

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER 'NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE'

## TEIL B - TEXT

- I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 und Abs.2 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (gem. §9, Abs.1 Nr.1 und Nr.6 BauGB)**
    - Die Baulflächen werden gem. §4 Abs.1 BauVO als Mischgebiet MI festgesetzt. Zutässig sind Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nr.1 bis Nr.5. Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauVO sind nicht zulässig.
    - Zugunsten der Verm- und Entsorger werden Geh- und Leitungsrechte im Verlauf vorhandener Hauptversorgungsleitungen festgesetzt.
  - Maß der baulichen Nutzung (gem. §9, Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-20 BauVO)**
    - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9, Abs.1 Nr.2 und §§22-23 BauVO)**
    - Bauweise und Hausform werden durch die Angaben in der Nutzungsschablone bestimmt.
    - Gemäß §23(3) BauVO ist ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudeteile in einer Tiefe von max. 1,00m zulässig.
  - Höhenlage (gem. §9, Abs.3 BauGB und §18 BauVO)**
    - Als Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18, Abs.1 BauVO eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, bezogen auf die zugeordneten Geländegehöhen, darf max. H=11,00m über OK Fertigfußboden betragen.
    - Die Höhe OK Fertigfußboden, bezogen auf die zugeordneten Geländegehöhen, darf max. H=0,50m über OK Gelände betragen.
    - Die zugeordneten Geländegehöhen werden durch die Darstellung in der Planzeichnung, Angaben in m NN, beschrieben.
  - Versickerung des Niederschlagswasser (gem. §9, Abs.1 Nr.14 BauGB)**
    - Niederschlagswasser darf versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.
    - Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück dezentral und erlaubnisfrei zu versickern.
    - Anfallendes Oberflächenwasser darf von den Grundstücken nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.
  - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §9, Abs.1 Nr.4 BauGB und §12 und §14 BauVO)**
    - Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 (2) BauVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - Lärmschutzmaßnahmen (gem. §9, Abs.1 Nr.24 BauGB)**
    - Bei Fassaden der KITA und des Boutells Büro in dargestellten Lärmpelbereich III gem. DIN 4109 sind aus Gründen des Schallschutzes die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einschließlich der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gesamtaufbautelle ergeben sich aus der Tabelle 8 nach DIN 4109. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (RWi,res) der gesamten Außenbauteile gewährleisten.
    - Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.
    - Auszug Tabelle 8 DIN 4109

Zelle	Lärmpelbereich	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Bürosräume und ähnliches
2	III	30	30
3	III	35	30

(An Außenwände von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumgeräusch leistet, werden keine Forderungen gestellt.)  
Als aktive Schallschutzmaßnahmen können durch Ausrichtung der Gebäude und der räumlichen Nutzung die durch DIN 18005 und DIN 4109 vorgegebenen Orientierungen - Richtwerte - (Innen 25-30 dB(A) durch zusätzliche Gebäudeelementeabschirmung gewährleistet werden.  
Die ruhbedürftigen Räume, Aufenthalts- und Schlafräume sollten auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

- II Grünordnungsmaßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs.1 Nr.15, Nr.20, Nr.25a und Abs.1a BauGB im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)**
- Für Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Gehölze zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
  - Die festgesetzten Einzelbäume - M3 - sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18cm anzupflanzen. Hochstämmige müssen als Pflanzgröße 3x verpflanzte Baumqualität aufweisen (Pflanzliste C Sorbus aucuparia - Eberesche).
  - Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Baumscheiben) muß mind. 12m² groß sein und gegen Überfahren geschützt sein. Er darf gemäß DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.
  - Auf der Maßnahmeebene - M1 - (anzupflanzende Fläche) an der baulichen und südlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze (Pflanzliste B) und Heister (Pflanzliste A) in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.
  - Der Ausgleich auf externen gemeindlichen Flächen wird wie folgt festgesetzt, gem. Pflanzliste C:
    - Maßnahme M2 Pflanzung von 3 Stück Großblättern als Reihenpflanzung am "Trafikoorweg" (Sorbus aucuparia - Eberesche)
    - Maßnahme M4 Pflanzung von 4 Stück Großblättern an der Verbindungsstraße Süldorfer - Teichow (Quercus robur - Stieleiche)
    - Maßnahme M5 Pflanzung von 8 Stück Großblättern, straßenbegleitend, Ortslage Zornewitz (Acer campestris - Feldahorn)
  - Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nach §6 Pflanzenschutzgesetz nicht zulässig.
- Pflanzliste A:**  
Heister für anzupflanzende Flächen H= 200-250cm 3x verpflanzt
- Acer campestris Feldahorn
  - Carpinus betulus Hainbuche
  - Quercus robur Stieleiche
  - Sorbus aucuparia Eberesche
- Pflanzliste B:**  
Gehölze für anzupflanzende Flächen h= 1,00-1,20m 3x verpflanzt
- Cotoneaster monogyna Weißdorn
  - Cornus avellana Hölle
  - Cornus sanguinea Hartriegel
  - Eonymus europaeus Pfaffenröhchen
  - Fraxino spinoza Schilke
  - Rosa canina Hundrose
  - Sambucus nigra Schwarzer Holunder
  - Sorbus aucuparia Eberesche
- Pflanzliste C:**  
Einzelbäume, STU 16-18cm
- Tilia cordata Winterlinde
  - Quercus robur Stieleiche
  - Acer campestris Feldahorn
  - Fagus sylvatica Buche
  - Sorbus aucuparia Eberesche

- III Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V)**
- Die Außenwände der Gebäude sind in farbigen Putzfächern, in Verbundmauerwerk zulässig.
  - Als Dachformen sind Flachdächer und Steildächer mit 15°-45° Neigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.
  - Für die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude sind gelbrote bis rotbraune nicht glänzende Platten/ziegel zulässig.
  - Salzableitern auf Dächern sind zulässig.
  - Dachaufbauten dürfen in der Summe 1/3 der Traufhöhe des Daches nicht überschreiten. Giebeln mit einer maximalen Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.
  - Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.
  - Brandschutz gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
Umfassungen der Bebauung sind feuerbeständig oder feuerhemmend auszuführen. Weichdächer sind nicht zulässig.
  - Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,40m über Gelände und lebende Hecken aus geeigneten heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,50m über Gelände zulässig. Die Kombination mit einem bis zu 1,0m hohen innenliegenden Maschendrahtzaun ist möglich. Metallzäune sind zulässig.
  - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

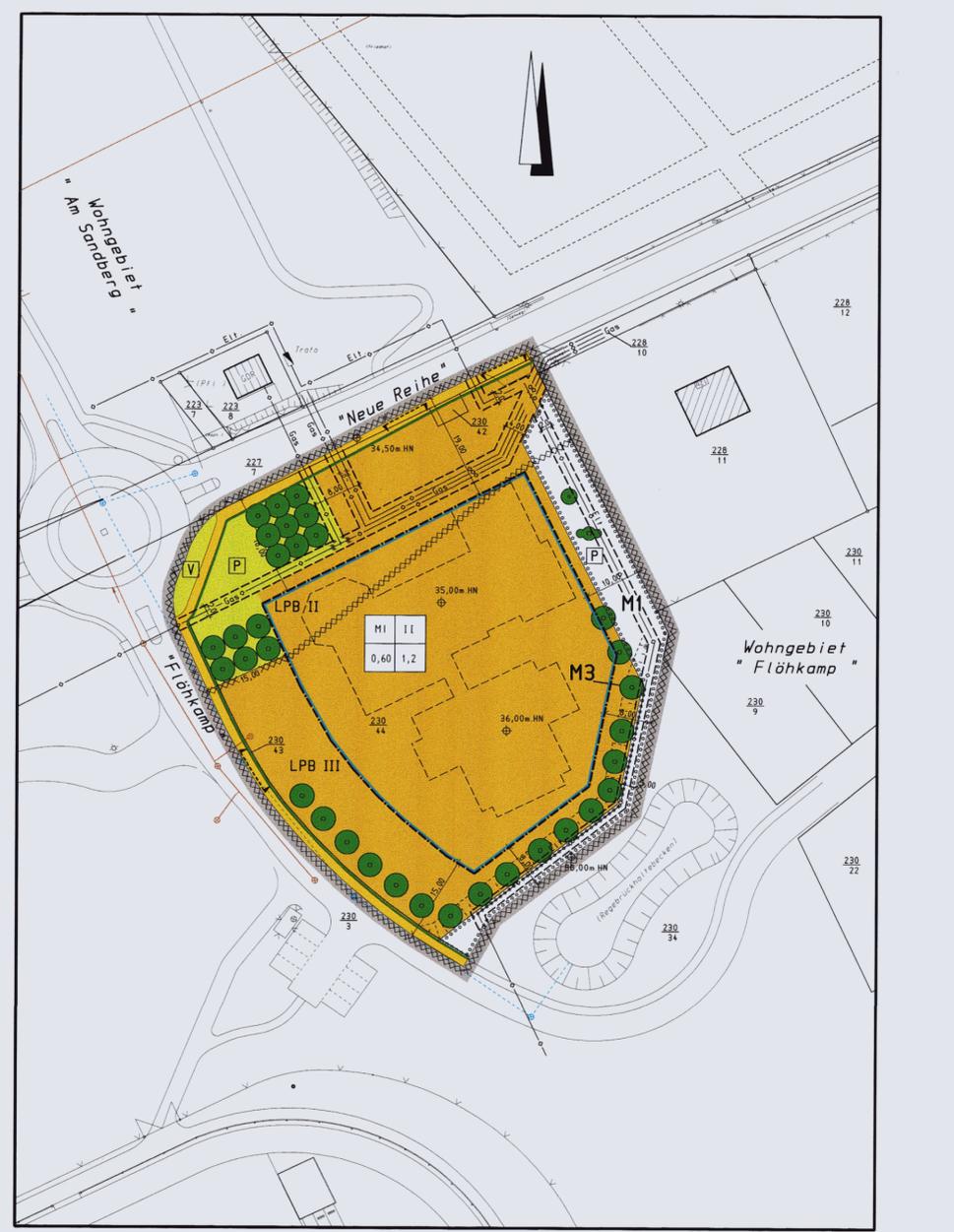
## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- | Nr. entspr. PlanZVO | Festsetzungen  | Rechtsgrundlage  |
|---------------------|--|--|
| 1.1.3               | <b>MI</b> Mischgebiet  | § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB<br>§ 6 Abs.1, BauVO  |
| 2.1                 | <b>GFZ 1,2</b> Geschäftszahl als Höchstgrenze  | § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB<br>§ 16 Abs.2, Nr.2 BauVO  |
| 2.5                 | <b>GRZ 0,60</b> Grundflächenzahl als Höchstgrenze  | § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB<br>§ 16 Abs.2, Nr.1 BauVO  |
| 2.7                 | <b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  | § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB<br>§ 16 Abs.2, Nr.3 BauVO  |
| 2.8                 | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß<br>Firsthöhe FH=11,00m über OKFF<br>Oberkante Fertigfußboden (OKFF)=0,50m über GOK  | § 9 Abs.1, Nr.1 BauGB<br>§ 16 Abs.2, Nr.2 BauVO  |
|                     | Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse (Richtung "Neue Reihe") mit der zugeordneten Geländeoberfläche (OKG)   |  |
| 3.3                 | <b>a</b> abweichende Bauweise (geplante Baukörper)   | § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB<br>§ 22 Abs.4, BauVO   |
| 3.5                 | Baugrenze  | § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB<br>§ 23 Abs.1, BauVO   |
| 6.1                 | <b>Verkehrsflächen</b><br>Straßenverkehrsflächen   | § 9 Abs.1, Nr.11 und Abs.6, BauGB  |
| 6.3                 | Straßenbegrenzungslinie  | § 9 Abs.1, Nr.11 und Abs.6, BauGB  |
| 6.4                 | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen  | § 9 Abs.1, Nr.4, 11 und Abs.6, BauGB   |
| 8.                  | <b>Hauptversorgungs- und Hauptenergieleitungen</b><br>Gas unterirdisch (Gasdruckleitung)<br>Elektro unterirdisch (Elektroleitung)  | § 9 Abs.1, Nr.13 BauGB<br>§ 9 Abs.1, Nr.13 BauGB   |
| 9.1                 | <b>Grünflächen</b><br>Grünflächen<br>Zweckbestimmung private Grünflächen<br>Verkehrsgrün   | § 9 Abs.1, Nr.15 und Abs.6, BauGB  |
| 13.1                | <b>M3</b> Bäume - Maßnahme M3 -<br><b>M1</b> Sträucher / Heister - Maßnahme M1 -   | § 9 Abs.1, Nr.25 und Abs.6, BauGB  |
| 15.5                | <b>Sonstige Planzeichen</b><br>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Leitungen zugunsten Elektro- / Gasversorger<br>als KFZ-Zufahrt bei notwendigen Bauarbeiten - für Sicherung und Inspektion der Anlagen<br>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind<br>Abgrabung<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs.1, Nr.21 und Abs.6, BauGB<br>§ 9 Abs.1, Nr.26 und Abs.6, BauGB<br>§ 9 Abs.7, BauGB |
| 3.                  | <b>Darstellung ohne Normcharakter</b><br>vorh. Grundstücksgrenzen<br>vorh. Flurstücksnummer<br>vorh. bauliche Anlagen<br>Beschreibung Bestand<br>vorh. Einriedung<br>Vorschlag Bebauung<br>OK Gelände 35,00m NN<br>Lärmpelbereich III aus Lärmschutzgutachten<br>vorh. Regenwasserkanal<br>vorh. Schutzwasserkanal<br>Maßlinien<br>Mischgebiet<br>Zahl der Vollgeschosse<br>GRZ<br>Grenze Lärmpelbereich                                   |  |

