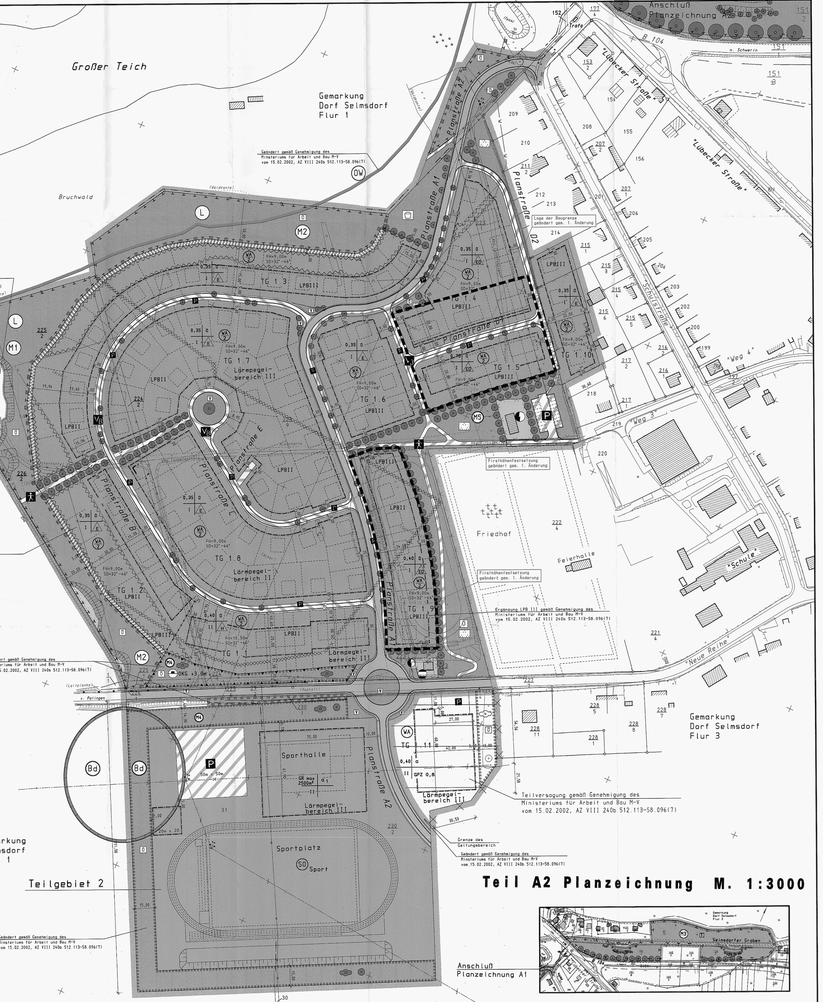
SATZUNG ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DER SATZUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 7

GEBIETSBEZEICHNUNG :" WOHNGEBIET AM SANDBERG "

DER GEMEINDE SELMSDORF GEM. § 13 BauGB

IN GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3; GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 1; GEMARKUNG SELMSDORF FLUR 1

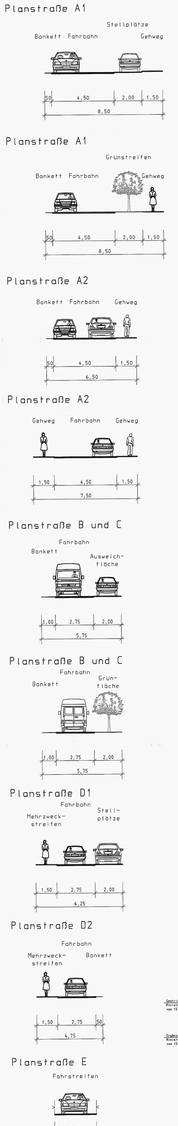
TEIL A1 PLANZEICHNUNG M. 1:1000



Teil A2 Planzeichnung M. 1:3000

AUSBAUPROFILE DER PLANSTRASSEN

M. 1 : 100



TEIL B

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9,Abs. 1 Nr.1 und Nr 5 BauGB und § 4 und 11 BauNVO

1.1 Das Baufeldes in Teilgebiet 1 werden gemäß § 1, Abs.2 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4, Abs. 3 sind nur in Teilgebiet 1.11 zulässig.

