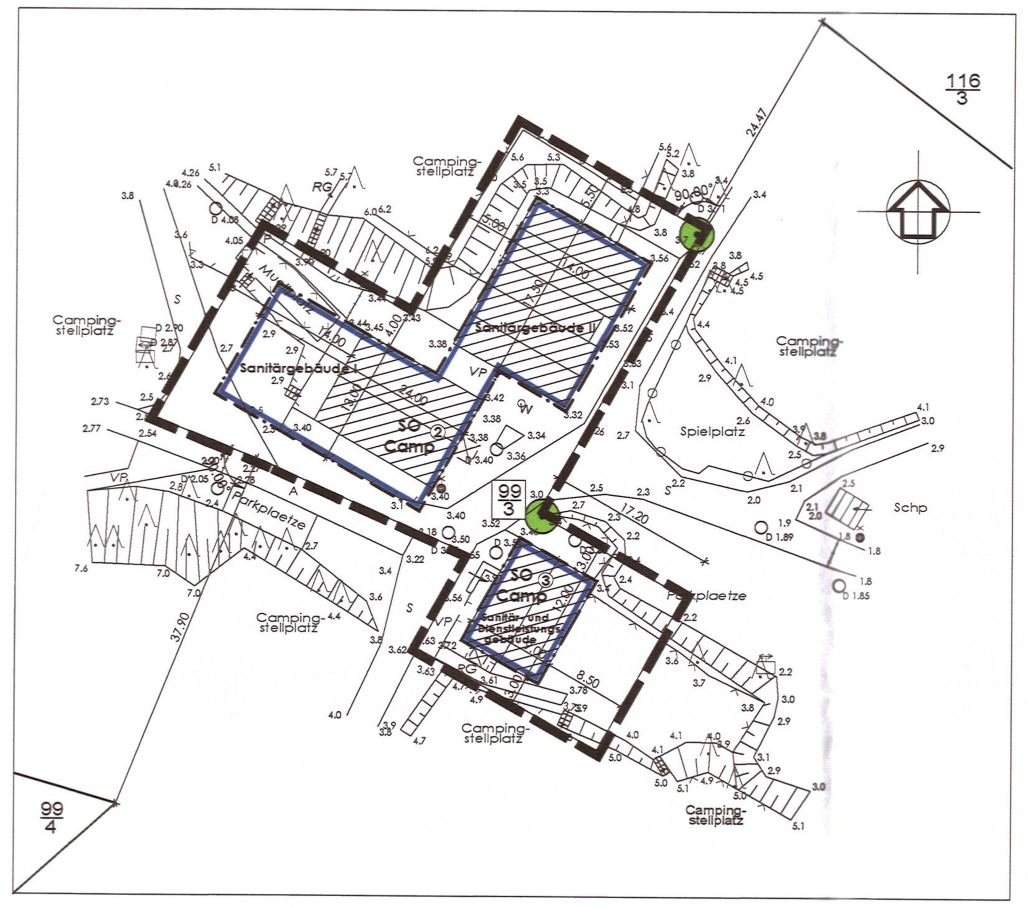
Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide
über die
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“
für die Teilplangebiete 2 und 3

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 500

auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes des Vermessungsbüros Matthias- Anders- Böhne von 04-2014



NUTZUNGSSCHABLONEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächen als Höchstmaß	/
Bauweise	Dachform / Dachneigung

