Textliche Festsetzungen (Teil B)

Planzeichen gemäß PlanZV	Planzeichenerklärung Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

R/B

R/B – „Reitanlage mit Beherbergung" gemäß § 12 Abs. 3 BauGB

Die „Reitanlage mit Beherbergung" dient vorwiegend der Pferdehaltung und der Ausübung des Reitsports, dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Zwecken der Freizeitgestaltung und Erholung sowie dem Erholungsaufenthalt in Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Ferienappartements, die der Reitanlage zugeordnet sind.

Zulässig sind:
- eine Reitanlage und die dazugehörigen Wirtschaftsgebäude und Nutzungen, wie eine Reithalle, Pferdeställe, Lager- und Futterhäuser, Räume für Büro und Verwaltung, ein Richterturm mit Hindernislager, Reitplätze, eine Pferdekoppel mit Freiführanlage und Winterpaddocks, Lagerplätze für Futter und Mist,
- Ferienhäuser sowie Ferienwohnungen und -appartements, die der Reitanlage Tegelhof zugeordnet sind,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Lehrgangsteilnehmer, die der Reitanlage Tegelhof zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- ein Laden sowie eine Schank- und Speisewirtschaft zur Versorgung des Gebietes,
- der Versorgung des Gebietes dienende Kinderspielplätze sowie sonstige dem Sport und der Freizeit dienende Anlagen, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO mit bis zu zwei Mitarbeitern,
- Räume für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige der Gebietsversorgung dienende nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
- Wohnungen, die nicht der Fremdenbeherbergung oder der Nutzung durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter sowie Lehrgangsteilnehmern der Reitanlage dienen.

Bauliche Nutzungen und Anlagen innerhalb des Waldabstandes nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V
Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen ist auf die Erhaltung vorhandenen baulichen Bestandes und auf Nutzungsänderungen innerhalb des baulichen Bestandes beschränkt, Neu- und Wiedererrichtungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist die Neuerrichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit hierfür eine Ausnahme nach § 2 Nr. 1 WAbstVO M-V erteilt wird.

Bedingungen nach § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

2. Festsetzung der Höhenlage

OKG	absolute Höhe der mittleren Geländeoberfläche im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN) im jeweiligen Baufeld. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) der jeweiligen Hauptnutzung ist 0,2 m über der OKG zu errichten. Eine Über-/ Unterschreitung der OKFF um max. +/- 0,2 m ist zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

GR … m²	**Maximale Grundfläche** gemäß § 16 BauNVO im jeweiligen Baufeld zuzüglich einer nicht überdachten Terrasse mit einer Grundfläche von 30 m²
FH … müNHN	**Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß** im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der FH um max. 0,1 m ist zulässig.
TH … müNHN	**Traufhöhe als Höchstmaß** im Höhenbezugssystem DHHN 2016 (Bezeichnung der Höhen: NHN) im jeweiligen Baufeld. Eine Überschreitung der TH um max. 0,1 m ist zulässig. Die Traufhöhe ist bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

	OKG müNHN	GR … m²	FH … müNHN	TH … müNHN
Baufeld 1	**37,6**	**1.780**	**45,4**	**43,2**
Baufeld 2	**37,9**	**920**	**46,4**	**44,4**
Baufeld 3	**36,6**	**130**	**44,2**	**39,8**
Baufeld 4	**35,2**	**175**	**39,3**	**37,1**
Baufeld 5	**33,9**	**170**	**41,0**	**37,7**
Baufeld 6	**33,1**	**290**	**40,9**	**36,9**

4. Bauweise

ao	**abweichende offene Bauweise** Im Baufeld 1 darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auf 50 m begrenzte Länge von Gebäuden überschritten werden, höchstens jedoch **bis zu 65 m**.
E	zulässig sind nur Einzelhäuser

5. Überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Baufeld 1: Innerhalb Baufeld 1 sind nur zulässig 1 Pferdestall mit 1 Werkstatt, 1 Garage sowie 3 Betriebswohnungen

Baufeld 2: Innerhalb Baufeld 2 sind nur zulässig 1 Reithalle mit 1 Büro und 1 Betriebswohnung

