

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Hinweise

Im Osten des Plangebietes werden Flächen (Flurstücke 77/5 und 77/7 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Selmsdorf überplant. Die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ersetzen die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16.

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M4 „Anlage einer Streuobstwiese“ mit einem Kompensationsflächenäquivalent von 621 m² KfA wird der Ökotothemaßnahme M 1 „Streuobstwiese Selmsdorf“, Flurstück 230/41, der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, zugeordnet.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen 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 Altanlagen oder Altlastenverdrachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altanlagen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn das Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutete kampfmittelverdrängte Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nöfingefalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können in der Verwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden.

SO	III	Baugebietsfestsetzung
GR min 250 m ²	o	Festsetzung der möglichen Vollgeschosse
GR max 350 m ²		Festsetzung der Bauweise
	FH min 7,5 m	Festsetzung der min. zulässigen Firsthöhe
	FH max 9,0 m	Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe
	PD, FD, SD DN 15° - 20°	Festsetzung der zulässigen Dachneigung
		Festsetzung der zulässigen Dachformen
		Festsetzung der Zulässigkeit von Einzelhäusern
		Festsetzung der zulässigen Grundfläche

Plangrundlagen:
Topographische Karte im Maßstab 1:10.000 (GeoBasis DE/M-V 2015), Landesamt für innere Verwaltung M-V; Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand: 12.11.2010, aktualisiert im Juni 2015; eigene Erhebungen

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung (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 Sonstiges Sondergebiet, Medizinische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GR min/max Grundfläche als Mindestmaß / Höchstmaß in m²

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH min Firsthöhe als Mindestmaß in m

FH max Firsthöhe als Höchstmaß in m

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

o offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

DN zulässige Dachneigung

PD, FD, SD Pult-, Flach- und Satteldach

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

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— Telekom- und Stromleitungen, unterirdisch (Lage ungenau)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Zäsurgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

o Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der örtlichen Telekom- und Stromversorger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. NN

5,0 Bemaßung in m

3. Unverbindliche Darstellungen aus der Ursprungsplanung

SO Einzelhandel Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18-20 BauNVO)

GR zulässige Grundfläche als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse

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

PD, FD, SD, WD Pult-, Flach-, Sattel- und Walmdach

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

— Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Abschirmgrün, privat

Schutzgrün, privat

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 88 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neukonzeption vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Gemeinde Selmsdorf vom 28.07.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lebensmittelmarkt Selmsdorf“, gelegen südlich des Lebensmittelcenters „Netto“, westlich des Bebauungsgebietes „Wohngebiet Am Mühlenbruch“ und östlich der Bundesstraße 104, umfassend die Flurstücke 77/5, 77/7 (teilw.) und 79/10 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie aus den örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Unverbindliche Planerläuterung

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 werden folgende Planungsziele verfolgt:

- geringfügige Einbeziehung von Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 16,
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Medizinische Infrastruktur“ anstelle von Grün- und Ausgleichsflächen und anstelle eines Fußweges.

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 Abs. 2 u. 16 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ dient der Errichtung von Einrichtungen zur Versorgung mit medizinischen Dienstleistungen.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Medizinische Infrastruktur“ sind zulässig:

- Räume für medizinische Berufe (z.B. Ärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Krankengymnasten, Hebammen, Heilmasseure, selbstständige Gesundheits- und Krankenpfleger),
- Apotheken,
- nur im 3. Geschoss: maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter.

1.3 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße im Endausbau mit einem Maß von 29,50 m über NN. Änderungen der natürlich anstehenden Geländehöhen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Bei der Bestimmung der zulässigen Firsthöhen ist die Differenz zwischen der Höhenlage des Bezugspunktes und der mittleren Höhenlage des vom Gebäude überdeckten Geländes zu berücksichtigen.

1.4 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind mindestens 20 Pkw-Stellplätze herzustellen. Eine Überdachung der Stellplätze ist unzulässig.

3. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Sonstigen Sondergebietes anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes auf den privaten Flächen zur Versickerung zu bringen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB)

4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit blühenden Ziersträuchern und Stauden zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Einzelbäumen ist jeweils ein Einzelbaum der Art Rote Rosskastanie (*Aesculus x carnea*) mit einer Mindestqualität SU 16/18, 3cv., zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung geringfügig verschoben werden können. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbleiß und Verdunstung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungsphase zu halten.

4.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ sind Sträucher der nachfolgenden Pflanzenliste zu pflanzen. 30 % der Sträucher können blühende Ziersträucher oder Stauden sein, die nicht in der Pflanzenliste enthalten sind.

Pflanzenliste: Es sind folgende Sträucher mit einer Mindestqualität = 125/150 cm zu verwenden:

Feldrose	(<i>Rosa arvensis</i>)
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Heckenrose	(<i>Rosa corymbifera</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Zweigflügeliger Weidorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)

4.4 Die unter den Punkten 4.1 bis 4.3 festgesetzten Anpflanzungen bzw. Grünflächengestaltungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu realisieren.

4.5 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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

5.1 Die Ausbildung des Hauptgebüddaches ist als Satteldach, Pultdach oder Flachdach zulässig.

5.2 Für die Dacheindeckung von Dächern mit einer Dachneigung über 10° sind nur nicht glänzende, schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Tonziegel oder Betonplatten zulässig.

5.3 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortauschen, ist unzulässig. Die Verwendung von Wellblech ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

5.4 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleiedung oder Rankgittern zu versehen.

5.5 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, nur am Hauptgebäude und nur bis zu einer Größe von maximal 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

5.6 Es wird auf § 84 der LBauO M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Der Verstoß kann mit Bußgeld geahndet werden.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde am 22.10.2015 gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 29.04.2016 erfolgt.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 19.04.2016 beteiligt worden.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 22.10.2015 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 09.05.2016 bis zum 09.06.2016 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 29.04.2016 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, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1-3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am 19.9.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagemässigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Öffentlich best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 28.07.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde gebilligt.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister
- Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 19.9.2016 aufgefertigt.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(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 28.07.2016 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 30.09.2016 in Kraft getreten.
Selmsdorf, den 19.9.2016
(Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der topographischen Karte, Quelle: GeoBasis DE/M-V 2015

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Lebensmittelmarkt Selmsdorf"

gelegen südlich des Lebensmittelcenters "Netto", westlich des Bebauungsgebietes "Wohngebiet Am Mühlenbruch" und östlich der Bundesstraße 104, umfassend die Flurstücke 77/5, 77/7 (teilw.) und 79/10 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf

SATZUNGSBESCHLUSS

28.07.2016

