Satzung
der Gemeinde Sellin über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 B 1 " An der Hauptstraße 8 - 9 "

Präambel

Beschluss Nr.:: 889-40/08

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 30.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 B 1 "An der Hauptstraße 8 - 9" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluss

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.04.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.05.2008 bis zum 05.06.2008 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.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 B 1 "An der Hauptstraße 8 - 9" wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vulter,
An der Junkernwiese7, 30926 Seelze ausgearbeitet.
Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Vulter
Seelze, den 11.09.2008 Planverfasser

Planungsanzeige

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPLG M-V mit Schreiben vom 20.05.2008 über die Absicht, einen Bebauungsplan aufzustellen, informiert worden.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 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 09.06.2008 bis zum 23.06.2008 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 13.00 bis 17.00 Uhr durchgeführt.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 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 14.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 20.06.2008.).

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 Bürgermeister

Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Sellin hat in ihrer Sitzung am 08.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 B 1 "An der Hauptstraße 8 - 9" , der Begründung und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der dazugehörigen Begründung und Örtlicher Bauvorschrift
vom 04.08.2008 bis zum 10.09.2008 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 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 04.08.2008 bis zum 10.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 Bürgermeister

Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (Frist 20.08.2008.).

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2008 von der Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

L.S.

Sellin, den 15.10.2008 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 11.06.2008). 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 11.06.2008 sowie die geometrischen Festlegungen entsprechen dem Liegenschaftskataster.

gez.: H. Krawutschke
Bergen, den 15.07.2008 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ausfertigung

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

L.S.

Sellin, den - -.- -. 2007 Bürgermeister

In Kraft treten

Der Beschluß des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebaungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist als Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom - -. - - . 2008 bis zum - -. - - . 2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel in der Abwägung sowie auf deren Rechtsfolgen (§ 214 und 215 BauGB) und § 5 Abs. 5 der 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 - -. - - . 2008 in Kraft getreten.

L.S.

Sellin, den - - . - - . 2008 Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (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. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.
01.02 Es sind folgende Dachdeckungsmaterialien allgemein zulässig:
- Pfannen in den Farbtönen rot- rotbraun, Naturschiefer,
- Rohr- und Schilfimitation nur nach ausdrücklicher Abstimmung mit Gemeinde
- Dachbegrünung.
01.03 Für Anbauten in Form von Balkonen, Loggien, Veranden, Wintergärten und Erkern sind auch Pultdächer mit Dachanstieg zum Hauptbaukörper und einem Neigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Diese Dächer dürfen die Traufe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
01.05 Die Dachneigung von Garagen und Nebengebäuden muß der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechen. Begrünte Dächer sind von dieser Vorschrift nicht betroffen.

02.00 Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten

02.01 Tragende Teile sind in Holz oder Metall auszuführen.
02.02 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.
02.03 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.

03.00 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.
03.01 Dächer
Grau 7001, 7035, 9002
sowie Rot- Rotbrauntöne und Naturfarben für die unter 01.02 aufgeführten Materialien.
03.02 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
Grau 7035, 7036, 7038
Braun 8000, 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014- 8017, 8023- 8025
03.03 Von den farblichen Gestaltungsvorschriften ausgenommen sind Gebäudeöffnungen, großflächige Verglasungen, Balkone, Loggien, Veranden, Wintergärten sowie Sockel bis zur Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

04.00 Grundstückseinfriedungen

04.01 Einfriedungen an Verkehrsflächen sind:
- als lebende Hecken bis zu einer Höhe von 1,50m aus standortgerechten Laubgehölzen
- als Beton-, verputzte Ziegelmauer oder Natursteinmauer bis zu einer Höhe von 0,60m oder als Zaun aus vertikalen Holzlatten oder filigranem Stabwerk bis zu einer Höhe von 1,20m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
- Steinwallhecken sind im Bereich der eingeschossigen Bebauung zulässig.
04.02 Die lebenden Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden. Der Anteil der lebenden Hecken darf dabei 75% nicht unterschreiten.
04.03 Stützmauern sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen. Sie müssen eine Verkleidung in Beton, verputzte Ziegelmauer oder Naturstein erhalten.

05.00 Werbeanlagen

05.01 Selbstleuchtende Werbeanlagen dürfen max. 5% der jeweiligen Erdgeschoßaußenwandflächen 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.
05.02 Nicht selbstleuchtende Werbeanlagen als auf den Wandflächen aufgebrachte Schriftzeichen und Darstellungen im Stil der Werbeanlagen der gründerzeitlichen Bäderarchitektur sind nicht reglementiert.
05.03 Werbeanlagen an Bäumen und Zäunen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

06.00 Zusätzliche Bauteile

06.01 Parabol- Antennen und Antennenmasten sind nur auf von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Teilen des Grundstücks zulässig.
Solartechnik ist von den örtlichen Bauvorschriften nicht erfasst.

06.00 Ordnungswidrigkeiten

06.01 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 Bodendenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem.§ 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für 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 Stellplätze / Garagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze / Garagen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu führen.

03 Solartechnik

Die Möglichkeit der Verwendung von Solartechnik wird nicht ausgeschlossen.