Ausnahmen gemäß §23 (3) Satz 3 BauNVO:
Die Baugrenzen dürfen mit vor die Außenwand vortretenden Bauteilen wie Gesimsen, Dachvorsprüngen, Blumenfenstern, Hauseingangstreppen und Terrassen und deren Überdachungen sowie mit Vorbauten wie Erkern und Balkonen, die nicht mehr als 1,5 m vortreten, überschritten werden. Nicht überdachte Terrassen als Bestandteile der Hauptanlagen dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

NeA

Fläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen

Bezeichnung	Zweckbestimmung	OKG müNHN	GR … m²	FH … müNHN	TH … müNHN
NeA 1	**Richterturm**	**39,2**	**40**	**45,2**	**44,2**
NeA 2	**Freiführanlage**	**40,1**	**300**	**45,1**	**ohne**
NeA 3	**Sauna**	**33,2**	**65**	**39,8**	**37,1**

Weitere Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sind außerhalb der festgesetzten Flächen **nicht** zulässig.

Springplatz / Dressurviereck / Pferdekoppeln

Fläche für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, von denen **keine** Wirkung wie von Gebäuden ausgehen
Weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

St

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO
Fläche für nicht überdachte Stellplätze

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind innerhalb einer Bebauungstiefe von **5 m** senkrecht zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen, nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

7. Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Löschwasserbehälter

8. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Gehölzfläche - Zweckbestimmung: Gehölzfläche

private Grünfläche
Gehölzfläche - Zweckbestimmung: Gehölzfläche
Wiese - Zweckbestimmung: Wiese

9. Wasserflächen

Teich, geschütztes Biotop ohne Erfassungsnummer, stehendes Gewässer mit Vegetation

10. Regelung des Wasserabflusses - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann vor Ort mittels **einfacher Flächenversickerung** oder mittels **Muldenversickerung** erfolgen.

Bei der **einfachen Flächenversickerung** sind Sickerflächen mit etwa der 2,5-fachen Größe der angrenzenden, versiegelten Fläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sollten diese Flächen nicht verfügbar sein, sind **Mulden** anzulegen. Bei einer Muldentiefe von 0,2 m sind Muldenflächen mit einer Größe von mindestens 10% der angeschlossenen versiegelten Fläche anzulegen. Die Mulden sind mit Rasen zu begrünen. Die Muldenböschungen können flach ausgebildet werden, so dass normale Rasenmahd möglich ist. In die Mulden ist das Regenwasser oberirdisch einzuleiten.

Sollte aufgrund der Größe der anzuschließenden, versiegelten Flächen (z.B. große Stallgebäude) eine Muldenversickerung nicht möglich sein so ist das Niederschlagswasser in eine Vorflut einzuleiten. Die hierfür notwendige wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10, 55 & 57 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Ausführliche Hinweise - siehe Begründung zum BP Nr. 9, Pkt. 3.2 sowie Anlage 5 - Baugrundgutachten vom 04. September 2015

11. Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft – hier extensive Grünfläche sowie Bedarfsparkplatz bei größeren Reitsportveranstaltungen

12. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	Bei Abgang von Gehölzen sind diese durch Laubbäume der Pflanzliste wie folgt zu ersetzen: - bei Junggehölzen: ein Ersatzbaum in gleichwertiger Stammstärke - bei Stammumfang 50 bis 75 cm in 1,0 m Höhe: ein Ersatzbaum, Stammumfang 16/18 cm - bei Stammumfang 75 bis 150 cm in 1,0 m Höhe: zwei Ersatzbäume, Stammumfang 16/18 cm - ab 150 cm Stammumfang für jeweils weitere 75 cm Umfang: ein zusätzlicher Baum, Stammumfang 16/18 cm Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung ist dann erfüllt, wenn die Ersatzpflanzung nach Ablauf von zwei Jahren zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode einen ihrer Art entsprechenden Austrieb aufweist.
Baum, zu erhalten	

