

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 (GVBl. M-V S. 48), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 09. August 2002 (GVBl. M-V S. 531) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.08.2003 und mit Genehmigung des Landkreises Rügen vom 26.08.2003 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 26.08.2002.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.09.2002 bis zum 19.11.2002 erfolgt.

Sellin, den 10.09.2003
gez. Liedtke
Bürgermeister

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1A "Gutshof" wurde von dem Architekten und Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkermiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Sellin, den 10.09.2003
gez. Vultur
Planverfasser

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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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
- 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.

Sellin, den 10.09.2003
gez. Liedtke
Bürgermeister

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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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

Sellin, den 10.09.2003
gez. Liedtke
Bürgermeister

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, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem 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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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
gez. Liedtke
Bürgermeister

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

Sellin, den 02.07.2004
gez. 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 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 Orthotik ist einwandfrei möglich. Der katastermäßige Bestand am 26.04.2003 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

Bergen, den 16.09.2003
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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-lw mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen erteilt.

Sellin, den 02.07.2004
gez. Liedtke
Bürgermeister

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-Lw bestätigt.

Sellin, den 02.07.2004
gez. Liedtke
Bürgermeister

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

Sellin, den 02.07.2004
gez. Liedtke
Bürgermeister

In Kraft treten
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.08.2003 in der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 05.07.2004 bis zum 21.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weitere auf Fälligkeit und Erläsch von Entscheidungssperren (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am 20.07.2004 in Kraft getreten.

Sellin, den 21.07.2004
gez. Liedtke
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans Nr. 1A " Gutshof" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sellin, den 02.07.2004
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1A " Gutshof" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sellin, den 02.07.2004
Bürgermeister

Sellin, den 10.09.2003
gez. 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 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:
- Planen 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 von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Putzdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht überstülpen.
01.04 Dachneigungen zur Bildung von Loggien sind bei eingeschossiger Bauweise nur an der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbarer Gebäudeschleife 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 Rollädenkästen 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 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-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- Rotbraunöne 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 Erdgeschloßbodens.

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 Holzlaten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 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 Erdgeschloßbauplattenflächen 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 öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.

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:
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 Beherbergungswesens
sonstige Gewerbebetriebe
Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Gartenbaubetriebe

Ausnahmsweise zulässig:
Vergnügungststätten 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 Beherbergungswesens, 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
Vergnügungststätten, 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 Beherbergungswesens
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 Schalldämmabre der Außenbauteile gem. DIN 4109 einzuhalten (s. hierzu auch die mitabgedruckte "Information zum Lärmschutz").
Ab dem Lärmpegelbereich III sind Wohn- und Schlafräume mit schalldämmpter 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 schallschlechtem Einzelnachweis zulässig.
Für die strassenabgewandten Gebäudeselten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausstührenden 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 innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen oder den Seitenrändern zu pflanzen ist. (§ 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 Seitenrändern 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 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 Werktagen 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 20.02.04.03 liegt vor. Die daraus resultierenden Maßnahmen und Empfehlungen sind zu beachten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