1.2 Das Teilgebiet 2 wird gemäß § 11, Abs.3 BauNVO als Sondergebiet "Sportanlagen" SO_{Sport} = festgesetzt.

1.3 In Wohngebäuden sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig, gem. § 9, Abs.1 Nr.6 BauGB.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung bestimmt.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 und §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Die Gebäude werden in Teilgebiet 1.1-1.10 in offener Bauweise, in Teilgebiet 2 sowie Gebiet 1.11 in abweichender Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Bauform wird zulässig.
Die Bauformen werden durch die Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt.

3.3 Die Vorbreiten von Gebäuderkonten über die festgesetzten Baugrenzen ist nur bis max. 1,00m zulässig.

3.4 In Teilgebiet 1.1
Hauptgruppen sind Carportanlagen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.
Der Abstand zwischen Vorderseite des Carports und der Straßenbegrenzungslinie darf 3,00m nicht unterschreiten.

4. Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB und §18 BauNVO)

4.1 Als Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18, Abs. 1 BauNVO eine Höhenbegrenzung festgesetzt.
Die Firsthöhe, bezogen auf die mittlere Höhe des den Grundstück zugewandten Straßenabschnittes, darf in Teilgebiet 1.1 -10,50m, in den Teilgebieten 1.2 - 1.10 - 9,00m, über DK Straßenoberfläche nicht überschreiten.
Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachhälften.

4.2 Die Traufhöhe für Garagen und Nebengebäuden, bezogen auf die mittlere Höhe des den Grundstück zugewandten Straßenabschnittes, darf 3,00m über DK Straßenoberfläche nicht überschreiten. Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit einem Dachschenkel.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9, Abs. 2 BauGB und § 12/18 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (2) Bauung, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der Überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Die Firsthöhe für Garagen und Nebenanlagen, bezogen auf die mittlere Höhe des den Grundstück zugewandten Straßenabschnittes, darf 4,50m über DK Straßenoberfläche nicht überschreiten. Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der beiden Dachhälften.

5.3 Die Traufhöhe für Garagen und Nebengebäuden, bezogen auf die mittlere Höhe des den Grundstück zugewandten Straßenabschnittes, darf 3,00m über DK Straßenoberfläche nicht überschreiten. Traufhöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit einem Dachschenkel.

6. Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

6.1 Im gesamten Baugebiet darf das Niederschlagswasser versickert, gesammelt oder verwendet werden. Die Errichtung von Regenwasserzisternen ist zulässig.

6.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in den TG 1.1-1.10 auf den Grundstücken dezentral in den Boden zu versickern.

6.3 In den TG 2 und 1.11 wird nicht verunreinigtes Niederschlagswasser gesammelt und über Regenwasserkanäle abgeführt.

6.4 Das Oberflächenwasser der versiegelten öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und über Rückhalteversickerungen der Vorflut zuzuführen.

7. Festsetzung zum Schutz von Bodendenkmälern (§ 9 Abs.6 BauGB)

7.1 Im Gebiet des o.g. Vorhabens ist ein Bodendenkmal bekannt:
- im dargestellten Bereich befindet sich ein Bodendenkmal, deren Verbauung oder Bepflanzung nach § 7 GDeG DM gesetzlich verboten, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallende Kosten hat der Verursacher der Erdarbeiten zu tragen (§ 6, Abs. 5 DSchG M-V, GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist den Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. bei Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf zu erhalten.

7.2 Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

8. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8.1 Die Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Gebäudetyp für von Vohngebäuden und alle baulichen Teile der Gebäude in Sondergebiet, in denen keine lärmintensiven Tätigkeiten ausgeübt werden, entsprechend Lärmpegelbereichen III gemäß DIN 4109 auszuführen.

8.2 Bei Fassaden aller Vohngebäude in eingezeichneten Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 wird aus Gründen des Schutzbedürfnisses die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gesamt-Außenbauteile ergeben sich aus den Tabellen 8 bis 10 nach DIN 4109. Die Schlafräume und Räume mit überlicher Nutzung sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (RW',res) der gesamten Außenwandbauteile gewährleisten.