04 Überwachung der Pflanzgebote

Die Maßnahmen sind bei der Bauantragstellung / Bauanzeige durch das Amt Mönchgut - Granitz zu prüfen und, nach erfolgter Baudurchführung, abzunehmen. Sie sind durch das Amt Mönchgut - Granitz turnusmäßig zu überwachen.

05 Baumschutz

Der vorhandene Baumbestand ist nach § 26 a LNatG M-V zu bewerten und bei Entnahme entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses v. 2007.10.15 auszugleichen.

06 Pflanzliste

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

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

01.01 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:
- Tankstellen.

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

02.01 Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann durch bauliche Anlagen bzw. diejenigen Teile davon, die dauerhaft mit einem begrünten Dach versehen sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

03.00 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 BauGB)

03.01 Baugrenzen

Balkone, Loggien, Veranden, Erker, Treppenhausvorbauten und Hauszugangsvordächer können die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,00m überschreiten wenn die erforderlichen Abstände gem. LBauO M - V eingehalten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO).

03.02 Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Uferbereich des Grabens (§ 81 LWaG M - V)

Die Ufer der Gewässer einschließlich ihrer Befestigung und ihres Bewuchses sind zu schützen. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante. Über den Verlauf der Böschungsoberkante entscheidet Im Streitfall die Wasserbehörde.

Im Uferbereich dürfen Bäume und Sträucher außerhalb von Wald nur beseitigt werden, wenn dies für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, aus Gründen der Landschaftspflege oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind unzulässig. Weitergehende naturschutzrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt.

Das Bauverbot gilt auch für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

04.00 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 BauGB)

04.01 Pflanzgebote

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) 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).

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).

05.00 Luftreinhaltung (§ 9 BauGB)

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).

1 06.00 Mindesthöhenlage des Erdgeschoßfußbodens (§9BauGB)

Die Mindesthöhe der Fertigfußböden im Erdgeschoß wird auf 2,45 m üHN festgesetzt.(§ 9 Abs. 2 BauGB).

07.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.
Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts (Linie 45 dB(A) nachts in Richtung Hauptstraße) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.
Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen. Für die strassenabgewandten Gebäudeseiten kann entsprechend den Regelungen der DIN 4109 ohne ausführlichen und differenzierten Nachweis wie folgt reduziert werden: bei offener Bauweise um einen Bereich (5 dB). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

1

Redaktionelle Ergänzung

Die Festlegungen zu der Höhenlage des Ergeschoßfußbodens, zu der Sockelhöhe (SH), zu der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe wurden gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.05.2009 redaktionell ergänzt.

L.S.

Sellin, den 15.06.2009 Bürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO) (s. auch textl. Festsetzungen)

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

1 SH: 0,60 m — max. zulässige Sockelhöhe (Sockelhöhe = mittlere Höhe des fertigen Erdgeschossfussbodens) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen.

1 TH: 3,00 m — max. zulässige mittlere Traufhöhe (Traufhöhe = Schnittpunkt der Dachhaut mit der Aussenkante der aufgehenden Aussenwand) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen.

1 FH: 8,5 m — max. zulässige Höhe (Firsthöhe bzw. Oberkante Dach) der baulichen Anlagen gemessen ab mittlerer Oberkante der am Grundstück gelegenen Zuwegung (§ 16(2) Nr. 4 BauNVO). In den Bereichen in denen die mittlere Höhe der Zuwegung unterhalb 2,45 m HN liegt, sind 2,45 m HN als Bezugshöhe anzunehmen.

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)

privat — Straßenverkehrsflächen privat

Straßenbegrenzungslinie

07.00 Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

II - III — Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109 (s. auch textl. Festsetzungen)

Abkürzungen, sonstige Darstellungen

ROG Raumordnungsgesetz
BauGB Baugesetzbuch
BauNVO Baunutzungsverordnung
PlanzV `90 Planzeichenverordnung 1990
LBauO M-V Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern
LNatG M-V Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg - Vorpommern
LWaG M-V Landeswassergesetz Mecklenburg - Vorpommern

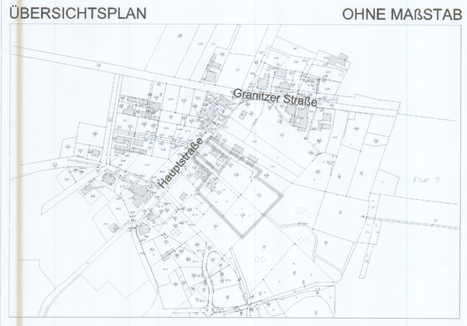
Ostseebad Sellin

Amt Mönchgut - Granitz LK Rügen

Bebauungsplan Nr.1 B 1
"An der Hauptstraße 8-9"
einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Verfahren gem. § 13 a BauGB Verfahrensstand § 10 (1) BauGB

ÜBERSICHTSPLAN OHNE MAßSTAB



redaktionell ergänzte Fassung vom 2009.06.15

Satzungsexemplar M.: 1:1000

geändert:

Datum:

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

950/900 02/045 B 1B1/04 VU/Vu 2009.06.15