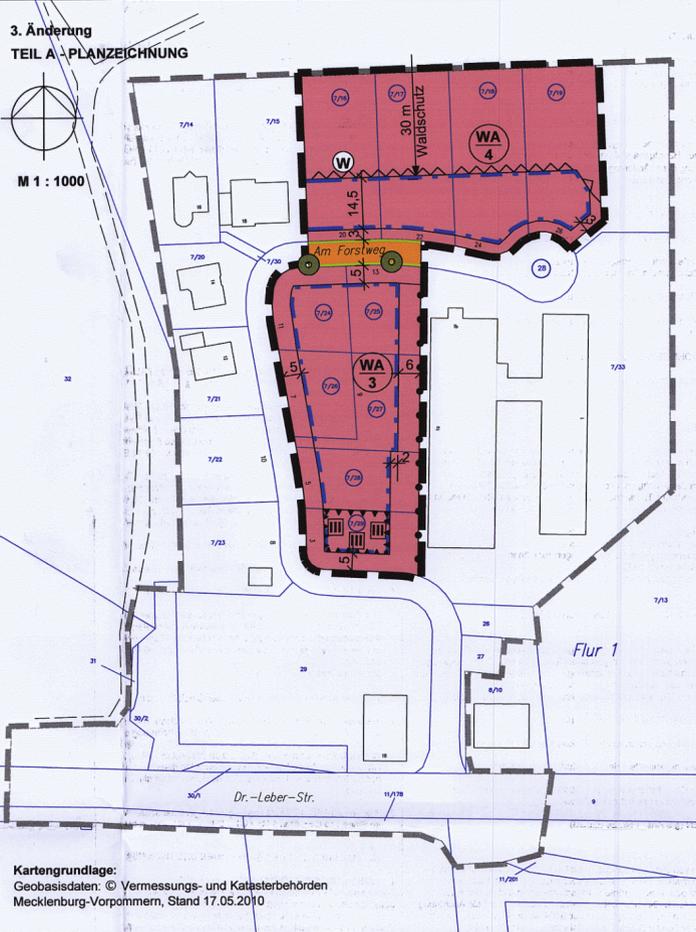
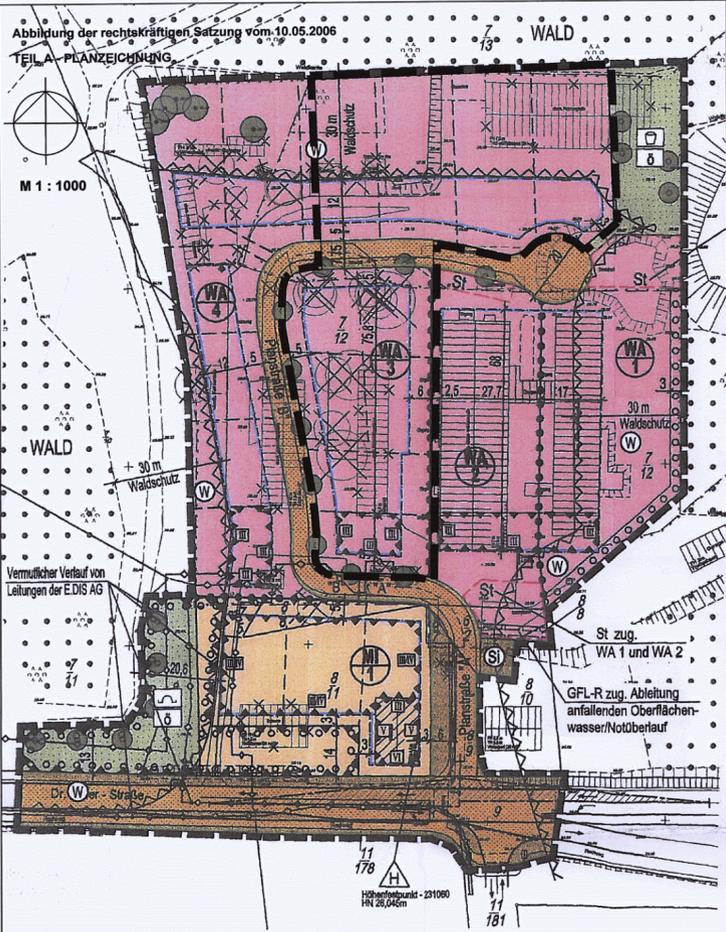


SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE SELMSDORF "WOHNANLAGE AM FORSTWEG"



PLANZEICHENERKLÄRUNG (für die 3. Änderung, Ergänzungen rot gekennzeichnet)

I. Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	§ 9 (1) 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
Bauweise		§ 9 (1) 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen		§ 9 (1) 11 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
●	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25 BauGB
○	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 (19) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
■	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB § 9 (6) BauGB
III	Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche für das Gebäude	§ 9 (1) 24 BauGB
■	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W - Waldschutzabstand)	§ 9 (1) 10 BauGB § 9 (6) BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) in Verbindung mit § 86 der Landesbauordnung M-V (in der derzeit gültigen Fassung) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Selmsdorf vom ... folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf "Wohnanlage Am Forstweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 7/16 - 7/19, 7/24 - 7/29 vollständig sowie teilweise das Flurstück 28 der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf Dorf. Er bedeckt sich in der nördlichen Hälfte des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf "Wohnanlage Am Forstweg" und grenzt im Norden an den Wald an. Die 3. Änderung betrifft das Allgemeine Wohngebiet WA 3 vollständig und das Allgemeine Wohngebiet WA 4 zum Teil.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 (1) 21 BauGB § 16 (5) BauNVO
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	Bemaßung in Meter	
	Bezeichnung der WA-Gebiete nach lfd. Nr.	

Nutzungsschablone

Gebiet	WA 3	WA 4
Art der Nutzung	WA	WA
GRZ	0,3	0,3
Bauweise	△ ^a	△ ^o
Geschossigkeit	I	I

TEIL B - TEXT

(Kennzeichnung der Festsetzungen für die 3. Änderung, Ergänzungen rot gekennzeichnet)

I. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE NACH § 4 BAUNVO

Innere der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 MISCHGEBIETE NACH § 6 BAUNVO

Innere der Mischgebiete sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig. Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STALLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist in dem Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Hauptgebäudefront, einschließlich deren seitlicher Verlängerung, unzulässig (i. d. Fassung der 1. Änderung der Satzung). Innerhalb von Waldschutzabstandsflächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stallplätzen unzulässig.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen hinter der Straßenfront des Hauptgebäudes zurückbleiben. Innerhalb der festgesetzten Waldschutzabstandsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

4. GROSSE DER BAUGRÜNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern in den Gebieten WA 3 und WA 4 darf 500 m² nicht unterschreiten.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Haus begrenzt. Ausgenommen davon sind Einzelhäuser im WA 3.

6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf für eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Fahrbahnhöhe der angrenzenden bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Ausnahmen von der Festsetzung zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innere der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenspitzenhöhe von 2,50 m.

8. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser von Straßenverkehrsflächen ist über Sickerschächte / Sickerlöcher schadlos abzulassen. Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, der im Bedarfsfall als zusätzliche Abflussmöglichkeit dient. Das auf den Grundrücken anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen, ist auf diesen selbst zu versickern.

9. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der B104 für das Gebiet ist innerhalb des für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzten Bereiches ein Lärmschutzwall in weicher landschaftsangepasster Form oder eine begrünte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über Fahrbahn der angrenzenden B104 zu errichten. Ausnahmen sind auf die Anordnung des Schallschutzwalles / Schallschutzwand straßenbegleitend zur B104 verzichtet werden, wenn durch Gebäude bzw. bauliche Anlagen ausreichender Schutz für die dahinterliegende Bebauung nachgewiesen wird. An den Gebäuden sind entsprechend der Art der Nutzung die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109. Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße zuzurechnen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erl. R _{w, res}
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109 ist befreiend, da die damit verknüpfte Schalldämmung von erl. R_{w, res} = 30 dB in Wohnungen bereits standardmäßig aus Wärme- und Schallschutzgründen eingehalten wird. Für Störgeräusche und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109) zu führen. Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für diese entsprechend schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

10. GRÜNDORDERISCHE MASSNAHMEN - GRÜNLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 19 Bundes-Naturschutz-Neuregelungsgesetz)

10.1 GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1.1 Die mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Gehölzen unterschiedlicher Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Diese Anforderungen gelten auch bei Errichtung eines Schallschutzwalles innerhalb des MI 1-Gebietes.

10.1.2 Die mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von 30 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielplatznutzung zulässig. Die verbleibende nicht beplante oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaattiechung RSM 2.1 Gebrauchsrassen - Standard herzustellen.

10.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

10.2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei fälligen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m - 1,25 m einzuhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

10.2.2 Je mit 3 m Breite festgesetzten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubilden. Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 m zu bemessen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden. Auf Bäume 1. Ordnung soll verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden.

10.2.3 Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße B sind 10 Einzelbäume anzupflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind weitere 10 Einzelbäume anzupflanzen. Die Baumartenzusammensetzung ist nach Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm durchzuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist ein 12 m² großes unverriegeltes Wurzelraum zu gewährleisten. Die Baumstämme für die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Straßenraumes sind mindestens 12 m² groß vorzusehen. Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als den festgesetzten in der Planzeichnung zulässig, sofern dies durch eine andere Lage zur Ausgestaltung der Parkanlage begründet ist.

10.3 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.3.1 Die mit Erhaltungsgeländen versehenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

10.4 GEHÖLZLISTE

Bäume 1. Ordnung - Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Bäume 2. Ordnung - Heister, Höhe 175/200 cm, Sträucher - 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten und Sorten, Rot-Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba).

Bäume 2. Ordnung
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa).

Obstbäume
- Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus).

Sträucher
- Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weisdom (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartleiger (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa spp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix spp.).

11. BAUWEISE

Von der offenen Bauweise wird im WA 3 dahingehend abgewichen, dass Einzelhäuser eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

12. REGELUNGEN, DIE AUF LANDESRECHT (§ 9 Abs. 4 i. V. m. WABst VO M-V)

Von der Einhaltung des Abstandes von 30 m zur Waldgrenze kann gemäß Waldabstandsverordnung vom 20.04.2005 (GVBl. M-V 2005, S. 186) abgesehen werden. Die Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 15 m gilt für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis max. 10 m², die nicht zu Wohnzwecken oder nicht dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, soweit gewährleistet ist, dass aufgrund der Eigenart der Anlage, der örtlichen Gegebenheiten oder geeigneter Maßnahmen mit dem Waldabstand betriebsübliche Schutzweiche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

III. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauNVO)

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppeldach, Zeltdach und Pultdach zulässig. Als Dachformen mit Ausnahme des Pultdaches sind in einem Dachneigungsbereich von 30 bis 48° auszuführen. Pultdächer dürfen in einer geringeren Dachneigung, mindestens jedoch 15°, ausgeführt werden. Diese Regelung ist auf Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie auf Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht anzuwenden.

2. Als feste sichtbare Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Beton- oder Terrakottsteine und nur als rot- oder braunfarbene bzw. anthrazit Dacheindeckungen zulässig, ferner Reet. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen ist unzulässig. Für untergeordnete Dachelemente, wie Dachausbauten sind ausnahmsweise auch metallene Dacheindeckungen zulässig. Diese Regelung ist auf Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie auf Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht anzuwenden.

3. Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendenmauerwerk, in Holz und als geputzte Fassaden zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelmetalle, emaillierte Elemente, Fliesen o.ä.).