8.3 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird,daß geringere Maßnahmen ausreichen.

8.4 Anlehnung Tab. 8 DIN 4109

Zeile	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnlichen Räumen	Büroräume und ähnliches Arbeitsräume
		erf.R'w,res des Außenbauteiles in dB	
1	I	30	30
2	II	30	30
3	III	35	30

8.5 Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der nächtigende Aufenthalt aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Immissionspegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.
Als aktive Schallschutzmaßnahmen können durch Ausrichtung der Gebäude und der Räuchlichen Nutzung die durch DIN 18005 und DIN 4109 vorgegebenen Grenzwerte - Reduzierung der Innen 25-30 dB (A) durch zweckmäßige Gebäudegestaltung gewährleistet werden.
Die ruhebedürftigen Räume, Wohn- Aufenthalter und Schlafräume sollten auf der Grundgrundrissebene zu angeordnet werden.

8.6 Zum Schutz gegen Lärm von der Sportanlage wird die Grenze [illegible] der Hauptgebäude [illegible] Sport- und Vereinsgebäude [illegible] Sport- und Spielmöglichkeiten [illegible]

8.7 Bereich der Kreisstraße 1 ist als Abschirmung zu den Vohngebäuden eine Verwallung mit Gehölzpflanzen zu setzen. Die Höhe der Verwallung beträgt 3,0m ü. DKO.

II. Grünordnungs- Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20,25a und b und Abs. 1a BauGB i.V.d. §1a Abs.3 BauGB)

1. Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen jeder Art vorzunehmen (Hinweis: GOP mit Pflanzliste).
2. Auf den öffentlichen Grünflächen beidseitig der Kreisstraße K1, westlich sowie südlich von Teilgebiet 2 und östlich von Teilgebiet 1.10 ist eine Ausbauung aus den Plangebiet zwecks Verwertungen zu setzen. Die Ausbauung ist mit einer Mischung aus heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen (Hinweis: GOP mit Pflanzliste A Pflanzenliste A).
3. Auf der Nord- und Westseite von Teilgebiet 1.2 und 1.3 ist auf öffentlichen Grünflächen als Abgrenzung zur Naturschutzfläche ein 3 Meter breiter Saum mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Hinweis: GOP mit Pflanzliste B).
4. Zur Begrünung Einzelstehende Mehlbeerbäume 5- heimisch der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens mit einem Stammumfang von mindestens 18-20cm artgleich zu ersetzen. Hochstämme müssen als Pflanzengröße 3x verpflanzte Baumschulware(StU 18-20) aufweisen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste B).
5. Der unterirdische Wurzel- und Leitenraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) ist durch Pflanzbeete Grundmaßen von mindestens 6m² groß und gegen Überfahren geschützt sein. Er darf gemäß DIN 18920 mindestens 12 Monate nicht verdichtet werden (Hinweis: GOP).
6. Auf den Mischflächen (Hinweis: westlich von Teilgebiet 1 und ein Fließgewässer sind Pflanzungen und Ausbauten mit einer naturnahen Entwicklung vorgesehen vorzunehmen.
7. Auf den Mischflächen (Hinweis: westlich von Teilgebiet 1 ist eine Sukzessionsfläche mit langjähriger Aufbegrenzung durch Mahd und Abtransport des Mähgutes vorgesehen.
8. Auf der Mischflächen (Hinweis: Pflanzbindung A2, nördlich der B-Planschleife A1), ist das südliche Ufer des Selmsdorfer Grabens partiell naturnah abzuflachen, strukturreich zu gestalten und zu bepflanzen.
Die Ufer des Grabens sind mit Gehölzen zu bepflanzen, die Gewässer sind mit einer naturnahen Pflanzgesellschaft zu strukturieren.
Begleitend zur BVN ist eine Bestimmung eines einer Reihe Grabbäumen durchzuführen. Der Streifen im nördlichen Ufer ist nach einzelstehenden Obstbäumen (Hochstamm regionalspezifischer Sorten) zu bepflanzen und erhaltn- zu nutzen. (Hinweis Pflanzliste C).
9. Die nördlich des Teilgebietes 2 an der Kreisstraße K1 befindliche Reise steht ein Biotop nach §20 Abs.1 LNatG M-V dar. Die Reise ist zu erhalten und durch eine Pflanzung heimischer standortgerechter Gehölze zu ergänzen. Auf Bestandsgehölzen sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
10. Die Gehölzpflanzungen sind in den ersten fünf Jahren nach Herstellung mindestens einmal im Jahr zu mähen. Als Pflanzerzeit wird der Zeitraum auf jeweils letzte August-woche bis letzte September-woche festgesetzt.
11. Der Ausbau der Fußwege innerhalb der Grünflächen der Straßenflächen sowie der Gehweg von dem Vohngebiet ab Planstraße E bis zum Wald ist in wassergebundener Bauweise auszuführen. Auf den privaten Grundstücken sind die Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässigen Ausbau herzustellen.