Teilplangebiet 2

SO Camp	I
GR 565 m²	/
a	SD 15°-30°/ ToD

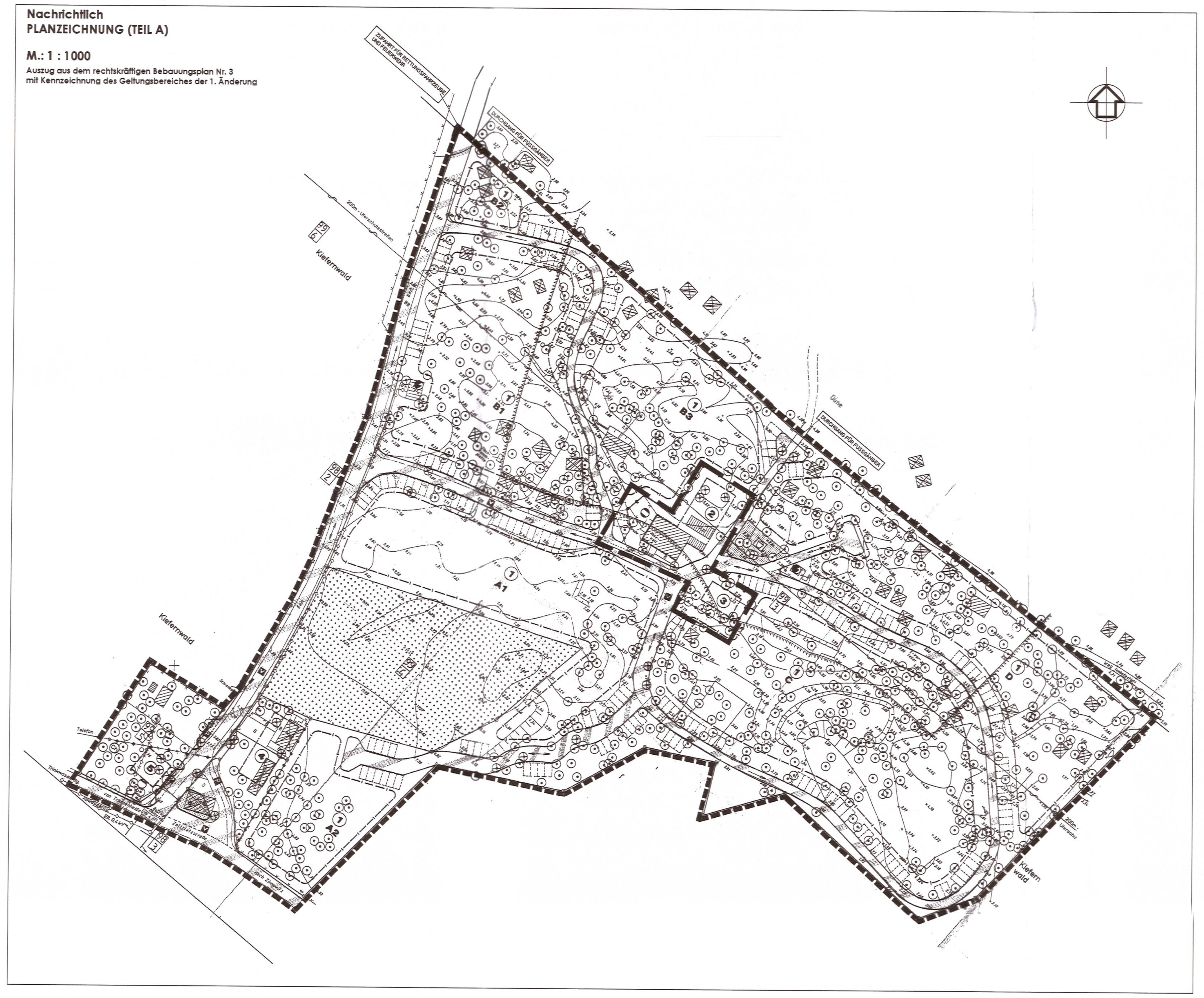
Teilplangebiet 3

SO Camp	I
GR 110 m²	/
o	SD 15°-30°

Nachrichtlich
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1000

Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung



TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 3
Die Festsetzungen und Hinweise gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 fort.
Änderungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind in ***Fettdruck und Kursivschrift*** **hervorgehoben.**

I. Planrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Festgesetzt wird das Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatzgebiet gemäß § 10(5) BauNVO.
Zulässig sind im:
Teilplangebiet 1
- maximal 320 Standplätze davon
  - ca. 120 Standplätze für Touristcamper
  - ca. 200 Standplätze für Zelte

  einschließlich der erforderlichen Stellplätze für Pkw
- Spielplatz

Teilplangebiet 2
- Sanitärgebäude

Teilplangebiet 3
- Sanitär- und Dienstleistungsgebäude

Teilplangebiet 4
- Haupt- und Rezeptionsgebäude mit Büro, Freizeiträumen, Verkaufsstelle und Gastronomie

