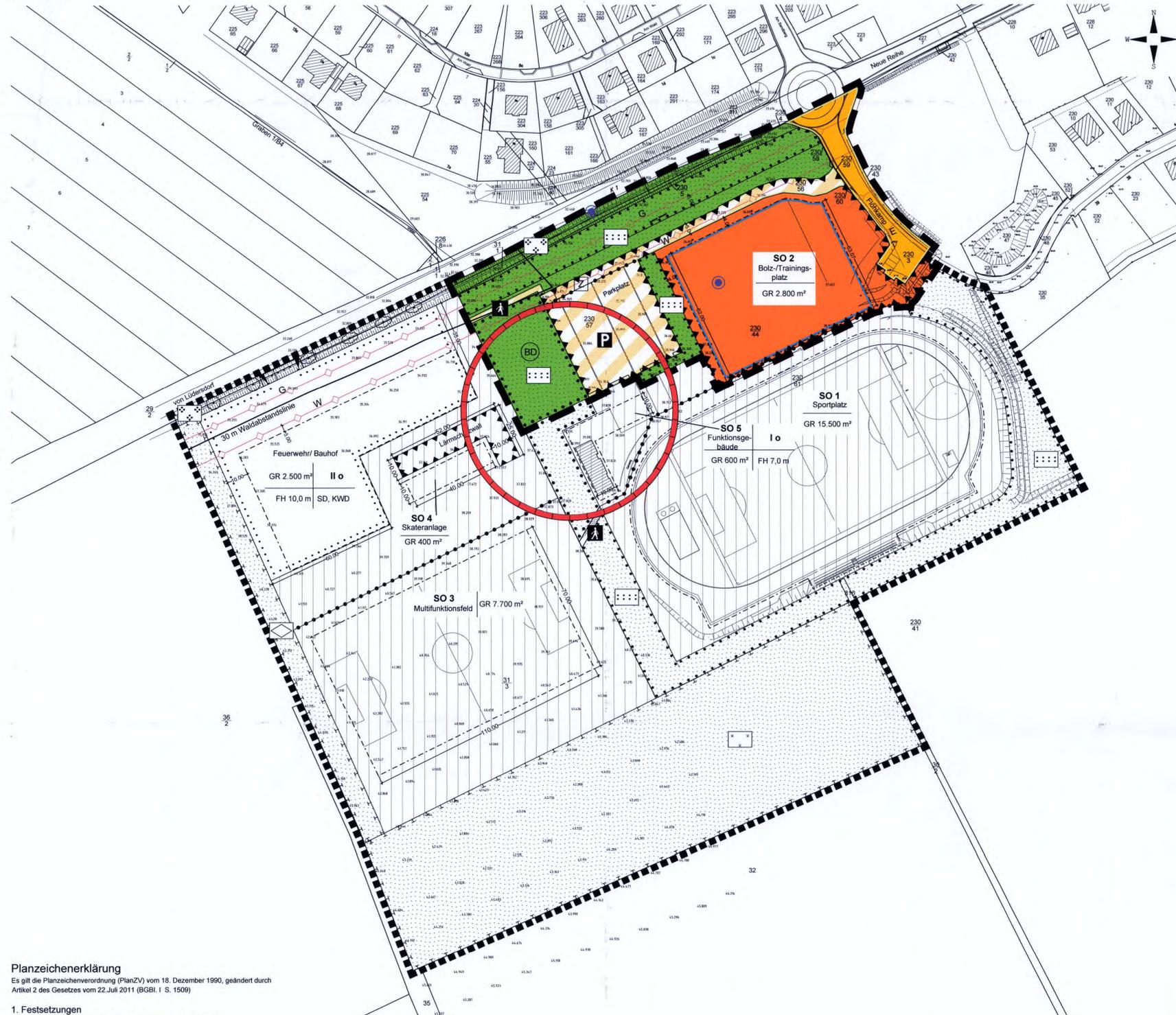


SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Wohngebiet am Sandberg"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO 1	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Sportplatz
SO 2	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Bolz-/Trainingsplatz
SO 3	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Multifunktionsfeld
SO 4	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Skateranlage
SO 5	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Funktionsgebäude

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

GR	Grundfläche in m² als Höchstmaß
FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
—	Baugrenze
SD, KWD	Satteldach, Krüppelwalmdach

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

—	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr/ Bauhof
---	---

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Straßenverkehrsfläche
---	-----------------------

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
Z	Zuwegung
A	Zufußweg
P	Parkplatz
—	Ein- und Ausfahrtsfläche der Gemeinbedarfsfläche/ Anschluss an die Kreisstraße 1
—	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
—	Grünfläche, öffentlich
—	Ausgleichsfläche
—	Feldhecke
—	Abschirmgrün
—	Grabenbegleitgrün
—	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
—	Erhalten von Bäumen

