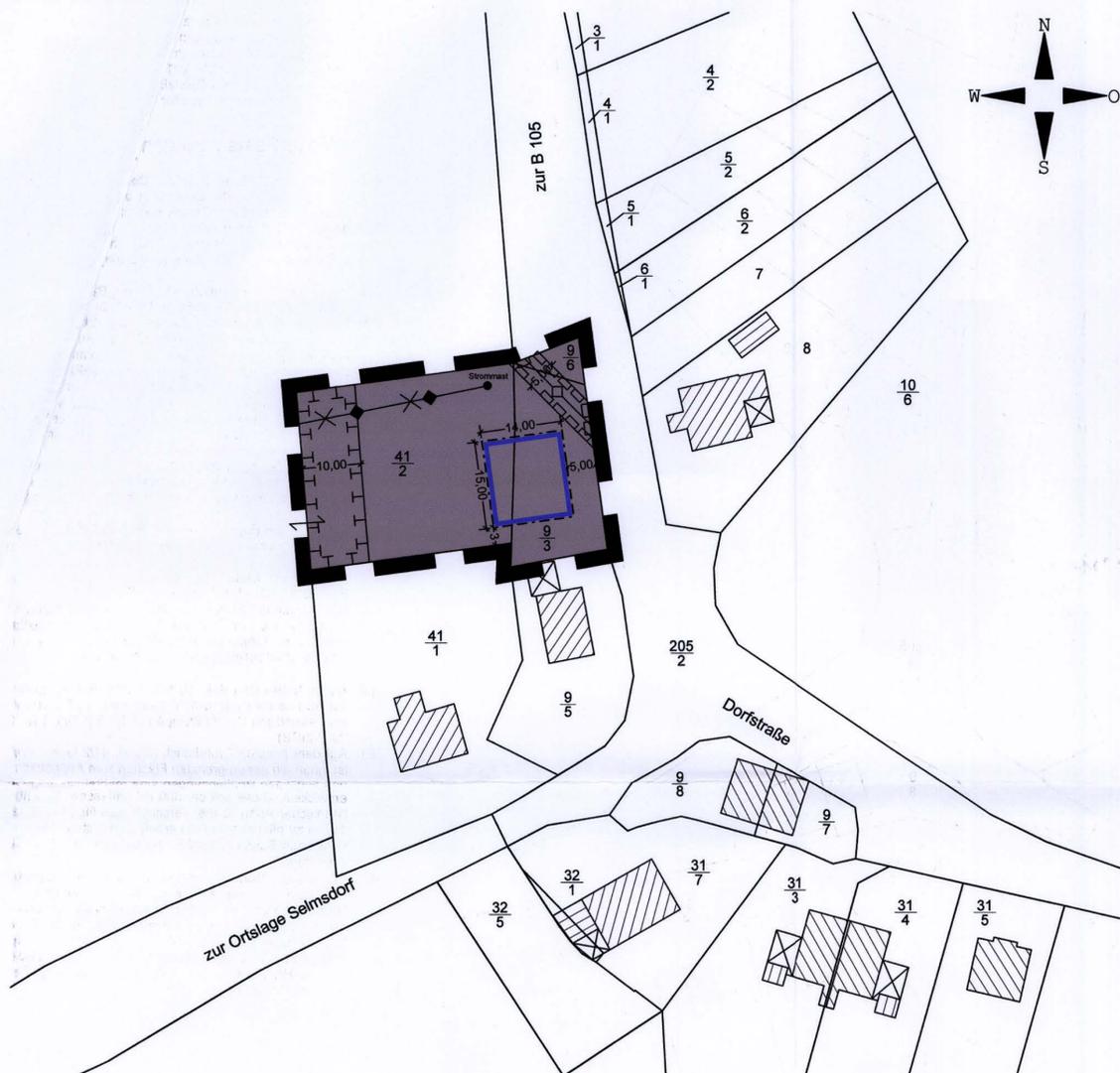


# SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Lageplan M 1:750



## Zeichenerklärung

### 1. Festsetzungen

-  Ergänzungsfläche (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung (§ 34 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

-  Baugrenze

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

### Sonstige Planzeichen

-  Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zu belastende Flächen (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 2. Nachrichtliche Übernahme (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB)

-  elektrische Freileitung, oberirdisch
-  Regenwasserleitung, unterirdisch

### 3. Darstellungen ohne Normcharakter

-  vorhandene bauliche Anlagen
-  vorhandene Flurstücksgrenzen
-  Flurstücknummern
-  Bemaßung in m
-  künftig fortfallend
-  Zugehörigkeitshaken

## Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreiben zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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 nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen 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.