Pflanzliste A

Bäume		Gehölze	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenkäppchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Malus silvestris	Holzapfel
		Prunus padus	Traubenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Prunus cerasifera	Kirschpflaume
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Ribes uva-crispa	Stachelbeere

Pflanzliste B

Bäume		Gehölze	
Acer campestre	Feldahorn	Clematis vitalba	Wald-Rebe
Betula pendula	Sand-Birke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Haselnuß
Fagus sylvatica	Rot-Buche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenkäppchen
Pinus silvestris	Gemeine Kiefer	Malus silvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	Rosa canina	Hunds-Rose
Tilia cordata	Linde	Rosa pimpinellifolia	Purpur-Wilde
Tilia platyphyllos	Winter-Linde	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ulmus glabra	Berg-Ulme	Salix aurita	Ohr-Weide
		Salix cinerea	Grau-Weide
		Ribes uva-crispa	Stachelbeere

Pflanzliste C

Bäume		Gehölze	
Acer campestre	Feldahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel	Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenkäppchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Malus silvestris	Holzapfel
Prunus cerasifera	Gemeine Birne	Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus domestica	Haus-Pflaume	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes uva-crispa	Stachelbeere

III. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 LBauO M-V)

1. Die Außenwände der Wohngebäude sind mit Ziegelmauerwerk, mit Putz und als geputzte Fassaden zulässig. Bitte einbauen sind hochwertigkeitsbedingte Bauteile wie Fenster, Türen, Dachrinnen, Fallrohre usw. zulässig.
2. Balkongebäude müssen in Material und Gestaltung den Hauptgebäuden entsprechen. Falz ist grundsätzlich zulässig.
3. Dachaufbauten dürfen die Traufhöhe des Daches nicht überschreiten.
4. Dachflächenfenster und Gauben mit einer maximalen Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.
5. In der Dachfläche (regenrie Solaranlagen sind zulässig.
6. Als Grundsätzlich sind Dachneigungen zwischen 35 und 50 Grad von max. 1,00m und takeaway, (regenrieende) geneigte Flächen zu, sowie gleichen Dachneigungen zulässig. Die Bauhöhen ist mit einem bis zu 1,00m hohen (massiven) Kniestockmauerwerk ist möglich, ebenso die Anlage von Mansardenwohnen (Firstlinge) mit Begrünung aus heimischen Gehölzen und Steuern. Pertelsimen sind nicht zulässig.
7. In Bereich der Hauptgruppen Teilgebiet 1.1 ist eine Einfriedung der Flächen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der den Verkehrsraum zugewandten Bebauungsseite nicht zulässig.
8. In den Teilgebieten 1.1 - 1.10 sind auch Stellplätzen mit einer Neigung von 22° - 45° zulässig.
9. Die Dachdeckung ist in Ziegel und auch flächengerüte (<32°) Dächer und Flachdächer zulässig.
10. Brandschutz gem. § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
gemäß LBauO M-V,§Brand M-V und der Anwendbarkeit VASS der SVGV (liegt eine Brandbeleuchtung "wittel" vor.
Gefahrenquellen und Belastungen sind hinsichtlich Brandschutzes und Feuerwehrzufahrten zu vermeiden.
11. In Teilgebiet 1.1
Hauptgruppen sind nur Carportanlagen mit den zwei geschlossenen Seiten zulässig.
12. Die Nebengebäude und Einfriedungen gem. §14 Abs.1 BauNVO wird einer Grundfläche von max. 25m² sind auch flächengerüte (<32°) und Flachdächer zulässig.
13. Vor vorzeitlichen oder fahrbaeig gegen die gemeinlichen Festsetzungen verstoßt, handelt rechtwidrig i.S.Sinne des §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Bebauungsvorschlag
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- 324 vorh. Flurstücke/ Nummer
- vorh. bauliche Anlagen
- Rückbau Freiraum
- Beschränkung Bestand
- Höhenlinien
- TG 1.1 ... Teilgebiet 1.1 ...
- Versorgungsleitungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen		Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		
1.1.3 WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 4, Abs.1,2 BauNVO
1.4.2 SO	Sondergebiet Sport-Plätze	§ 9 Abs.1,Nr.1,2 BauGB § 11, Abs.1 BauNVO
1.5	nur max 2 Wohnungen in Haus zugelassen	§ 9 Abs.1, Nr.6 BauGB § 9 Abs.1, Nr.6, BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
2.1 GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstwert	§ 9 Abs.1, Nr. BauGB § 16 Abs.2, Nr.X § 17 BauNVO
2.2 GRZ 0,35	Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO
2.4 GR max	Grundfläche als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.4 BauNVO
2.7 I/II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.X § 20 BauNVO
2.8 FH 9,00/10,50m	Höhenbegrenzung der Bebauung über Gehweg/Straße	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 9 Abs.1,2 BauNVO
2.8.1 FH 9,00m	Firsthöhe gestrichen gem. 1.Änderung	
3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen		
3.1 O E	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
3.1.3 N	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
3.1.4 ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.2 BauNVO
3.3.1 a_1	abweichende Bauweise	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.4 BauNVO
3.5	Baugrenze	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 23 Abs.1 BauNVO
3.5.1	Baugrenze gestrichen gem. 1.Änderung	
6. Verkehrsflächen		
6.1	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB § 9 Abs.4 BauGB
6.2	Straßenbegrenzungslinie	
6.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB § 9 Abs.6 BauGB
P		
VB	Verkehrsberuhigter Bereich	
F	Fußgänger Bereich	
7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
	Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	§ 9 Abs.1, Nr.1, BauGB
	Gas	
	Telekommunikation, Elektrizität	
8. Grünflächen		
8.1	Grünflächen Zweckbestimmung: öffentliche Parkanlage	§ 9 Abs.1, Nr.15 und Abs.6
D	öffentliches Grünflächenbüchen	
S	Spielplatz	
	Versickerungsfläche	
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
10.1	Wasserflächen	§ 9 Abs.1, Nr.16 Abs.a und Abs.6 BauGB
10.2 RR	Regelung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs.1, Nr.16 BauGB Abs.6 BauGB
10.3 IV	Regelung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Oberflächengewässer	§ 9 Abs.1, Nr.16 BauGB Abs.6 BauGB
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
13.1	Regelung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	§ 9 Abs.1, Nr.20 und Abs.6 BauGB
13.2.1	Regelung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anpflanzen:	§ 9 Abs.1, Nr.25a Abs.6 BauGB
	Bäume	
	Sträuchern	
13.3	Regelung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	§ 9 Abs.1, Abs.6 BauGB
L	Landschaftsschutzgebiet	
14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz		
14.1	Regelung von Denkmälern, Denkmalbereichen und Bodendenkmalen unterliegen	§ 9 Abs.6, BauGB
	Bodendenkmal	
15. Sonstige Planzeichen		
15.4 DKO= +3,50m	Aufschüttung Höhe über Gelände	§ 9 Abs.1, Nr.24 und Abs.6 BauGB § 9 Abs.1 BauGB
15.8	Begrenzung der Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1, Nr.10 und Abs.6 BauGB
15.13	Grenze des Geltungsbereich 1.Änderung	§ 9 Abs.7 BauGB
15.13.1	Grenze Geltungsbereich 1.Änderung	
15.14	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4, BauNVO § 16, Abs. 5 BauGB
	Grenze Lärmpegelbereiche I,II,III	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Grenze LSG/ gleichwertig	§ 9 Abs.1, Nr.20 und Abs.6 BauGB
	Grenze Maßnahme Fläche	
32 - 46°	vorgeschriebene Dachneigung	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB
SD	Satteldach	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB
PD	Pultdach	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB
U/ OK	Versickerung	§ 9 Abs.1 BauGB
OK/ OK	100m Gewässerschutzstreifen	§ 9 Abs.1 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.09.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nordwestmecklenburg am erfolgt.