—	Erhalten von Sträuern
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen
—	Sonstige Planzeichen
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
—	2. Darstellungen ohne Normcharakter
—	vorhandene bauliche Anlagen
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	Flurstücknummern
—	Böschung
—	Bemaßung in m
—	Waldabstandslinie 30 m

3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	Hochniederleitung Gas DN 200, unterirdisch
—	Hauptwasserleitung DN 200, unterirdisch
—	Niederstromleitung, unterirdisch

Regelungen für den Denkmalschutz

—	Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bodendenkmal
---	--

Sonstiges

—	Festpunkte des Lagenetzes
---	---------------------------

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung vom 18.04.2005 einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“, begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/6, 230/7, 230/8, 230/9, 230/10, 230/11 und 230/12 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

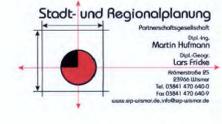
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 1 und 2, § 14, § 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 3 Nr. 1, und 19 BauNVO)**
In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Trainingsplatz“ ist die Errichtung eines Kleinspielfeldes mit allen dafür erforderlichen Anlagen zulässig. Die maximale Grundfläche des Kleinspielfeldes darf 2.800 m² nicht überschreiten.
- Flächen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das innerhalb des Änderungsbereiches (Sonstiges Sondergebiet 2 sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Zuwegung“ und „Parkplatz“) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in das vorhandene Regenwasserkanalnetz einzuleiten.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Eine Nutzung der Verkehrsflächen sowie des Sonstigen Sondergebietes 2, die als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet sind, ist werktags nur von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und sonntags und feiertags nur von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie Abs. 1a, § 20 BauGB)**
- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Verwertung zuzuführen.
- Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugengitter oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte, die der Verkehrssicherung oder der artgerechten Entwicklung der Pflanzen dienen, sind zulässig.
- Die Herstellung der festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ ist unter Berücksichtigung des bestehenden Gehölzbestandes durchzuführen. Zur Herstellung dieser Verkehrsflächen ist die Entfernung von vorhandenen Bäumen und Sträuern unzulässig. Stattdessen sind bestehende Abstände zwischen den Pflanzreihen zu nutzen.
- Als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung von 300 m² (GR 2.800 m²) gem. 6. Änderung und 2.800 m² gem. 7. Änderung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 2) fünf heimische Laubbäume der Art Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen. Die Anpflanzung der Hochstämme soll in einer Qualität Hochstamm, 3xv, SL16-18 cm erfolgen. Die Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
Nach Abschluss der Pflanzarbeiten hat eine 1-jährige Herstellungspflege mit anschließender 3-jähriger Entwicklungspflege zu erfolgen. Die Pflanzungen sind bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungsphase zu sichern.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befindet sich im Westen des Änderungsbereiches ein Bodendenkmal, das nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Es handelt sich dabei um ein Bodendenkmal, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind 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.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind Festpunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Punkte sind zu sichern und nach Fertigstellung von Baumaßnahmen gegebenenfalls wiederherzustellen. Für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten die Arbeiten durch das Katasteramt bzw. von Öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

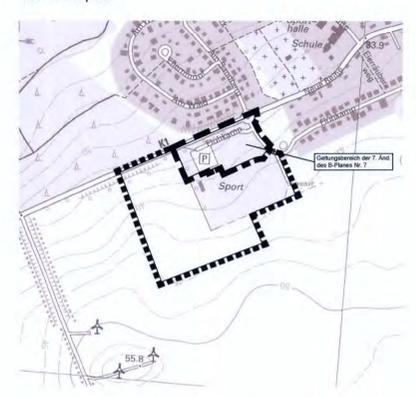
Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.



Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde am 25.10.2012 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 28.11.2012 erfolgt.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 18.11.2013 beteiligt worden.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.10.2013 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 09.12.2013 bis zum 16.01.2014 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.11.2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Weiterhin wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 18.11.2013 über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 15.02.2014 wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der ländlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Wismar, den 20.05.2014 (Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird ab dem 27.03.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde gebilligt.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 15.9.2014 ausgearbeitet.
Selmsdorf, den 15.9.2014 (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss und 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 am 27.03.2014 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land 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 (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 27.03.2014 in Kraft getreten.
Selmsdorf, den 23.5.2014 (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Sandberg“

begrenzt im Norden durch die Kreisstraße 1 Selmsdorf-Lüdersdorf, im Osten durch die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, im Süden durch den Sportplatz sowie im Westen durch Ackerflächen, umfassend die Flurstücke 31/1 der Flur 1, Gemarkung Selmsdorf Dorf sowie die Flurstücke 230/3, 230/4, 230/5, 230/6, 230/7, 230/8, 230/9, 230/10, 230/11 und 230/12 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf