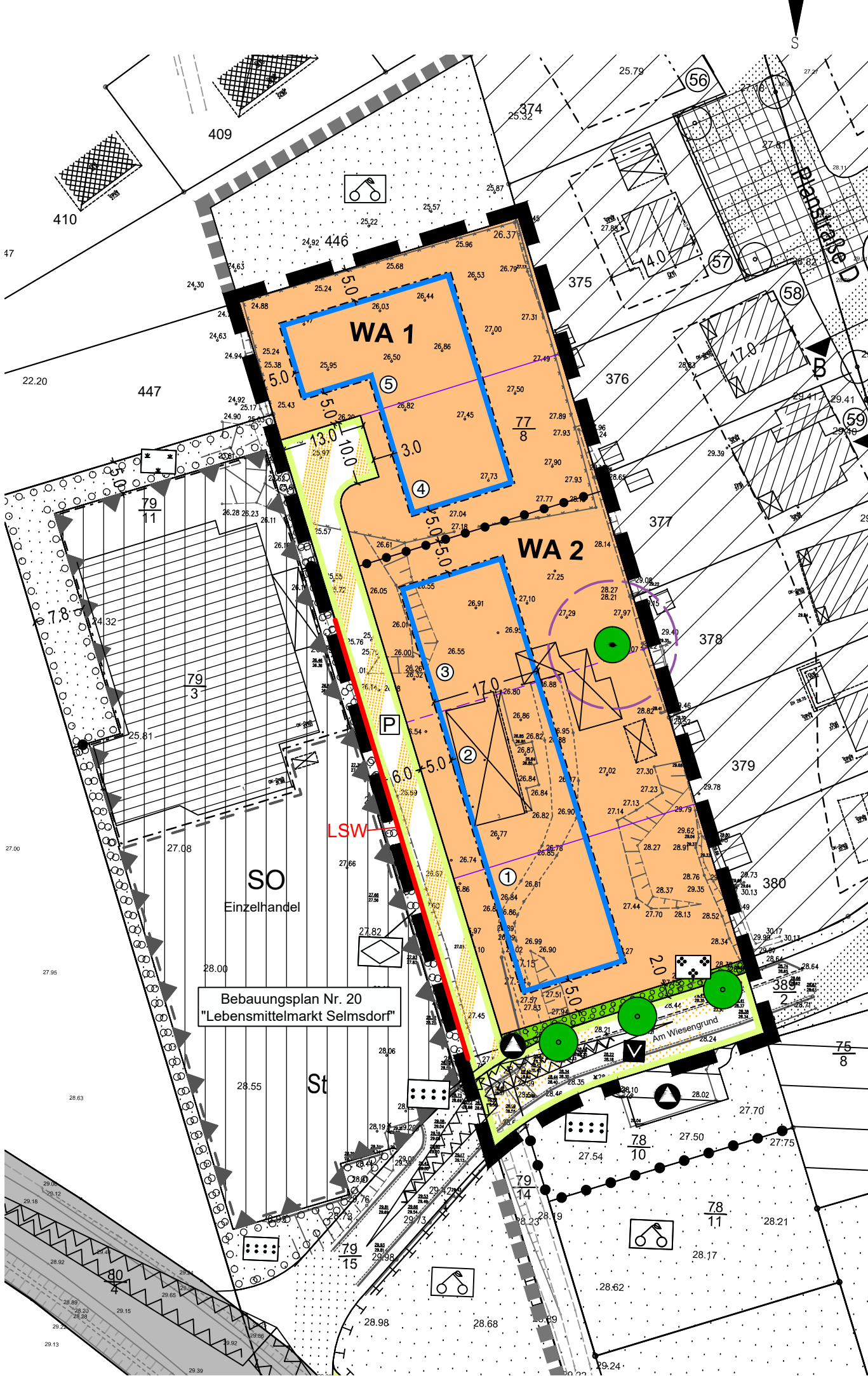


SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Wohngebiet Am Mühlenbruch"

Teil A – Planzeichnung
M 1:500



WA 1	I o	WA 2	I o
GRZ 0,3	FH 8,50	GRZ 0,3	FH 9,0
DN 35°-45°		DN 35°-45°	
SD, KWD		SD	

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodenkmale 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 unter Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde 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 unter 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 Tiefbau- und Baumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten 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 Munitionsbereitschaft 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 unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) 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.

Vor Rechtskraft der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist der Gemeinde Selmsdorf nachzuweisen, dass die ausschließliche Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen auf dem Gelände des westlich angrenzenden Lebensmittelmarktes zwischen dem Eigentümer der hier behandelten Fläche und dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vertraglich geregelt ist. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung vom 04.05.2023, erarbeitet durch LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, bildet dies die Grundlage für die unter Punkt 7 getroffenen textlichen Festsetzungen.

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 Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtonen hergestellt werden.

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 gütliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, 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.