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007. Die örtlichkeitsbekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Amtsblättern/Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land und Amtsblatt am 27.07.2007 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Landesplanungsgesetzes Abs.1 beteiligt worden.
- Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3, Abs.1, Satz 1, BauGB ist am 12.07.2007 durchgeführt worden.
- Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2007 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die von der Planung beherrschte Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 06.08.2007 bis zum 07.10.2007 während der Dienstzeiten in Amt Schönberger Land, Schönberg, nach §3, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 27.07.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land (Amtsblatt) örtlichkeitsbekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2007 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.
- Die von der Planung beherrschte Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 08.10.07 bis zum 07.12.2007 während der Dienstzeiten in Amt Schönberger Land, Schönberg, nach §3, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 28.09.07 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land (Amtsblatt) örtlichkeitsbekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 13.12.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.2007 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes, 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 am 20.04.08 in im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land und Amtsblatt bekannt gemacht worden. In den Bekanntmachungen sind auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§25, Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 ist mithin mit Ablauf des 25.04.08 in Kraft getreten.

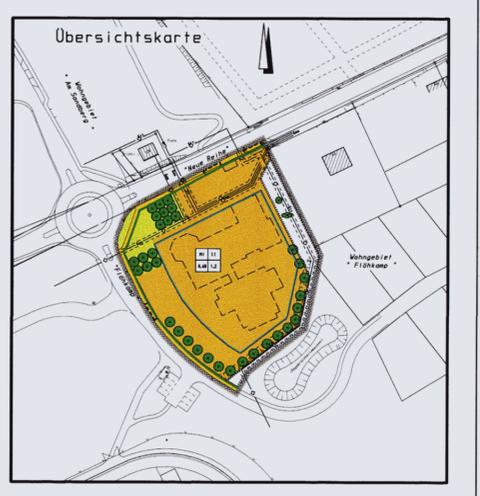
## TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500



# SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR. 12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER "NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE"

**Präambel:**  
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sepember 2004 (BGBl.: S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006 (BGBl.: S.3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl.: S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.April 1993 (BGBl.: S.446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.: S.58), der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.April 2006 (GVBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2007 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Selmsdorf an der "Neuen Reihe, Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 230/44 -östliche Teilfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR. 12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER "NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE"



**Fassung der endgültigen und bekanntgemachten Satzung**