

Satzung der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 B "Am Hafen" im Ortsteil Seedorf

Präambel

Beschluss Nr.: 59-5/14

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 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. S. 323) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 28 B "Am Hafen" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.09.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.12.2011 bis zum 13.01.2012 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 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Planungsanzeige
Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 PLG M-V mit Schreiben vom 27.12.2011 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

Sellin, den 05.01.2015
L.S. 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 16.01.2012 bis zum 24.02.2012 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 05.01.2015
L.S. 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 28.12.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 24.02.2012).

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Erneuter Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 26.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 B "Am Hafen", der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Erneute 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 Bauvorschriften über Gestaltung vom 26.05.2014 bis zum 07.07.2014 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 16.30 Uhr und samstags sonntags von 10.00 bis 18.00 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 09.05.2014 bis zum 24.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Erneute Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 12.05.2014).

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.12.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.12.2014 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Sellin, den 05.01.2015
L.S. Liedtke
Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2012). 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 02.07.2012 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 02.07.2012
L.S. öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Sellin, den 05.01.2015
L.S. 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 20.01.2015 bis zum 02.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht 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 Entscheidungansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des 02.02.2015 in Kraft getreten.

Sellin, den 02.02.2015
L.S. 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 I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO) muß der Neigungswinkel mind. 40° und max. 50° betragen.
Bei I- 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 I- geschossiger Bauweise (§ 2 Abs. 6 LBauO)
In den Fällen in denen aus baurechtlichen Gründen (§ 32 LBauO) Rohr/ Schilf Bedachungen nicht möglich sind, sind folgende Bedachungsmaterialien zulässig:
- Pflanzen 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 Erken sind auch Pultdächer mit Dachansieg 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 Dorfstraße 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 Dorfstraße zugewandten Fassade sind Öffnungen vorzusehen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebengebäude.
02.02 Für die der Dorfstraße 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 anzurechnen.
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:
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 1,20 m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60 m oder als Zaun aus vertikalen Holzlaten 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.
05.04 Einfriedungen westlich der Dorfstraße sind ausgeschlossen.
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 aufgetragene 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 der Dorfstraße 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.

Hinweise
01 Bodenkennkmale
Innerhalb des als Bodenkennmal gekennzeichneten Bereiches befinden sich Bodenkennmale. Deren Veränderung oder Beseitigung kann nach § 7 DSchG M - V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodenkennkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen verursachten Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodenkennmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
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 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.
02 Artenschutz
Unmittelbar vor Eingriff in die Gehölzstruktur ist bei Bäumen mit erkennbaren Stammschäden oder Höhlen durch Sichtkontrolle ein Vorkommen von Zwischenquartieren einzelner Fledermäuse auszuschließen. Die einschlägigen Gesetze und Ausnahmeregelungen sind ggf. zu berücksichtigen (BNatSchG, BArtSchVO, Anhänge der FFH-Richtlinie etc.).
03 Baumschutz
Der vorhandene Baumbestand ist nach § 18 NatSchAG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15 auszugleichen.
04 Stellplätze / Garagen
Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.
05 Küstenschutz
Aus der Realisierung des Vorhabens / der Maßnahme können gegenüber dem Land M - V keine Ansprüche abgeleitet werden, um nachträglich die Errichtung von Hochwasser- und Sturmflutschutzanlagen zu fordern.
Das Land M - V übernimmt keinerlei Haftung für Schäden, die bei Sturmfluten oder in deren Folge auftreten, unabhängig davon, ob das Gebiet durch eine Küstenschutzanlage gesichert war oder nicht.

11 Pflanzlisten
Bäume I. Ordnung
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Steichele
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel
Bäume II. Ordnung
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyrastr - Wildbirne
Syringa vulgaris - Flieder
Obstbäume in allen Sorten
Sträucher
Frangula alnus - Faulbaum
Salix cinerea - Grauweide
Salix aurita - Ohrwiede
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Euponym europaeus - Pfaffenblütchen
Crataegus laevigata - Weißdorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Hindrose - Rosa canina
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Forsythia intermedia - Gelglockchen
Hydrangea macrophylla - Hortensien
Ilex aquifolium - Stechhölze

Textliche Festsetzungen (Teil B) 01.00 Art 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 Bürogebäude,
- 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 Ferienwohnung (max. zusätzlich 1 Ferienwohnung je Gebäude) in gemischt genutzten Gebäuden ohne Wohnung (mind. 1 Wohnung) ist ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der vorgenannten Teile des Gebietes.
- Tankstellen.

02.01 Nebenanlagen
Bauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports sind in einem Bereich von 15 m, gemessen von der Dorfstraße, ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Offene Kfz Stellplätze sind zur Dorfstraße mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen einzuzünnen.