Teilplangebiet 5
- Wirtschaftshof mit Lagergebäude
- Lagerflächen
- Chemieentsorgung
- Müllcontainer

Im Teilplangebiet 1 sind ausschließlich mobile Unterkünfte (Zelte, Wohnanhänger, Wohnmobile, Karavan) zulässig.
An- und Umbauten von Wohnwagen, deren Überdachungen, Vorlauben und selbständige Schutzdächer sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)**

2.1 **Grundflächen (§ 16 (2) BauNVO und § 19 (4) BauNVO)**

Für die Standplätze im Teilplangebiet 1 wird eine Mindestgröße von 100 m² je Standplatz festgesetzt.
Für die Teilplangebiete 2 bis 5 erfolgen die Angaben der zulässigen Grundflächen als Höchstmaß.

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

3. ***Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)***

(1)
Für das Teilplangebiet 2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig. Zu allen Grundstücksgrenzen sind die Abstandsflächen einzuhalten.
(2)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:
- im Teilplangebiet 4 durch ebenerdige Terrassenflächen in einer Größe von maximal 80 m²
- im Teilplangebiet 4 durch Eingangsvorbauten auf einer Breite von max. 3 m und einer Tiefe von maximal 2 m.

4. **Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen.

5. **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Garagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
Die Errichtung von Carports ist ausschließlich im Teilplangebiet 5 zulässig.

Im Teilplangebiet 1 ist pro Standplatz für ein Zelt je ein Stellplatz für Pkw entsprechend Darstellung in der Planzeichnung vorzusehen und vor Ort durch Beschilderung kenntlich zu machen.

6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20,25 BauGB)**

Für die geplante Befestigung der befahrbaren Wege sind nur Kies- und Schottertragschichten sowie Deckschichten mit Mineral-Splittgemischen zulässig.

Für die geplanten Stellplätze sind nur Rasengitterplatten aus Beton oder Kunststoff auf Kies- oder Schottertragschichten zulässig.

Die Wege und Stellplätze sind höhenmäßig so einzuordnen, dass das Wurzelwerk der vorhandenen Bäume nicht geschädigt wird (max. Bodenauskofferung 15 cm).

Für Rand- und Schutzpflanzungen sind standortgerechte, landschaftstypische Gehölze entsprechend der Vorschlagliste der Gehölzverwendung in den Pflanzgrößen Bäume 12-14, Heister 175-200 und Sträucher 60-100 zu verwenden. Sie sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu ergänzen.

Die mit Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume und Pflanzungen sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beschädigungen, Auffüllungen, Bauschuttverkippungen und Befahren mit Baufahrzeugen zu schützen. Abgrabungen oder Geländeauffüllungen sowie Grundwasserabsenkungen, Unterkellerungen und Baudrainagen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig. Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen im Wurzelbereich sind in Handschachtung oder mit Durchörterung vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 86 (4) LBauO M-V)**

1.1 **Fassade**

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind ausschließlich zulässig:
- Putz in weiß
- Mit weiß abgetönte helle Putzflächen
- Massivholz naturfarben
- Metall - Glas - Konstruktionen

1.2 **Dachform/Dachneigung**

Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten nicht für die im Teilplangebiet 5 zulässigen Carports.

1.3 **Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung der Gebäude sind ausschließlich Dachsteine oder Hartdachschindeln in anthrazit und grün zulässig.

1.4 **Werbeanlagen und Warenautomaten**

Warenautomaten sind unzulässig.
Als Werbeanlage wird ausschließlich ein gemeinsamer Aufsteller im Eingangsbereich des Plangebietes in einer Größe von maximal 2,5 m² zugelassen.

2. **Einfriedungen (§ 86 (4) LBauO M-V)**

Für die Einfriedung des Plangebietes sind nur blickdurchlässige Holzzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Für das Teilplangebiet 5 sind Sichtschutzzäune aus Holz bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.

Innere Einfriedungen von Standplätzen sind unzulässig.

3. **Abfallsammelbehälter (§ 86 (4) LBauO M-V)**

Die Stellflächen für Abfallsammelbehälter sind innerhalb der Grundstücksgrenzen in ausreichender Größe und verteilt aufzustellen. Die Sammelplätze für die Abfallbehälter sind gegenüber der übrigen Platzanlage durch Mauern, Rankgerüste, Pflanzungen u. ä. abzuschirmen.