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfrähschäden, Verdichtung im Wurzelbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Baumschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu beahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten. Die fachgerechten Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen der Bäume sind nach aktuellen Standards durchzuführen.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Baumst des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfs getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, © Geobasis DEM-V 2023; Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand 24.11.2022; eigene Erhebungen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung 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)

WA 1 Allgemeine Wohngebiete, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
DN zulässige Dachneigung
SD, KWD Sattel- und Krüppelwalmdach

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

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 verkehrsberuhigter Bereich
 Verkehrsfläche, privat

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Standort für Abfallbehälter, am Tag der Abholung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Zäsurgrün

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)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung Bebauungsplanes Nr. 16 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen mit lfd. Nummerierung
 Bemaßung in m
 bauliche Anlagen, künftig fortfallend
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Krontraufe +1,50 m)

3. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches, ohne Normcharakter

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

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

Straßenverkehrsfläche - B 104

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zäsur- und Verkehrsgrün
 Abschirmgrün
 Schutzgrün
 Hausgarten

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen - Abfall

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 LSW - Lärmschutzwand

Präambel

Aufgrund des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet Am Mühlenbruch“, umfassend die Flurstücke 77/8, 78/10 (teilw.) und 79/15 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, begrenzt im Norden und Süden durch Grünflächen, im Osten durch Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13a, 16 und 18 BauNVO)
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Die zulässige Firsthöhe wird im WA 1 auf höchstens 8,50 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird im WA 2 auf höchstens 9,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
 - Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
 - Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken um maximal +/- 1,0 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
- Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Im WA 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m² und im WA 2 für Doppelhaushälften 500 m².
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)
Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ausgeschlossen.
- Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 ist je Einzelhausgebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist im WA 2 maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vermassung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
- Öffentliche und private Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Schutz vor dem Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“ ist als südliche Abgrenzung des Plangebietes entlang der Straße „Am Wiesengrund“ eine geschnittene, einreihige Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind insektenfreundliche, standortgerechte Laubgehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig. Eine Kombination mit Metallzäunen ist nur nördlich der Hecke mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke ist die Höhe der Hecke auf maximal 0,90 m zu begrenzen. In Bereichen mit Geländesprüngen ist eine Böschung im Verhältnis von 1:2 zu errichten.
Pflanzliste:
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Europäisches Pfaffenholz (*Euonymus europaeus*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Gewöhnlicher Sommerflieder (*Buddleja davidii*)
 - Roter Hartiegel (*Cornus sanguinea*)
 - Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)
 - Die Baustelleneinrichtungen sind auf das niedrigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrsuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Vorhandene Gebäude, Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenes Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist unzulässig.
 - Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten). Für einen Flächenanteil von maximal 20 m², ist die Gestaltung durch Kiesflächen zulässig.
 - Innerhalb der Wohnbaugrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stammumfang 16/18 cm) oder Obstbaum (mind. Stammumfang 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Vor Abriss der beiden Gebäude ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen und Gebäudemäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.
 - Vor Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tag-Zeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Gewerbes ist westlich der privaten Erschließungsstraße entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand (LSW) mit einer Mindestlänge von 72 m zu errichten. Die LSW ist mit einer Höhe von 2,0 m über GOK des anzuwendenden Parkplatzes zu errichten. Die Schalldämmung der Lärmschutzwand muss mindestens 24 dB betragen.
 - Sofern der Nachweis erbracht wird, dass westlich des Geltungsbereiches die Einhausung des Entladebereiches des Lebensmittelmarktes bis zum südlichen Punkt des Marktgebäudes verlängert wurde, kann die Lärmschutzwand der Festsetzung 7.1 auf eine Mindestlänge von 51 m verkürzt werden.
 - Innerhalb des festgesetzten WA 2 sind schutzwürdige Räume so anzuordnen, dass keine Raumöffnungen (nicht zu öffnende Fenster sind keine Raumöffnungen) zur maßgeblichen Schallquelle ausgerichtet sind. Die maßgebliche Schallquelle befindet sich in westlicher Richtung. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn besondere Fenster (nur ankippbare Fenster) mit einem erhöhten Schalldämm-Maß in teilgeöffneter Zustand eingebaut werden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen wie zu öffnende verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten, Loggien und verglaste Balkone), die jedoch nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und als städtebauliche Schallschutzmaßnahmen fungieren, realisiert werden.
 - Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich die Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwölbereiche infolge der Eigenschirmung, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen vermindern, dann kann von den Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LbauO M-V)
 - Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen zulässig.
 - In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung des Hauptdaches 35°-45°. Die Hauptdachflächen im WA 1 sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die Hauptdachflächen im WA 2 sind ausschließlich als Satteldächer auszubilden. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen. Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden.
 - Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Schlämmerwerk auszuführen. Putzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.
 - 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 vortäuschen, ist unzulässig.
 - Innerhalb der WA 1 - WA 2 sind je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen.
 - Garagen sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Garagen mit Flachdächern dürfen bei einer Dachneigung unter 5° auch mit Dachhaken eingedeckt werden.
 - Carports werden als überdachte Stellplätze mit oder ohne Seitenwände definiert und sind auch in abweichender Gestaltung vom Hauptgebäude zulässig.
 - Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist als begrünte Böschung oder als geklinkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Sichtbeton oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesezten Heckenpflanzung zulässig.
 - Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölböden ist nicht zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildern, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - Vor vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LbauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 24.02.2023 erfolgt.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom beteiligt worden.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 und den Entwurf der Begründung dazu am gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich der Umweltbelange sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Seite des Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den (Siegel) Öffentlich best. Vermesser

