm betragen. Selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Erdgeschosses sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitungen zulässig.  
b) Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wänden aufgetragene Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.

c) Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

### 06.00 Zusätzliche Bauteile

06.01 Parabol-Antennen und Antennenmasten sind nur auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstückes zulässig.

### 07.00 Begründung baulicher Anlagen

07.01 Garagen sind nur als beratene Carports oder Garagen zulässig. Flachdachausführung ist nur mit extensiver Dachbegrünung mit einer Substratschichthöhe von 5 - 10cm zulässig.  
07.02 Soweit eine Befestigung von Flächen (außer Hauptsammel- und Sammelstraßen) erforderlich ist, sind hierfür versickerungsfähige Materialien zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugen, Okopflaster, Pflaster, wassergebundene Decke, Versickerungsrast mind. 20%); dies gilt für:  
- Pflastersteine,  
- Garagenzufahrten (als Spuren),  
- private und öffentliche Geh- und Radwege,  
- Anlegestraden.

07.03 Müllbehälter und Abfallanlagen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Palisaden, Zäunen o.ä.) und innenliegenden Plätzen (z.B. Efeu, Ligulär etc.) ausreichend abzuschirmen.  
07.04 Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen mit einer Größe von mehr als 20 qm sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen.

### 08.00 Einfriedungen

08.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:  
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen  
- als Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,80 m  
oder als Zaun aus vertikalen Holzstäben oder fliegendem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.  
Steinwallhecken sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.  
Stützmauern zu den Verkehrsflächen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie sind in Naturstein auszubilden.

08.02 Obere Einfriedungen  
Zur Abgrenzung von rückwärtigen bzw. den Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksbereichen sind lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Sie können mit den unter 08.01 genannten anderen Einfriedungsarten kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken je Grundstück darf dabei 75% nicht unterschreiten.

## Textliche Festsetzungen ( Teil B )

Änderungen sind kursiv hervorgehoben.

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ( 6) BauNVO sind allgemein zulässig:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
Ausgeschlossen sind:  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe,  
- Tankstellen.

2. In den Sondergebieten Fremdenverkehr u. Wohnen ( 11) BauNVO sind allgemein zulässig:  
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,  
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Gäste des Gebietes dienen,  
- Dienstleistungsbetriebe,  
- Schank- und Speisewirtschaften,  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,  
- Wohngebäude.

Ausnahmeweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke,  
- Anlagen für öffentliche Einrichtungen der Verwaltung,  
- Vergnügungstätten wie z.B. Tanzlokale, Diskotheken, Bars mit örtlichem Bezug soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

- sonstige Wohnungen zur Fremdenbeherbergung.  
3. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl ( GRZ ) 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 )

4. Die Möglichkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen in Sondergebieten gem. 6 Abs. 5 LBauO M-V wird ausgeschlossen. Die Abstandsflächen sind im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise in den Sondergebieten einzuhalten wie in den allgemeinen Wohngebieten.

5. 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). Die 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes ( 1. BImSchV ) ist einzuhalten.

6. Überbaubare Grundstücksfläche ( 9 (1) Nr. 2 BauGB, 23 BauNVO )  
- Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhaustrabanten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten.

7. Nicht überbaubare Grundstücksfläche ( 9 (1) Nr. 2 BauGB )  
- Bei bebauten Grundstücken sind bei der Grundflächenzahl Ausnahmen von den festgesetzten Obergrenzen zulässig. Bedingung ist, daß die Grundflächenzahl der Ist-Bebauung nicht überschritten wird, die zulässige Bebauung innerhalb der vorgegebenen Baugrenzen liegt, die Grenzabstände eingehalten werden und sich das Bauverhalten einrigt.

8. Bauliche Nebenanlagen gem. 14 BauNVO sowie Garagen und Einstellplätze sind vor den Hauptgebäuden nördlich des Weißen Steges sowie in einem Bereich von 15 m nördlich des Weißen Steges außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen ( 9 (1) Nr. 4 BauGB )  
9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( 9 (1) Nr. 25a BauGB).

- Je angefangene 100 qm Neuversiegelung sind 2 Laubgehölze oder 2 Obstgehölze aus Liste 1, 3 oder 5 zu pflanzen. Ist dies aus sachlichen oder technischen Gründen nicht möglich, sind ersatzweise je nicht pflanzbarem Gebiet 10 Sträucher der potentiellen natürlichen Vegetation (Liste 2 und 3) zu pflanzen ( 9 (1) Nr. 25a BauGB ).

- Für alle im Bebauungsplan bestimmten Verkehrsflächen wird festgesetzt, daß beim Ausbau der Verkehrsflächen je 100 qm neuversiegelter Verkehrsfläche 2 standortgerechte heimische Laubbäume in der folgenden Pflanzenqualität ( Stammumfang 18/20 ) innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche zu pflanzen sind (Kostenumlage gem. Gemeindecassung).

- Für die Durchführung der gesamten planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzlisten zu beachten:

Liste 1: Standortgerechte Laubbäume  
Berg-Ahorn  
Hainbuche  
Buche  
Esche  
Vogel-Kirsche  
Stiel-Eiche, Sommer-Eiche  
Trauben-Eiche  
Eberesche, Vogelbeere  
Acer pseudoplatanus  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Sorbus aucuparia

Liste 2: Sträucher  
Kornelkirsche, Herlitzke, Dornrose  
Roter Hartriegel  
Eingriffeliger Weißdorn  
Pflaferkirschen  
Schliehe, Schwarzdorn  
Liguster, Rainweide, Zaunriegel  
Rote Heckenkirsche, Beinholz  
Hunds-Rose, Gamelsche Hecken-Rose  
Brombeere, Weiße Brombeere  
Gewöhnliche Hasel, Haselnuß  
Schwarzer Holunder, Fliederbeere,  
Holler, Holder  
Wasser-Schneeball, Wasserholder  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa canina  
Rubus fruticosus  
Corylus avellana

Liste 3: Laubbäume und Sträucher (repräsentativ)  
Scharlach-Roskastanie  
Roskastanie  
Kupfer-Felsenbirne  
Chinesische Wild-Birne  
Apfel-Rose, Kartoffel-Rose  
Weiße Apfel-Rose  
Schneespiree, Brausepiree  
Pracht-Spiree  
Aesculus carnea "Briotii"  
Aesculus hippocastanum  
Amelanchier lamarckii  
Pyrus calleryana "Chantelée"  
Rosa rugosa  
Rosa rugosa "Aba"  
Spirea x arguta  
Spirea x vanhouttei

Liste 4: Kletterpflanzen  
Gewöhnliche Wildrebe  
Gewöhnlicher Efeu  
Wilder Wein  
Wein  
Kletterrosen  
Knöterich  
Heckenkirsche  
Pfeifenwinde  
Clematis vitalba  
Hedera helix  
Parthenocissus quinquefolia  
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
Rosa in Selen  
Polygonum amurensis  
Lonicera var. a  
Antiochia durior

Liste 5: Obstbäume  
Apfel, Birnen-, Pfingst-, Kirscharten als Halb- oder Hochstamm.

Liste 6: Bäume für Aufforstung (Ersatzmaßnahme)  
Traubeneiche  
Stieleiche  
Rot-Buche  
Winter-Linde  
Birke  
Kiefer  
Quercus petraea  
Quercus robur en  
Fagus sylvatica  
Tilia cordata  
Betula pendula  
Picea sylvatica

- Die Gehölze müssen in den Qualitäten den Bedingungen des "Bundes Deutscher Baumschulen" entsprechen. Sträucher und Kletterpflanzen müssen mindestens 2 x verpflanzt sein und eine Mindestgröße von 80 cm haben. Bäume (außer Obstbäume) müssen im verpflanzten Bereich einen Stammumfang von 12/14 cm haben.

10. Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( 9 (1) Nr. 25a BauGB ).  
- Standortgerechte, heimische Laub- und Nadelgehölze in den nach 9 (1) Nr. 25b gesicherten Flächen mit einem Stammdurchmesser von 15cm in 1,30m Stammhöhe sind dauerhaft zu erhalten, soweit von ihrem Zustand keine Gefahr für die Sicherheit und Ordnung ausgeht. Abgabe oder aus Gründen der Sicherheit und Ordnung zu beseitigende Gehölze der genannten Größe sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

- Im Bereich von Verkehrsflächen gepflanzte Bäume sind durch entsprechende Maßnahmen ( Baumschutzgitter ) vor mechanischen Beschädigungen zu schützen.


11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. ( 9 (1) Nr. 20 BauGB ).  
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren, befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen ( 32 Abs. 4 LWöG ). Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des 100-m-Kleintierschutzstreifens ist nicht möglich.

12. Festsetzung zum Lärmschutz ( § 9 (1) Nr. 24 BauGB )  
Auszug aus der DIN 4109 zur Information über die Anforderungen zur Luftschalldämmung von Außenbauteilen ( Maßgeblich ist die DIN 4109 in ihrer Originalfassung ).

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel | Raumarten  |   |                          |
|------------------|-----------------------------|--|---|--------------------------|
|                  |                             | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien         | Außenräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsbetrieben und Unterbringungsräume und ähnliche | Bürosräume 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                       |

## Zeichnerische Festsetzungen ( Teil A )

01.00 Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB )

 Sonstige Sondergebiete - Fremdenverkehr u. Wohnen - ( § 11 Abs. 2 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)

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

37,5 m üHN max. Höhe baulicher Anlagen über HN ( § 16(2) Nr. 4 BauNVO )

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

o Offene Bauweise ( § 22(2) BauNVO )

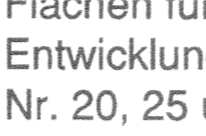
--- Baugrenze ( 23(3) BauNVO )

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 ( § 19 LNatG M-V ), ( § 89 LWaG M-V ) im 200 m Abstand zur Mittelwasserlinie ( + 0,00 m üHN aus topographischer Karte ). Die Mittelwasserlinie ist örtlich aufzumessen und festzulegen.

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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


 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )

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

 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( 9 Abs. 7 BauGB )