13. Sonstige Planzeichen

Grenze des erweiterten räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

A/B.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans bestehend aus den räumlich voneinander getrennt belegenen Teilflächen A und B

mit Fahrrecht zugunsten von Feuerwehrfahrzeugen zu belastende Fläche

örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

1. Dachformen & -oberflächen

Dächer mit einer Fläche von mehr als 40 m² sind als steil geneigte Dächer mit einer Neigung von 40 bis 50 Grad auszuführen. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Als Materialien für die Dacheindeckung sind rote Dachziegel, Schilfrohr, Zink- und Kupferbleche sowie andere Bleche in Grautönen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dächer des Pferdestalls und der Reithalle sowie Dächer mit einer Fläche von weniger als 40 m² und Dächer von Nebenanlagen, die Gebäude sind. Diese sind auch mit von voranstehenden Festsetzungen abweichenden Dachoberflächen und mit geringerer Dachneigung, auch als Flachdach zulässig.

Für alle Dächer ist die Verwendung leuchtender oder stark reflektierender Oberflächen und Farben nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasoberflächen.

2. Gauben

Gauben müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m, zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,5 m (gemessen jeweils in die Lotrechte projiziert) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten. Die Gesamtbreite der Gauben darf 1/3 der Breite der darunterliegenden Außenwand nicht überschreiten.

3. Oberflächen von Fassaden

Als Fassadenoberfläche sind nur Putz in gedeckten Farben oder roter Backstein sowie Klinker als Hauptbaustoff zulässig. Komplementäre und gliedernde Elemente aus anderen Materialien, wie z. B. Holz sind zugelassen. Die Verwendung leuchtender oder stark reflektierender Oberflächen und Farben ist nicht zulässig.

4. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, die nicht einem dauerhaften Verkehr standhalten müssen, sind aus versickerungsfähigem Material zu erstellen.

5. Einfriedungen

Entlang öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen sind nur offene Einfriedungen wie heimische Hecken oder Rankgehölze mit einer Höhe bis maximal 1,8 m auch in Kombination mit transparenten Zäunen (Maschendrahtzäune, filigranes Stab-, Draht- & Gitterwerk) sowie Koppelzäune in gleicher Höhe zulässig. Sockelmauern sind nur als Ausgleich der Höhenlage mit einer maximalen Höhe bis 0,5m zulässig.

6. Anlagen zur Gewinnung und Verwendung regenerativer Energien

Anlagen für die Gewinnung und Verwendung regenerativer Energie sind im Plangebiet zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen mit Solarkollektoren/-modulen auf Flach- und Pultdächern mit von der Dachneigung abweichender Neigung. Windkraftanlagen sind nur als der Gebietsversorgung dienende Kleinanlagen mit einer Anlagenhöhe von max. 10 m über der Höhe der jeweiligen Geländeoberfläche zulässig. Die Errichtung der Anlagen auf Schilfrohrdächern ist nicht zulässig.

7. Müll- und Abfallbehälter

Müll- und Abfallbehälter sind, soweit fremder Sicht nicht entzogen, mit einem Sichtschutz (Einhausung, Begrünung) zu versehen.

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise

1. Waldabstand

30 m Abstand baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstand) gemäß § 20 LWaldG,
Ausnahmen gemäß § 2 WAbstVO M-V von der Einhaltung des Waldabstandes können zugelassen werden.

2. Hinweise zu Bodendenkmalen

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 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 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.

3. Hinweise zu Altlastverdachtsflächen

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

4. Hinweise zum Gewässerschutz - Lagerung Pferdemist

Die Sammlung des bei der Pferdehaltung anfallenden Stallmistes erfordert eine nach wasser- und baurechtlichen Vorschriften errichtete Anlage zum Lagern von Festmist und Jauche. Ein Ab- oder Überlaufen des Lagergutes, dessen Eindringen in das Grundwasser, in oberirdische Gewässer und in die Kanalisation muss zuverlässig verhindert werden. Bei der Auswahl des Standortes für das Festmistlager ist zu beachten, dass der Abstand der Lagerstätte zu oberirdischen Gewässern mindestens 25 Meter beträgt. Außerdem muss sich die Dunglege außerhalb von zeitweise und dauerhaft überstauten Flächen befinden.