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

7. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde gebilligt.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

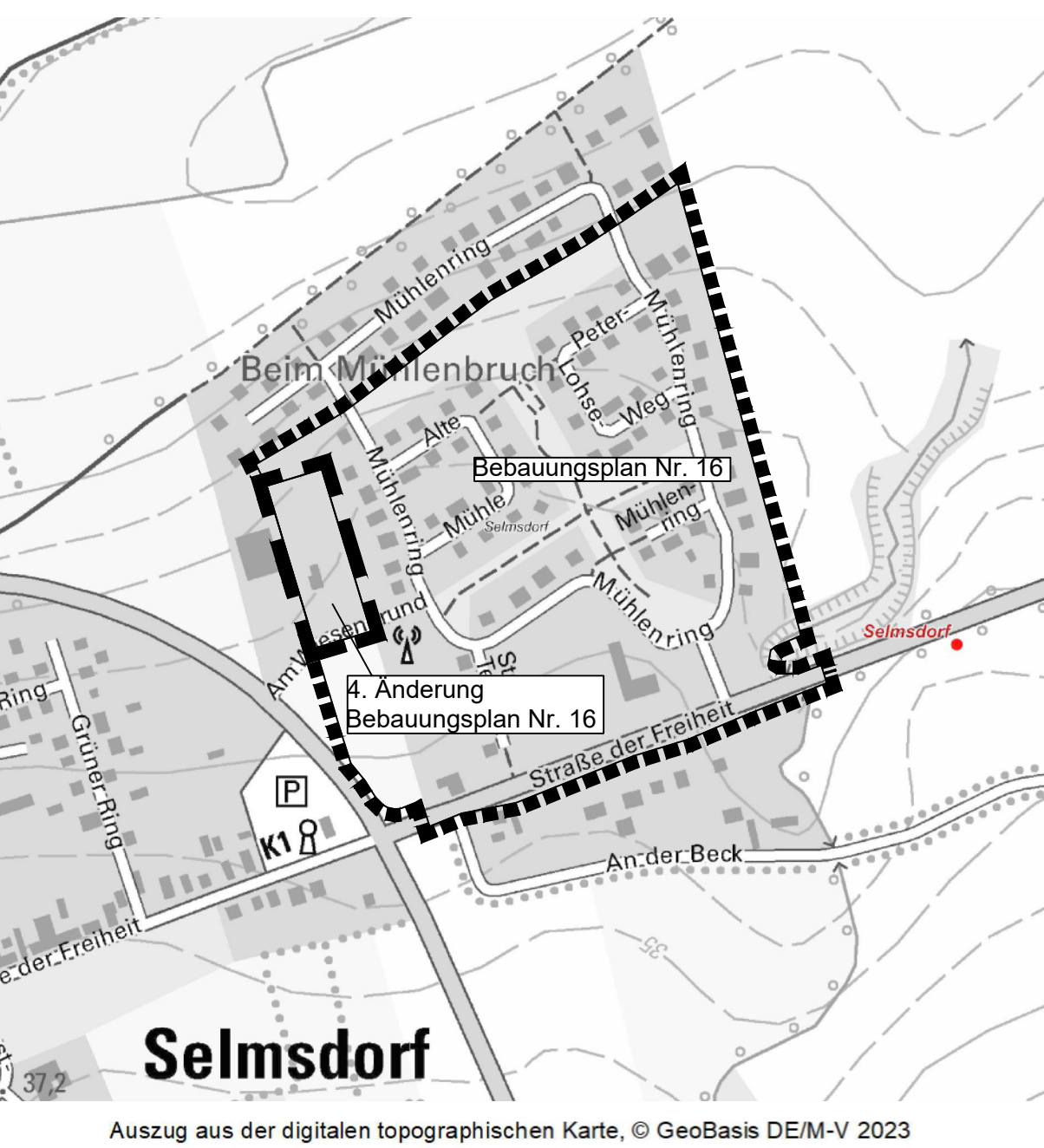
8. Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am ausgefertigt.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

9. 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 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahren- und Vorverfahren sowie auf die Geltendmachung von Mängeln der Aufstellung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am in Kraft.

Selmsdorf, den (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet am Mühlenbruch“

umfassend die Flurstücke 77/8, 78/10 (teilw.) und 79/15 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf Dorf, begrenzt im Norden und Süden durch Grünflächen, im Osten durch Wohnbebauung sowie im Westen durch einen Lebensmittelmarkt

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.05.2023