

Gemeinde Selmsdorf

Begründung zur Satzung über die

1. Änderung der

Satzung

des

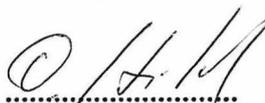
Bebauungsplan Nr. 7

Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Am Sandberg“

der Gemeinde Selmsdorf gem. § 13 Bau GB

ausgefertigt am: 25.09.2003

beschlossen am: 20.03.2003



Hitzigrat  
Bürgermeister  
Gemeinde Selmsdorf



## Inhaltsverzeichnis

der Begründung der Satzung über  
1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 7  
Gebietsbezeichnung.  
„Wohngebiet am Sandberg“  
der Gemeinde Selmsdorf gem. § 13 Bau GB

|     |   |       |       |
|-----|---|-------|-------|
| 1.  | Grundlagen der 1. Änderung der Satzung<br>des B-Planes Nr. 7    | Seite | 01    |
| 1.1 | Rechtsgrundlagen  | Seite | 01    |
| 1.2 | Veranlassung für die 1. Änderung                                | Seite | 02    |
| 2.  | Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung                      | Seite | 02    |
| 3.  | Inhalt der 1. Änderung der Satzung<br>des Bebauungsplanes Nr. 7 | Seite | 03    |
| 3.1 | Maß der baulichen Nutzung                                       | Seite | 03-04 |
| 3.2 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                 | Seite | 04-05 |
| 4.  | Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens                      | Seite | 05    |
| 5.  | Realisierung des Vorhabens                                      | Seite | 05    |
| 6.  | Beschluss über die Begründung                                   | Seite | 07    |
| 7.  | Arbeitsvermerke   | Seite | 08    |

## 1. Grundlagen der 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 7

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Für die vorgesehene 1. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Am Sandberg“ sind nachstehende Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 12. Juli 2001 – Artikel 12 Änderung des BauGB – **hier §13 Bau GB.**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1999 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1. Änd.G LBauO M-V) vom 28.03.2001.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 13. Januar 1998 (GVO Bl. S. 29), zuletzt geändert am 10.07.1998 (GVO Bl. S. 634).
- **Satzung über den Bebauungsplan  
Genehmigung (Teilgenehmigung) vom 15.02.02 – AZ VIII 240 b 512.113 – 58.096 (7)**
- **Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen zur Genehmigung  
(Teilgenehmigung) vom 30.04.2002 durch das Ministerium für Arbeit und BauMV**
- **Beschluß der Gemeindevertretung zur 1. Änderung vom 26.09.2002.**

## 1.2 Veranlassung für die 1. Änderung

Mit der Umsetzung des B-Planes im Interesse einer wirtschaftlichen und effektiven Bodennutzung und der erfolgten Erschließung sind Widersprüche zu den Festsetzungen der genehmigten Satzung des B-Planes hinsichtlich der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke in den Teilgebieten 1.4, 1.5 und 1.9 aufgetreten.

Zur baulichen Klärung wird eine Änderung der Festsetzungen des B-Planes zu den vorgenannten Teilgebieten wie folgt erforderlich:

- Änderung des festgesetzten Maßes der Baugrenze im Teilgebiet 1.4  
Mit der Änderung Baugrenze parallel zur Planstraße „D1“ (Am Park) von bisher 7,00 m auf 5,00 m soll eine rationelle Grundstücksausnutzung für die vorgesehene Doppelhausbebauung erreicht werden.
- Änderung der festgesetzten Firsthöhe in den Teilgebieten 1.5 und 1.9  
Wegen der vorhandenen Hanglage sind die Planstraßen „D1“ und „A“ im östlichen Bereich des Teilgebietes 1.9 im Gefälle gelegen gebaut worden.  
Damit würde die bestehende Festsetzung zur Firsthöhe einen erheblichen Geländeabtrag auf den Bauflächen (Eingriff in die bestehenden Bodenstruktur) und einen nicht gewollten Eingriff in das vorhandene Geländeprofil bedeuten.

Die Grundzüge der Planung des Ursprungplanes über den B-Plan Nr. 7 einschließlich der Festsetzungen des Grünordnungsplanes werden durch die vereinfachte 1. Änderung nicht berührt.

## 2. Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderungen umfasst die Teilgebiete

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 7

- TG 1.4 - nördlich Planstraße „D1“ (teilweise)
- TG 1.5 - südlich Planstraße „D1“
- TG 1.9 - östlich Planstraße „A“

### 3. Inhalt der 1. Änderung der Satzung des B-Planes

Die Änderungen werden nachfolgend abweichend vom Text der genehmigten Satzung hervorgehoben gesetzt (Fettdruck).

#### 3.1 Maß der baulichen Nutzung

Für das Teilgebiet 1 werden als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

- Teilgebiet 1.1 + Hausgruppen +

- Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl GRZ = 0,8 als Höchstmaß

*Gestrichen gemäß Genehmigung Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.02.2002 (Teilgenehmigung).*

- Zahl der Vollgeschosse = 2 vorgeschrieben
- Firsthöhe der baulichen Anlage gemessen über der mittleren Höhe des dem zugehörigen Straßenabschnittes max. H. = 10,5 m

Teilgebiete 1.2, 1.8 und 1.10 + Einzelhäuser, Doppelhäuser +

*Gestrichen und geändert gemäß Genehmigung Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.02.2002 (Teilgenehmigung).*

- Teilgebiete 1.2 – 1.8 und TG 1.10 + Einzelhäuser +  
- Doppelhäuser nur in TG 1.4 und TG 1.5 zulässig

- Grundflächenzahl GRZ = 0,35 als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse = 1
- Firsthöhe der baulichen Anlage gemessen über der mittleren Höhe des dem zugehörigen Straßenabschnittes (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO) max. H. = 9,00 m
- **Im Teilgebiet TG 1.5 davon abweichend Firsthöhe der baulichen Anlage** max. H. = 10,50 m

- Teilgebiet 1.9 + Einzelhäuser, Doppelhäuser +

- Grundflächenzahl GRZ = 0,4 als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse = 1
- Firsthöhe der baulichen Anlage gemessen über der mittleren Höhe des dem zugehörigen Straßenabschnittes max. H. = 10,50 m

- Teilgebiet 1.11 + Einzelhäuser, Doppelhäuser +

- Grundflächenzahl GRZ = 0,40
- Zahl der Vollgeschosse = 2
- Geschossflächenzahl = 08

*Gestrichen gemäß Genehmigung Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.02.2002 (Teilgenehmigung).*

- Für das Teilgebiet 2 + Sondergebiet +

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

- Grundflächenzahl GR max. = 2.500 m<sup>2</sup>
- Anzahl der Vollgeschosse = 2

### 3.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenze

#### 3.2.1 Teilgebiet 1

Die Gebäude sind im Teilgebiet 1 in offener Bauweise zu errichten. Als Hausform sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

Die Gebäude sind im Teilgebiet 1 in offener Bauweise zu errichten. Als Hausform sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt.

**Die Lage der Baugrenze parallel zur Planstraße „D1“ wird im Teilgebiet 1.4 von bisher 7,0 m auf 5,0 m geändert.**

Im Teilgebiet 1.11 ist eine abweichende Bauweise vorgesehen.

*Gestrichen gemäß Genehmigung Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 15.02.2002 (Teilgenehmigung).*

Als Dachform sind im Teilgebiet 1 nur Steildächer in der Form von Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardendächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung wird mit 32° bis 46° festgesetzt.

Für die Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> sind Flachdächer zulässig. In der Dachfläche liegende Solaranlagen sind zulässig.

Dachflächenfenster und Gauben mit einer maximalen Dachneigung, die der Neigung des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.

Die Trauflänge der Dachaufbauten dürfen 1/3 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten.

Die Außenwände der Häuser sind in Verblendmauerwerk, in Holz und als geputzte Fassaden zulässig.

Hochglänzende Baustoffe (z. B. Fliesen, Kunststoff, Stahl, emaillierte Elemente) sind nicht zulässig.

Nebengebäude müssen in Material und Gestaltung dem Hauptgebäude entsprechen, Holz ist grundsätzlich zulässig.

#### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Baugebiet befinden sich in Eigentum des Investors (Teilgebiet) bzw. werden von der Gemeinde erworben (Teilfläche im TG 2), **die** Teilfläche in Eigentum des Forstamtes **ist vom Investor erworben worden**.

Der Geländeerwerb ist damit **erfolgt und abschließend geregelt**.

Für die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen **lag** nur ein Pachtvertrag mit kurzer Kündigungsfrist vor. Die Kündigung **war** im Vorfeld erfolgt. Die Nutzung der Flächen **erfolgte** durch den Pächter in Absprache mit der Gemeinde und dem Investor bis zum Baubeginn.

Die Bauflächen im Teilgebiet 1 **sind** vom Investor erworben **worden**.

Der Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde regelt die Folgekosten und die Kostenübernahme für z. B. öffentliche Verkehrsflächen sowie sonstiger öffentlicher Erschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen.

Eine Trennvermessung der einzelnen Grundstücke liegt **inzwischen** vor. **Sie ist Grundlage der Kaufverhandlungen mit den Bauherren**.

**Eine Benachrichtigung** des Landesvermessungsamtes ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen zwecks eventueller Verlegung von vorhandenen Vermessungspunkten und Grenzsteinen **erfolgt**. Die Aufnahmepunkte (AP) sind zu schützen.

#### 5. Realisierung des Vorhabens

Für die Kostenübernahme durch einen privaten Investor und die Durchführung des B-Plan-Verfahrens liegt ein städtebaulicher Vertrag vor. Für die Gemeinde entstehen keine Planungskosten.

**Für die Gemeinde entstehen für das Verfahren der 1. Änderung keine Kosten.**

Grundlage der Erschließung und Bebauung **sind** der **abgeschlossene** Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor.

Im Erschließungsvertrag **sind** die von der Gemeinde zu übernehmenden Flächen (öffentliche Wege und Straßen, öffentliche Grünflächen) im Bereich des Wohngebietes vertraglich vereinbart. Die Kosten für die Erschließung der Teilgebiete 1 und 2 trägt der Investor.

Mit der Erschließung des Plangebietes und dem Bau der Eigenheime **ist** unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen **worden**. **Die Erschließungsarbeiten sind bis Ende September 2002 abgeschlossen, die Pflanzarbeiten sollen bis Ende 2002 ausgeführt werden.**

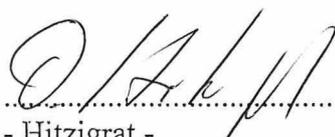
Im Teilgebiet 2 ist mit dem Bau des Sportplatzes durch die Gemeinde als 1. Bauabschnitt begonnen **worden**.

6. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung gebilligt

am 20.03.2003

Selmsdorf, den 29.09.2003



- Hitzigrat -  
Bürgermeister  
Gemeinde Selmsdorf



## 7. Arbeitsvermerke

### Aufgestellt:

Ingenieurbüro Warninck  
Im Vogelsang 23

24321 Lütjenburg, den 20.02.2003

- Vorentwurf: September 2000
- Entwurf:  
(1. Fassung) November/Dezember 2000
- Entwurf  
Präzisierung Dezember 2000
- Entwurf  
Überarbeitung Juli 2001
- Endgültige Fassung November 2001
- Überarbeitung gemäß Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-  
Vorpommern vom 15.02.2002.  
AZ VIII 240 b 512.113-58.096 (7) März 2002
- Bestätigung der Erfüllung der Maßgaben und Auflagen zur Genehmigung (Teilgenehmi-  
gung) des Bebauungsplanes Nr. 7 durch das Ministerium für Arbeit und Bau M-V vom  
30.04.2002 – AZ: VIII 240 b 512.113-58.096 (7)
- **Veröffentlichung der Genehmigung (Teilgenehmigung)**  
22.05.2002 Lübecker Nachrichten  
21.05.2002 Ostseezeitung
- **Beschluss über die 1. Änderung (Änderungsbeschuß) 26.09.2002**
- **Entwurf der 1. Änderung Sept. 2002**
- **Endgültige Fassung der 1. Änderung Febr. 2003**