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

L.S. gez. Liedtke

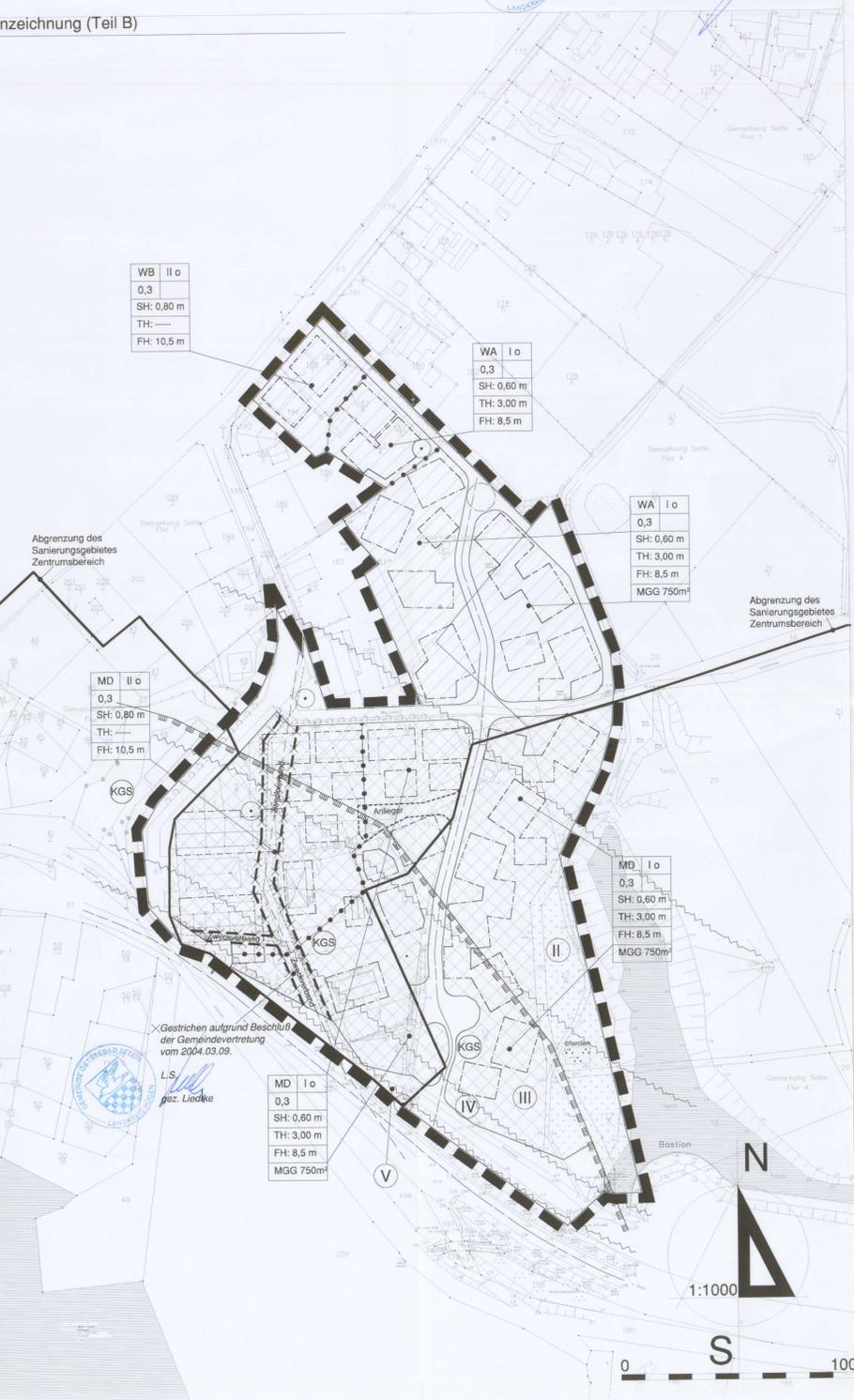
04 Pflanzlisten

Bäume I. Ordnung Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Malus sylvestris - Wildapfel

Bäume II. Ordnung Carpinus betulus - Hainbuche
Betula pubescens - Moortirke
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus yuccifolia - Wildkirsche
Syringa vulgaris - Flieder
Ostrya in allen Sorten

Straucher Frangula alnus - Faulbaum
Salix cinerea - Grauweide
Salix aurita - Chriweide
Lonicera xylosteum - Heckenkirische
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Crataegus laevigata - Weißdorn
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weissdorn
Prunus spinosa - Schöhbe
Hundrose - Rosa canina
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Forsythia intermedia - Goldgelbchen
Hydrangea macrophylla - Hortensien
Ilex aquifolium - Stechhölzchen

Planzeichnung (Teil B)



Planzeichnung (Teil A) Planzeicherklärung

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 Dörfergebiete (§ 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 Erdgeschloßbodens) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Strassenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes. Geändert aufgrund Beschl. der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

TH: 3,00 m max. zulässige Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Strassenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes. Geändert aufgrund Beschl. der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

FH: 8,5 m max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab Oberkante ausgebauter Strassenoberkante oder an der zum Grundstück gehörenden Zuwegung. (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO) Die max. zulässige Höhe wird gemessen ab der mittleren Höhe der ausgebauten Strassenoberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes. Geändert aufgrund Beschl. der Gemeindevertretung vom 2004.03.09.

L.S. gez. Liedtke

Planzeichnung (Teil A) Planzeicherklärung

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 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)

Schutzgebiete und Schutzobjekte : Küsten- u. Gewässerschutzstreifen (§ 19 LNatG M-V) gleichzeitig Bauerbotzone (§ 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

Lärmpegelbereich	*Maßgeblicher Außenlärmpegel	dB (A)	Raumarten			
			Bettenträume in Krankenzuständen und Sanatorien	Außenräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungststätten und Sanatorien und ähnliches	Büro- und ähnliche	Büro- und ähnliche
I	bis 55	35	30	-	-	
II	56 bis 60	35	30	30	30	
III	61 bis 65	40	35	30	30	
IV	66 bis 70	45	40	35	30	
V	71 bis 75	50	45	40	40	

Gemeinde Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut - Granitz Landkreis Rügen

Bebauungsplan 1 A " Gutshof " mit Örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN UNMASSTÄBLICH



Fassung vom 2003.07.22

Satzungsexemplar M.: 1:1000

geändert gem. satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung

Sellin vom 2004.03.09 L.S. Sanierungsstreuhelfer: gez. Liedtke

Amt Mönchgut - BauBeCoAG

Göhrener Weg 1
18586 Ostseebad Baabe
038303 / 16437
Baabe, den 02.07.2004
Ar