

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Flöhkamp"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 Allgemeine Wohngebiete, mit ffd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
1 Wo höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude
△ nur Einzelhäuser zulässig
△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

DN zulässige Dachneigung
SD, WD, ZD Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und Krüppelwalmdach
PD, KWD

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

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Stellplatz für Abfallbehälter am Tag der Abholung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablonen

WA 1	lo	WA 2	lo
GRZ 0,3	FH 9,5 m	GRZ 0,3	FH 9,5 m
DN 25° - 50°	△ ED	DN 25° - 50°	1 Wo
SD, WD, ZD, PD, KWD	△ E	SD, WD, ZD, PD, KWD	△ E

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
Bemaßung in m
Baum, künftig fortfallend

3. Darstellungen ohne Normcharakter aus der Ursprungsplanung

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

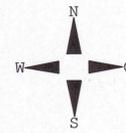
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

aufgehobene Leitungstrasse (R= Regenwasser, E= Stromleitung)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern;
Auszug aus der digitalen Flurkarte der Flur 3 der Gemarkung Selmsdorf Dorf; eigene Erhebungen.



Unverbindliche Planerläuterung

Die im Rahmen des Ursprungsplanes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Norden des Geltungsbereiches können aufgrund von geänderten Eigentumsverhältnissen nicht gänzlich umgesetzt werden. Um die im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befindlichen Hinterliegergrundstücke bebauen zu können, werden deshalb Änderungen notwendig. Es wird ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in die Planung aufgenommen. Dadurch kommt es zu geringfügigen Verschiebungen von Baugrenzen und Anpflanzungen. Zudem wird die Straße „Neue Reihe“ im Norden zur Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 95 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.08.2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom 11.04.2024 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“, umfassend einen Teilbereich im Norden des Ursprungsplanes, gelegen an der Straße Neue Reihe, umfassend die Flurstücke 178/3 (teilw.), 240/1, 240/2, 241/4, 241/5 und 241/6 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 i. d. F. der 2. Änderung gelten für die Satzung über die 3. Änderung unverändert weiter fort.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalschutzbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 13 Abs. 3 Trinkwasserversorgung dem Gesundheitsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsnetze vorzusehen sind.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Der Ausgleich von 2 zu fallenden Bäumen erfolgt innerhalb des Plangebietes. In dem Hausgarten auf dem Flurstück 240/1 sollen zwei Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von drimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern. Durch die Pflanzung der Laubbäume ist der Ausgleich für die zwei zu entfernenden Fichten gegeben.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

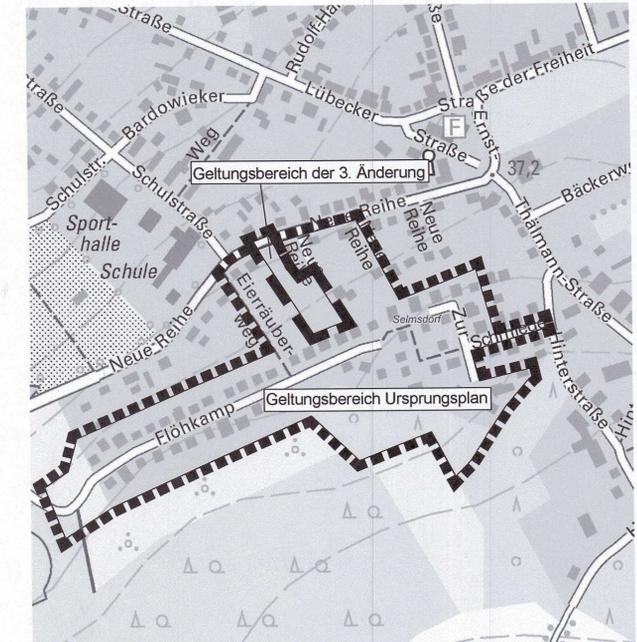
Innerhalb der Wurzelschutzbereiche (Kronenaußenbereich zzgl. 1,50 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbereiche sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Str. 4, 23923 Schönberg während der Öffnungszeiten einsehbar.

Verfahrensvermerke

- Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wurde am 03.08.2023 gefasst.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle hat mit Schreiben vom 20.12.2023 beteiligt worden.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 23.11.2023 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung zur Veröffentlichung bestimmt.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich der Umweltbelange wurde in der Zeit vom 04.01.2024 bis zum 08.02.2024 auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land auf der Seite des Bau- und Planungsportal M-V nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich fand im gleichen Zeitraum eine öffentliche Auslegung im Amt Schönberger-Land während der Dienstzeiten statt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.12.2023 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land sowie nachrichtlich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.12.2023 über die Veröffentlichung informiert und gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 17.04.24 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen 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.
Wismar, den 18.04.2024
1652
Öffentlich best. Vermesser
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.04.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurden am 11.04.2024 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 einschließlich Umweltbelange wurde gebilligt.
Selmsdorf, den 15.04.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Die am 11.04.2024 beschlossene Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.
Selmsdorf, den 15.05.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister
- Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.05.24 durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land sowie im Amtsblatt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Selmsdorf, den 31.05.2024
Marcus Krefz
Krefz, Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2023

GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Flöhkamp“

umfassend einen Teilbereich im Norden des Ursprungsplanes, gelegen an der Straße Neue Reihe, umfassend die Flurstücke 178/3 (teilw.), 240/1, 240/2, 241/4, 241/5 und 241/6 der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf

SATZUNGSBESCHLUSS

11.04.2024

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holztafen 8 • 23914 Wismar
Tel. 03941 470640-0 • info@pbh-wismar.de