Die Lageranlage für Festmist ist auf einer wasserundurchlässigen Betonplatte gemäß DIN 1045 zu errichten. Zur Ableitung der Jauche und gegen das Eindringen von Oberflächenwasser aus der Umgebung ist die Betonplatte mit einer seitlichen Aufkantung einzufassen. Die anfallende Jauche ist in abflusslosen Behältern nach den Maßgaben der DIN 11622 für Tiefbehälter zu sammeln. Die Lagerkapazität der Dunglege muss auf die Belange des Betriebes und des Gewässerschutzes abgestimmt sein. Es ist eine mindestens sechsmonatige Stapelzeit zugrunde zu legen. Die ordnungsgemäße Verwertung des Festmistes und der Jauche ist nachzuweisen.

5. Hinweise zum Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:
- hat unmittelbar (6 Wochen) vor Abriss/ Umbau von Gebäuden im Plangebiet oder Fällung älterer Bäume mit Höhlen und Spalten eine Sichtung durch einen Fachmann bzgl. Gebäude- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse zu erfolgen. Ist bei Nachweis von Arten eine Kompensation erforderlich, sind Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermauskästen vor der Fällung von Bäumen mit Höhlen u. Spalten oder Abriss von besiedelten Gebäuden an geeigneten Stellen im Umfeld anzubringen.
- Uferrandbereiche von Gewässern sind als Lebensraum für laichende Arten zu erhalten und vor Verbiss bzw. Trittschäden zu schützen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen an Gewässern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde des Landreises Vorpommern – Rügen durchzuführen. Die entsprechenden Auflagen sind zu beachten.
- Im Randbereich/ Umfeld des B-Plangebietes sollten freiwachsende Hecken, sofern möglich, neu entwickelt werden.

Gemäß § 39 BNatSchG ist die Entnahme von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung (z.B. die Entfernung der Krautschicht) ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar umzusetzen. Sollte von der Bauzeitenregelung aus zwingenden Gründen abgewichen werden müssen, ist die zuständigen Naturschutzbehörde des Landreises Vorpommern – Rügen zwecks weiterer Abstimmungen und erforderlicher Genehmigungen zu kontaktieren.

6. Hinweise zum Bodenschutz, Anlage, Pflege und Entwicklung von Grünbeständen

Der durch Baumaßnahmen ggf. anfallende humose Oberboden („Mutterboden") ist zu Beginn der Bauarbeiten getrennt zu sichern, im nutzbaren Zustand zu erhalten sowie vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen (§ 202 BauGB). Er ist sinnvoll weiter zu verwenden. Der Verbleib des Mutterbodens auf dem Baugrundstück bzw. im Baugebiet ist dem Abtransport vorzuziehen. Bei der Wiederverwendung von Erdaushub sind die lokalen Bodenverhältnisse einschließlich der Körnungsart zu berücksichtigen, soweit es sich um gewachsenen Boden handelt.

Die im Umfeld der Bauflächen liegenden Gehölzbiotope (oder Einzelbäume) sind während der Baumaßnahmen durch einen Bauzaun zu schützen.

7. Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 geeignete Löschwasserentnahmestellen und eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden.

8. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden
gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Satzung der Gemeinde Sehlen
über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof"
mit
Vorhaben- und Erschließungsplan

Planzeichnung – (Teil A)
Maßstab 1 : 1000

Pflanzvorschläge

Pflanzliste	
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Esche	*Fraxinus excelsior*
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hain-Buche	*Carpinus betulus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Ulme	*Ulmus spec. (resistente Formen)*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*
Linde	*Tilia cordata, T.c. ssp., T. platyphyllos*