4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO M-V)**

Ordnungswidrig handelt, wer den Gestaltungsvorschriften gemäß Text (Teil B) II. Punkt 1. - 3. vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.
Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu ***500.000 EURO*** geahndet werden.

III. Sonstige Festsetzungen

1. **Brandschutz**

Die Einhaltung des § 4 Brandschutz der **Verordnung** über Camping- und Wochenendplätze ist zu gewährleisten.
Feuerwehrzufahrten für die einzelnen Standplätze und Gebäude sind ständig freizuhalten und mit entsprechenden Beschilderungen zu versehen.

2. **Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken und die Ersatzmaßnahmen außerhalb der Grundstücke sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen.

3. **Zeitliche Bindung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind parallel zu den Baumaßnahmen des Hoch- und Tiefbaues, spätestens jedoch 1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen auszuführen.

HINWEISE

1. ***Belange der Denkmalpflege (§ 9 (6) BauGB)***

Baudenkmalpflege
Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

Bodendenkmale
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Da jedoch jeder Zeit Funde im Plangebiet entdeckt werden können, sind folgende Hinweise zu beachten:
(1)
Der Beginn der Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
(2)
Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Umenscherben, Münzen u. ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 DSchG M-V vom 06.01.1998 (GVOBl. M-V Nr. 1, 1998 S. 12 ff., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. MV S. 383, 392), unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M- V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 11 Abs. 3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
(3)
Gem. § 2 Abs. 5 i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG M-V sind auch unter der Erdoberfläche, in Gewässern oder in Mooren verborgen liegende und deshalb noch nicht entdeckte archäologische Fundstätten und Bodenfunde geschützte Bodendenkmale.

2. **Naturschutzfachliche Hinweise**

Die Verwendung exotischer und buntlaubiger Gehölze wie Blaufichten, Zypressen, Lebensbäume, Hängebuchen und andere Zierformen, die sich nicht in das Landschaftsbild einfügen, ***ist nicht zulässig.***

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:
Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m, sind gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Sind Fällungen gesetzlich geschützter Bäume erforderlich, ist ein begründeter Ausnahmeantrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Vorpommern - Greifswald zu stellen.
Der Ersatz ist im Baumschutzkompensationserlass des Landes M-V geregelt.

3. **Vorschlagliste zur Gehölzverwendung**

Standortgerechte, landschaftstypische Sträucher

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Roter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Wald-Hasel	-	Corylus avellana
Weiß-Dorn	-	Crataegus monogyna
Besen-Ginster	-	Cytisus scoparius
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Trauben-Kirsche	-	Prunus padus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
versch. Weiden	-	Salix in Arten
Gemeiner Schneeball	-	Viburnum opulus

Änderung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3:

4. ***Belange des Munitionsbergungsdienstes***
Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Daher ist durch den Grundstückseigentümer/Betreiber rechtzeitig vor Bauausführung eine konkrete Kampfmittelbelastungsauskunft einzuholen.

Ermächtigungsgrundlage
Aufgrund des§ 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M - V vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und § 11 Abs. 3 BNatSchG wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom 04.02.2015 folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“ für die Teilplangebiete 2 und 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom 25.09.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 23.10.2013 erfolgt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

2.
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

3.
Gemäß § 13 (2) BauGB wurde von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 (2) 2. BauGB und Aufforderung der von der Planänderung berührten Behörden zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) 3. BauGB durchgeführt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

4.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat am 28.08.2014 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

5.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2014 bis zum 07.11.2014 während folgender Zeiten :

Montag bis Freitag	von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und
Montag und Mittwoch	von 13.30 Uhr - 15.00 Uhr und
Dienstag	von 13.30 Uhr - 16.00 Uhr und
Donnerstag	von 13.30 Uhr - 18.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 24.09.2014 bekanntgemacht worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

6.
Die von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 22.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

7.
Die Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide hat die Stellungnahmen der Bürger, Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 04.02.2015 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

8.
Der katastermäßige Bestand am 03.02.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 03.02.15

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) wurde am 04.02.2015 von der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide beschlossen.
Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Ostseebad Trassenheide vom 04.02.2015 gebilligt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

10.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 12. FEB. 2015

Der Bürgermeister

11.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und Begründung sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Der Usedomer Norden“ am 25.02.2015 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.07.2011 (GVOBl. M - V S. 777), hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit Ablauf des 25.02.2015 in Kraft getreten.