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

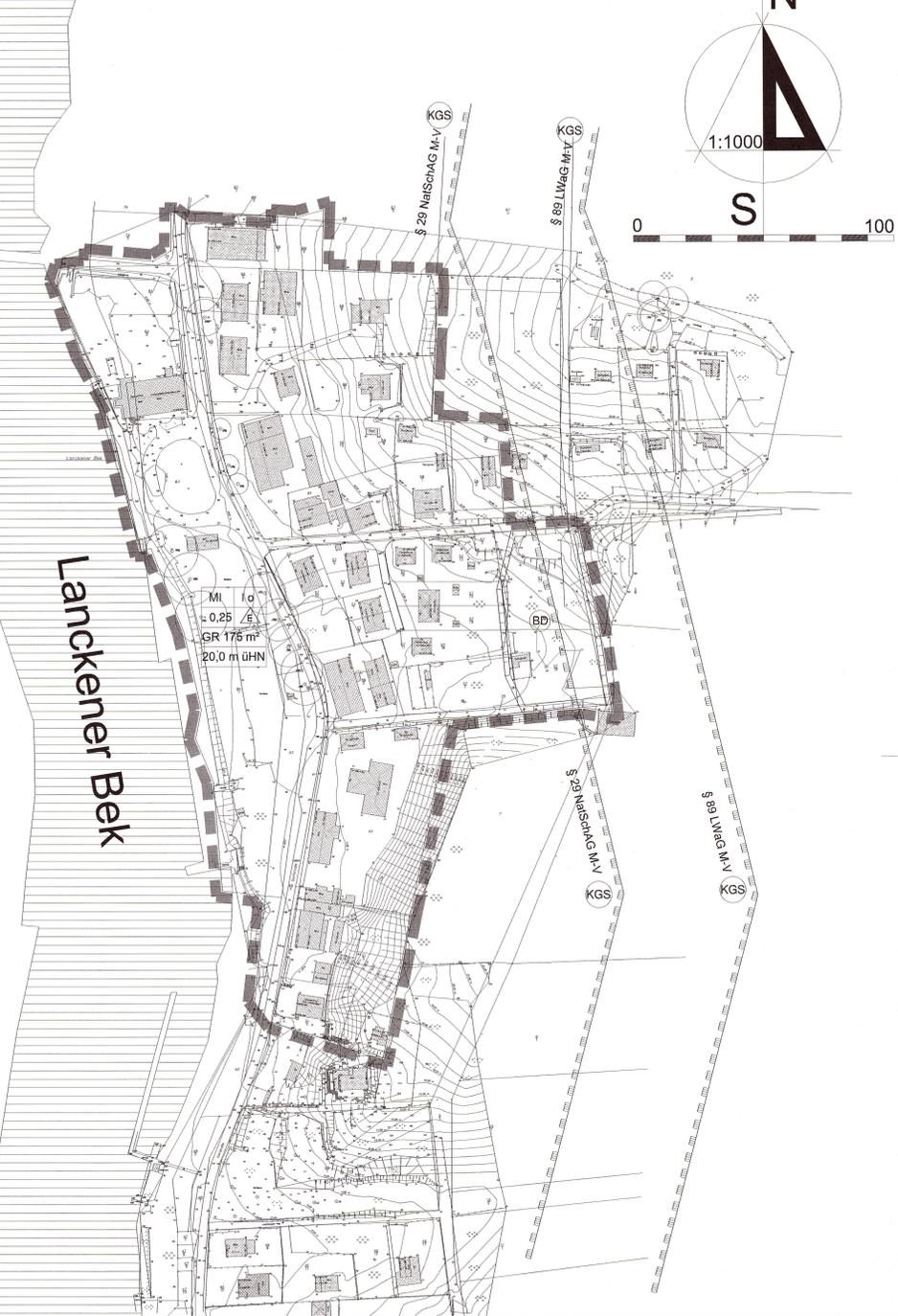
04.01 Versickerung
Abfließendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist der Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen (32 Abs. 4 LWaG). Eine öffentliche Regenwasserableitung existiert im Einzugsbereich nicht. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. als grundstücksbezogene Entwässerung über private Leitungssysteme in die Lanckener Bek abzuleiten.

05.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

05.01 Pflanzgebiete
a) Je angefangene 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). 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) 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).
c) Anpflanzungen und gärtnerische Nutzungen westlich der Dorfstraße dürfen eine Höhe von max. 0,5 m nicht überschreiten. Die Blotopflächen Nr. 8940 Phragmites-Röhricht, salzbeeinflusst (Boddenngewässer mit Verlandungsbereichen) sind von dieser Regelung ausgenommen.
d) Auf Stellplatzflächen mit mind. 5 Stellplätzen ist, je 5 Kfz Stellplätze, in regelmäßigen Abständen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

05.02 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 (§ 9 Abs. 3 BauGB)



Planzeichnung (Teil A) Planzeichenerklärung

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

	Mischgebiete (§ 6 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)
0,25	Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
GR 175 m²	max. Grundfläche der baulichen Anlage (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)
20,0 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)
△ nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO)

04.00 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 :
Küstern- 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.

05.00 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Bodenkennmalen), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

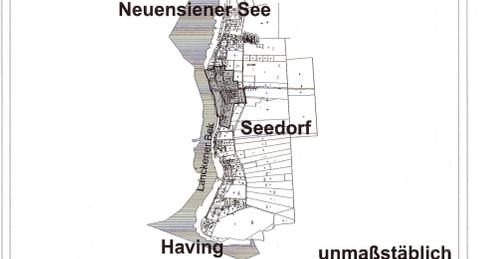
06.00 Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)

Abkürzungen, sonstige Darstellungen
ROG Raumordnungsgesetz
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanZ/ 90 Planzeicherverordnung 1990
LBauO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern
NatSchAG M-V Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern
LWAG M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern

Ostseebad Sellin Ortsteil Seedorf

Amt Mönchgut - Granitz LK Vorpommern - Rügen
Bebauungsplan Nr.28 B " Am Hafen "
einschließlich örtlicher Bauvorschrift
einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
Verfahren gem. § 13 a BauGB
Verfahrensstand § 10 BauGB

Übersichtsplan Verkleinerung aus Bebauungsplangrundlage bbVI
Krawutschke BK 12222-2 vom 02.07.2012



Fassung vom 12.11.2014
Satzungsexemplar M.: 1:1000

gezeichnet: _____
bearbeitet: _____
geändert: _____
Datum: _____
Planbeauftragter:
Heinrich Vultter
Stadtplaner
An der Junkerwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371