Verfahren zur Satzung der Gemeinde Sehlen, Landkreis Vorpommern-Rügen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Aufgestellt aufgrund des **Aufstellungsbeschlusses Nr. …….** der Gemeindevertretung vom **02.07.2013**. Die ortsübliche **Bekanntmachung** des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß Hauptsatzung durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom 08.07.2013 bis zum 23.07.2013** erfolgt. Die **Planungsanzeige** an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 17 LPlG **am 04.07.2013** erfolgt.
2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (1) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Plans bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht **vom 07.04.2015 bis zum 08.05.2015** im Amt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr, dienstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr sowie freitags von 8 bis 12 Uhr durchgeführt worden. Die **öffentliche Auslegung** ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom 16.03.2015 bis zum 31.03.2015** ortsüblich **bekannt gemacht** worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben **vom 11.03.2015** über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am **24.11.2015** den Entwurf des Plans, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die dazu gehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (2) BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Plans bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht **vom 21.12.2015 bis zum 29.01.2016** im Amt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr, dienstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr sowie freitags von 8 bis 12 Uhr durchgeführt worden. Die **öffentliche Auslegung** ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom ……..… bis zum …………..** ortsüblich **bekannt gemacht** worden.
6. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben **vom 07.12.2015** über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sehlen, ………………………… ……………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

7. Die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 (2) BauGB ist durch Veröffentlichung des Entwurfs des Plans bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der dazu gehörigen Begründung mit Umweltbericht und Vorhaben- und Erschließungsplan im zentralen Internetportal des Landes unter www.bauportal-mv.de sowie zusätzlich durch öffentliche Auslegung **vom ………… bis zum …………** im Amt Bergen auf Rügen während folgender Zeiten montags, mittwochs und donnerstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr, dienstags von 8 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr sowie freitags von 8 bis 12 Uhr durchgeführt worden. Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können ortsüblich, durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom ……..… bis zum …………..** sowie zusätzlich im zentralen Internetportal des Landes **bekannt gemacht** worden.
8. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben **vom …………** über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sehlen, ………………………… ……………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

9. Der **katastermäßige Bestand am …………** entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen ist geometrisch einwandfrei.

Sehlen, ………… Ort, Datum ……………… (Siegel) ………………………… Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange am **…………..** geprüft. Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.
11. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof" bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften wurde **am …………** von der Gemeindevertretung als **Satzung** beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht wurde durch Beschluss gebilligt.

Sehlen, ………………………… ……………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

12. Die **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof"**, Gemeinde Sehlen wird hiermit **ausgefertigt**.

Sehlen, ………………………… ……………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

13. Die **Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof"** der Gemeinde Sehlen sowie die Stelle, bei der die Satzung (Planzeichnung, textliche Festsetzungen mit Örtlichen Bauvorschriften) und Begründung mit Umweltbericht sowie Vorhaben und Erschließungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch den Aushang an den Bekanntmachungstafeln **vom ……..… bis zum …………..** ortsüblich **bekannt gemacht** worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und 215 Abs. 2 BauGB sowie § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof" der Gemeinde Sehlen ist am ………. in Kraft getreten.

Sehlen, ………………………… ……………… (Siegel) ………………………… Der Bürgermeister

Legende Plangrundlage/ Entwurfsvermessung

Liegenschaftskataster
124/6 Flurstücksbezeichnung
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (vermarkt) mit Grenzpunkt (unvermarkt)
Rot dargestellte Inhalte gelten vorbehaltlich der Übernahme in das Liegenschaftskataster und in das Grundbuch.

Geodätisches Festpunktfeld
TP trigonometrischer Festpunkt
AP Lagefestpunkt
HP Höhenfestpunkt

Topografie
Straßenbegrenzungslinie
Nutzungsartengrenze
Deckschichtartengrenze
Mauer
Zaun
Hecke
Böschung
Mauer mit Zaun
Stützmauer
Holmgeländer
Baumreihe

Schacht eckig
Schacht rund
Schieber / Wasser, Gas
Straßeneinlauf
Unterflurhydrant
Schaltkasten
Hinweis-, Verkehrsschilder
Stahlrohrmast
Stahlgittermast
Laterne
Betonmast m. E-Leitung
Holzmast mit Fernmeldeleitung
Stammdurchmesser
Baum (Krone maßstäblich)
Nadelbaum
Gebüschfläche
Gebüsch einzeln aufgem.