Ostseebad Trassenheide (Mecklenburg/Vorpommern), den 27. FEB. 2015

Der Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG
gem. PlanZV

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage	
Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
SO Camp	Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Campingplatz	§ 10	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GR	Grundflächen in m² als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 20, 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 b	BauGB
	Erhalten:		
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3	§ 9 (7)	BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter

99/3	Flurstücksbezeichnung	3.42	Höhenangaben über HN
② ③	Bezeichnung der Teilplangebiete		
SD	Satteldach	10.00	Maßangaben in Meter
	Böschung	ToD	Tonnendach
VP	Verbundpflaster	3.54	Schächte
W	Wasserschacht	RG	Rasengittersteine
	Zäune		Leuchten
	vorhandene Gebäude näher bezeichnet		

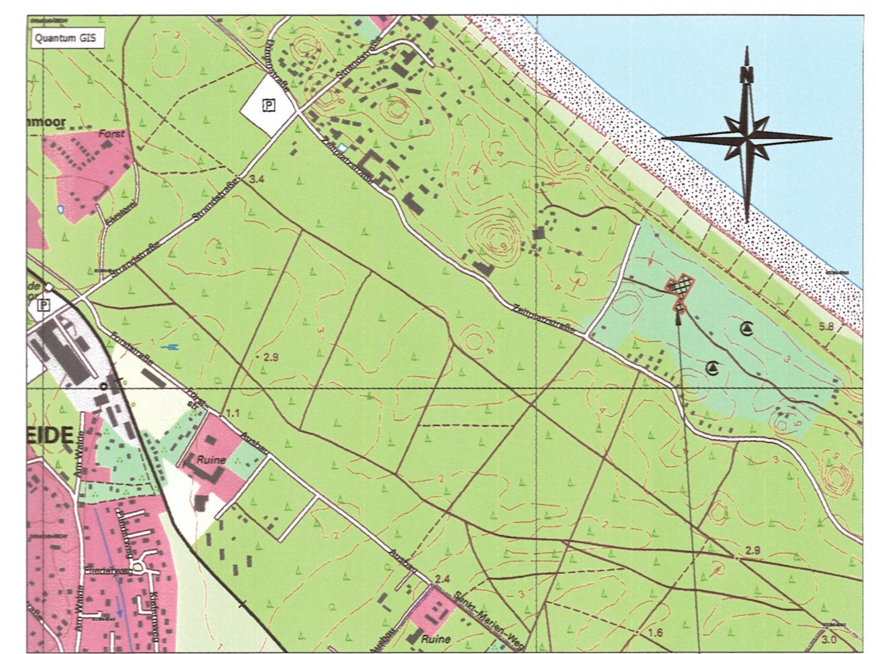
Nachrichtliche Darstellungen
außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

99/4	Flurstücksbezeichnung	3.62	Höhenangaben über HN
	Böschung	3.54	Schächte
VP	Verbundpflaster	RG	Rasengittersteine
	Schaltkasten		Leuchten
	Zäune		vorhandene Gebäude näher bezeichnet

STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Vorpommern- Greifswald
Gemeinde	Ostseebad Trassenheide
Gemarkung	Trassenheide
Flur	3
Flurstücke	99/3 teilweise

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10 000



Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheideüber die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“ für die Teilplangebiete 2 und 3

Satzungsfassung	01-2015	Hogh	Lange	Maßstab:
Entwurfsfassung	06-2014	Hogh	Lange	1 : 500
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	1 : 1000

Projekt:

Satzung der Gemeinde Ostseebad Trassenheide über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Sondergebiet „Campingplatz Trassenheide“ für die Teilplangebiete 2 und 3

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1a, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026

UPEG

H/B = 715 / 1165 (0.83m²)

Allplan 2014