(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bauernrichtung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes Abs. 1 (in der Neufassung vom 5.2.1993) beteiligt worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, Satz 1, BauGB ist am 10.07.2001 durchgeführt worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4a. Die von der Satzung über die 1.Änderung der Satzung des B-Plan Nr.7 betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4.b Die von der Satzung berührten Träger öffentlicher Belange sind schriftlich mit Schreiben vom 19.10.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5a. Die Gemeindevertretung hat am 29.01.2002 den Entwurf der Satzung über die 1.Änderung der Satzung des B-Planes Nr.7 mit Begründung beschlossen und von einer öffentlichen Auslegung gem. §13 BauG abgesehen.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5.b Die Gemeindevertretung hat am 30.06.01 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil B) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 17.10.01 bis zum 19.09.01 während der Dienststunden, 3.5. Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.09.01 in der Gemeindeverwaltung (amtliche Bekanntmachung) öffentlich bekanntgemacht worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6.b Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnungen (Teil A) und A2) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 13.09.01 bis zum 20.09.01 während der Dienststunden, 3.5. Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 07.09.01 in der Gemeindeverwaltung (amtliche Bekanntmachung) öffentlich bekanntgemacht worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der Katasterwert im Bereich wird nicht für zulässig bescheinigt.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8a. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1.Änderung des B-Planes Nr.7 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

8.b Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1.Änderung des B-Planes Nr.7 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1.Änderung der Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und A2) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.2001 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zur 1.Änderung der Satzung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.2001 gebilligt.

20. Nov. 2001
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanesatzung, bestehend aus der Planzeichnungen (Teil A) und A2) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 19.09.2003, AZ: 511.230a - 512.113-58096(7.1.Änd.) wird Hinweis erteilt.

(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Genehmigung wurden durch den nachfolgenden Bescheid der Genehmigungsbehörde vom 19.09.03 erteilt, die Hinweise wurden beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 09.April.2002 AZ. 511.230b.512.113-58096(7.1.Änd.) bestätigt.

28.05.2002
(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1.Änderung der Satzung des B-Planes Nr.7, bestehend aus der Planzeichnungen (Teil A) und A2) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13a. Die Erteilung der Genehmigung der 1.Änderung der Satzung des Bebauungsplanes ist mit Verfügung vom 19.09.2003 gemäß § 6 Abs.5 BauGB und der Satzung erteilt. Die Genehmigung ist mit Hinweisen versehen und über den Inhalt Auskunft zu erteilen. Die Genehmigung ist am 19.09.2003 in der Zeitung "Grevesmühlener Zeitung" bekannt gemacht worden. Die Satzung über die 1.Änderung der Satzung des Bebauungsplanes ist in der Bekanntmachung der Erteilung von Verfahrens- und Planvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über die 1.Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist an Aushang am 19.09.2003 in Kraft getreten.

(Siegelabdruck) (Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

SATZUNG ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DER SATZUNG DES B-PLANES NR. 7

GEBIETSBEZEICHNUNG:

" WOHNGEBIET AM SANDBERG "

DER GEMEINDE SELMSDORF GEM. §13 BauGB

Aufgrund des § 10, Abs. 1, BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August.1997(BGBl. I, S.2141), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, der Baunutzungsverordnung Bau NVO in der geltenden Fassung, der Landesbauordnung Mecklen