Mischwald
Fahnenmast
Wegweiser
Merkzeichen/-stein
Steigrichtung Treppe/ Fallrichtung Dach
Eingang
Gebäude
Bauliche Anlagen unterirdisch

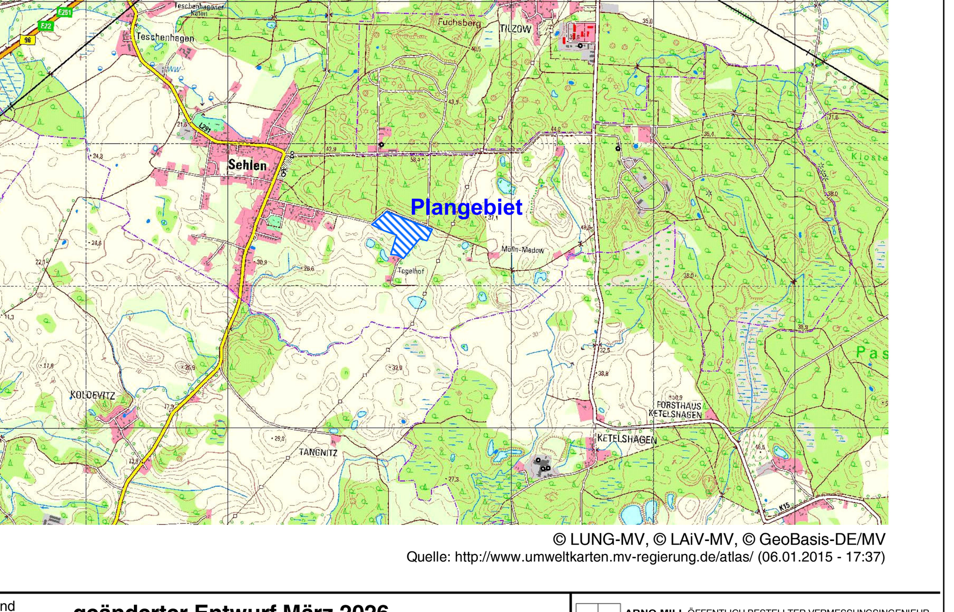
Höhenangaben:
FH=10.2 Firsthöhe
TH=7.5 Traufhöhe
DH=10.7 Höhe Flachdach
OKD Oberkante Schachtdeckel
· 38.78 Geländehöhe

Deckschichtarten
BSP Betonsteinpflaster
SD Schotterdecke
BB Bitumen
FP Findlingspflaster
GP Großpflaster
KP Kleinpflaster
SB Straßenbeton
PB Plattenbeton / Betonplatten
RGP Rasengitterplatten

Abkürzungen
Whs Wohnhaus
Ga Garage
Schp Schuppen
Bu Bungalow
St Stall
H / T Hoch-/Tiefbord
GR Grünfläche
G Garten
ZS Ziersträucher
45° Dachneigung
agb DG ausgebautes Dachgeschoss
II G Anzahl der Vollgeschosse
KG Kellergeschoss
Wab Wellasbest
Zie Ziegel

Satzung der Gemeinde Sehlen
über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof"
mit
Vorhaben- und Erschließungsplan

Präambel
Beschluss –Nr.: ……………………….
Aufgrund der §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Sehlen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Reitanlage Tegelhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie §§ 65a bis 65d und Anlage neu eingefügt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S.130) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reitanlage Tegelhof" erlassen.



© LUNG-MV, © LAiV-MV, © GeoBasis-DE/MV
Quelle: http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/ (06.01.2015 - 17:37)

Bearbeitungsstand	**geänderter Entwurf März 2026** Durchführung Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB		ARNO MILL ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR · ALTES SCHULHAUS 1 · OT MÖLLN MEDOW · 18528 SEHLEN · TEL 03838 24137 · FAX 03838 250558 · INFO@VERMESSUNG-MILL.DE
Land	**M-V**	Bezugssystem Lage	**ETRS 89**
Kreis	**Vorpommern-Rügen**	Bezugssystem Höhe	**DHHN 2016**
Gemeinde	**Sehlen**	Entwurfsvermessung	**ÖbVI Arno Mill, April 2014**
Gemarkung	**Mölln Medow, Tegelhof**	Liegenschaftskarte	Amtliche Liegenschaftskarte des Landkreise Vorpommern-Rügen vom 29.12.2025
Flur	**1, 1**	Maßstab	**1 : 1000**
Flurstücke	**verschiedene**	Arbeitsstand	**05. März 2026**