4. In der Dachfläche liegende Solaranlagen sind zulässig.

5. Als Grundstücksanfriedungen sind Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m und lebende, freiwachsende oder geschnittenen Hecken aus geeigneten heimischen Laubbäumen zulässig. Die Kombination mit einer bis zu 1,20 m hohen innenliegenden Mischhecke ist möglich, ebenso die Anlage von Natursteinwällen (Findlinge) mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Stauden. Metallzäune sind nicht zulässig.

6. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrennvorrichtungen ist unzulässig.

7. Werbeanlagen sind nur innerhalb des MI 1-Gebietes zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und unmittelbar an der Einfahrt in das Mischgebiet zulässig.

8. Wer vorzeitig oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDECKMANNUNGEN

Bodenmängel sind für das Plangebiet nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DStG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle je bis zum Eintreten von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in den Zustand zu erhalten. Verarbeiten der Funde ist nur zulässig, wenn die Funde von der zuständigen Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109. Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße zuzurechnen.

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄHRUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Die Boden ist im Rahmen früherer Planverfahren auf Rückstände und Altlasten untersucht worden. Dies hat ergeben, dass der Boden frei von jeglicher Kontamination ist. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt werden, ist der Standort als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Altlasten in Form von Munition und Kampfmittel sind für das Plangebiet nicht bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Beginn des Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Nach bisherigen Erfahrungen sind nicht auszuschließen, dass auch in der Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelbäume aufstehen können. Aus diesem Grunde sind Tiefarbeiten derart zu planen, dass die Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu ziehen.

5. HÖHENFESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

Durch das Landesvermessungsamt wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Höhenfestpunkt befindet. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Vermessungsmarken sind nach § 7des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V - Vermessungs- und Katastergesetz VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVBl. M-V S. 524) geschützt. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzungen durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. ("VermKat") Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauverfahren gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

6. ZEITRAUM ZUR REALISIERUNG DER GRÜNDORDERISCHEN MASSNAHMEN

Die Gründorderischen Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Baubauabschnitt abnahmefähig abzuschließen. Die Sicherung der Realisierung erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Militärische Einrichtungen als Bestandteile der vorherigen Grundstücksnutzung sind zu entfernen. Nebenanlagen aus ehemaligen militärischer Nutzung sind zu entfernen.

8. AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Kompensation des Eingriffes sind auf dem Flurstück 7/10 der Flur 1 in der Gemarkung Selmsdorf militärische Einrichtungen als Bestandteile der vorherigen Grundstücksnutzung sind zu entfernen. Innerhalb des Plangebietes sind Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu reservieren. Die Fläche ist mit einem Anteil von 30 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Sport-, Freizeit- und Spielplatznutzung zulässig. Die verbleibende nicht beplante oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaattiechung RSM 2.1 Gebrauchsrassen - Standard herzustellen.

8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Planperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Baubauabschnitt abnahmefähig abzuschließen. Die Sicherung der Realisierung erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.7.2010 erfolgt.

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

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) sind mit Schreiben vom 30.7.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Die Gemeindevertretung hat am 20.10.2010 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und die Auslegung beendet.

5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.10.2010 bis zum 24.11.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.7.2010, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche unvollständigen Informationen bei Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

6. Der katastermäßige Bestand am 18.10.2010 für die 3. Änderung wird als richtig bescheinigt.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 30.7.2010 geprüft.

8. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.7.2010 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.7.2010 gebilligt.

9. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeschrieben.

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 am 24.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weitere auf Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.10.2010 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE SELMSDORF "WOHNANLAGE AM FORSTWEG"

Erstellt: SCHÜTZE & WAGNER ARCHITECTS FÜR ARCHITECTUR

Stand: Sept. 2010

Zugelassen: 5. 17033 Heckenbrunn, Tel. (0395) 544 25 00, Fax: (0395) 544 25 06