Das Roden und Zurückschneiden von Gehölzen ist auf Grundlage des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Plangrundlagen:  
Ausschnitt aus der Flurkarte Flur 1, Gemarkung Sülsdorf, Vermessungsbüro Bauer;  
Topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V;  
eigene Erhebungen

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom 06.10.2011 folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen für das Gebiet der Ergänzungssatzung erlassen:

## Inhaltliche Festsetzungen

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- 1.1 Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf umfasst das Gebiet, das innerhalb des im beigefügten Lageplan dargestellten Geltungsbereiches liegt.
- 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB und § 16 BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der Ergänzungsfläche richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 29 BauGB mit Ausnahme der Festsetzungen in den Punkten 2.2, 2.3 und 2.4 nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m. Für die Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Dieses Maß wird vermindert bzw. vermehrt um den natürlichen Höhenunterschied gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- 2.3 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Das zweite Vollgeschoss ist dabei nur innerhalb des Dachgeschosses zulässig. Als Dachgeschoss werden die im Dachraum liegenden Nutzflächen definiert.
- 2.4 Innerhalb der Ergänzungsfläche sind nur Einzelhäuser zulässig. Hierbei sind je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig.

### § 3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- Die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.

### § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1 Auf dem privaten Grundstück (Flurst. 41/2 teilw., Flur 1, Gemarkung Sülsdorf) ist innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mehrstufig aufgebaute gemischte Hecke zu entwickeln. Diese soll ca. 300 m<sup>2</sup> umfassen. Es sind ausschließlich Sträucher heimischer Arten, 2 mal verschult, gemäß Pflanzliste (Punkt 4.2) im Verband 1x1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird dem Eigentümer des Baugrundstückes zugeordnet, auf dem die Pflanzungen vorzunehmen sind.
- 4.2 Pflanzliste: (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Sal-Weide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Schneeball (Viburnum opulus).
- 4.3 Stellplätze und Zufahrten sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

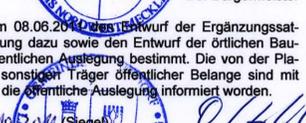
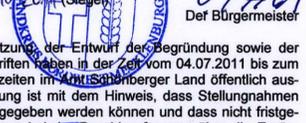
Nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Selmsdorf vom 06.10.2011 folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf erlassen:

## Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

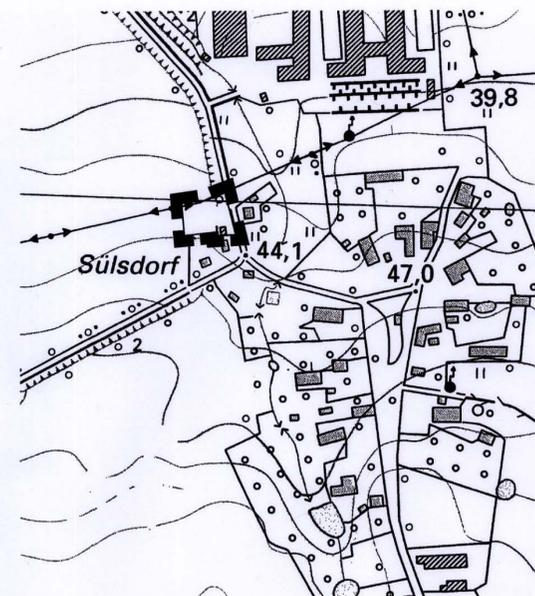
- § 1 Dächer sind nur als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer und als Mansarddächer zulässig. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glasierte, einfarbig rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel zulässig.
- § 2 Fassaden sind als verputzte Flächen in gebrochenen Tönen der Farben beige, gelb oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem oder rotbraunem Klinker zulässig.
- § 3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Kunststoff-Fassaden oder -Dächern und von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- § 4 Einfriedungen sind nur als Laubholzhecken, als schmiedeeiserne Zäune, als Holzzäune oder als Feldsteinmauer zulässig. Die max. zulässige Höhe an der Straßenseite beträgt 1,40 m. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken und nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig.
- § 5 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen den öffentlichen Straßen und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht.
- § 6 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseiten ist nicht zulässig.
- § 7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
- § 8 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.06.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.06.2011 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
2. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2011 den Entwurf der Ergänzungssatzung, den Entwurf der Begründung dazu sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.06.2011 über die öffentliche Auslegung informiert worden.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
3. Der Entwurf der Ergänzungssatzung, der Entwurf der Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 04.07.2011 bis zum 05.08.2011 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.06.2011 bekannt gemacht worden.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Gemeinde Selmsdorf den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
5. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
6. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden am 06.10.2011 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.10.2011 gebilligt.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
7. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf, bestehend aus dem Lageplan und den inhaltlichen Festsetzungen, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister
8. Der Beschluss über die Ergänzungssatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften 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 des Amtes Schönberger Land am 28.10.2011 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Mängel der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 28.10.11 in Kraft getreten.  
Gemeinde Selmsdorf, den 17.10.2011 (Siegel)  Der Bürgermeister

## Übersichtsplan



## SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Sülsdorf sowie Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

SATZUNGSBESCHLUSS

06.10.2011