SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über den Bebauungsplan Nr. 14 "Wohngebiet am Dorfpark"

Teil A – Planzeichnung
M 1:750

Nutzungsschablonen

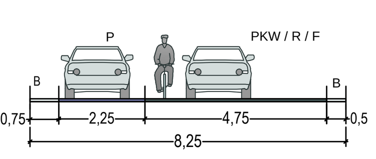
WA 1	(II) o
GRZ 0,3	FH_{min} 7,5 FH_{max} 9,0
	E

WA 2	II o
GRZ 0,3	FH_{min} 7,5 FH_{max} 9,0
	E

WA 3	II o
GRZ 0,4	FH_{min} 7,5 FH_{max} 9,0
	E

Mögliche Straßenquerschnitte
Angaben in m

Schnitt A - A - Planstraße A



PKW = Personenkraftwagen
R = Radfahrer
F = Fußgänger
P = Parken
B = Bankett

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

- WA 1 – Allgemeines Wohngebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

- GRZ – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- FH_{min} – Firsthöhe in m als Mindestmaß
- FH_{max} – Firsthöhe in m als Höchstmaß

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

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – geschwindigkeitsreduzierter Bereich
- Fußweg
- P – Parken
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen - Abfallentsorgung

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Hausgarten, privat

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

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

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LPB III / LPB IV – Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV
- S – Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck
- H – Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Hausgarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgartenbereich

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 290/4 – Flurstücksnummern
- 37.60 – vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
- 5,0 – Bemaßung in m

Weitere Planzeichen:

- künftig fortfallend
- Hecke gemäß § 20 NatSchAG M-V, künftig fortfallend
- in Aussicht genommene Grundstücksteilung
- Wurzelschutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m)
- Straßenquerschnitt
- Baum, künftig fortfallend

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

Im Norden grenzt an das Plangebiet der als Denkmal ausgewiesene „Alte Friedhof" an. Dieser darf in seinem Gesamtbild nicht gestört werden, ggf. ist § 7 des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März 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.

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 (Kronentraufbereich 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.

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

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 36 745 m^2 EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten beglichen. Dazu wird das Ökokonto „Offenlandlebensräume mit Gewässer- und Gehölzbiotopen am Ihlenberg" genutzt. Es handelt sich um ein gemeindeeigenes Ökokonto. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Selmsdorf.

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.

Für eine Einhaltung des Orientierungswertes für Gewerbe von nachts 40 dB(A) müssen die Beurteilungspegel der Bäckerei auf einen Wert von 37 vermindert werden. Dies kann mit folgenden technischen und baulichen Maßnahmen umgesetzt werden:

- Kältetechnik (Kälteanlagen und Rückkühler): Abschirmung und/oder Einhausung mit Gewährleistung der erforderlichen Luftzirkulation bzw. Verlegen der Kälteanlagen in das Gebäude
- Kamine: Einbau von Schalldämpfern bzw. Installieren von Abweisern für die Kaminöffnungen.

Die Planung der Schallschutzmaßnahmen sollte auf der Grundlage einer detaillierten schalltechnischen Betrachtung durchgeführt werden, die auf einer genauen Vermessung des Ist-Zustandes basiert.

Die Gemeinde Selmsdorf weist darauf hin, dass Kies- bzw. Schottergärten bei der Berechnung der Grundflächenzahl mit anzurechnen sind. Gemäß Punkt 7.5 der textlichen Festsetzungen ist innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

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

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

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10 000, © Geobasis DE/M-V 2020; Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, Stand 10.03.2020; eigene Erhebungen.

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom ………… folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 „Wohngebiet am Dorfpark", begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, 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. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13a, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.3 Die zulässige Firsthöhe wird in den WA 1 – WA 3 auf mindestens 7,50 m und höchstens 9,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist gleich Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO).

1.4 Innerhalb der WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Innerhalb der WA 2 und WA 3 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.5 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).

1.6 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den WA 1 - WA 3 gilt die offene Bauweise. Weiterhin gilt für alle allgemeinen Wohngebiete, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den WA 1 - WA 3 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m².

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

4.1 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche entlang der Planstraße A ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter unzulässig. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den WA 1 und WA 2 ist je Einzelhausgebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.2 In den WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig

6. 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 Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

7. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.6 vorgenommenen Festsetzungen.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

8.1 Auf den privaten Grundstücken sind an den festgesetzten Standorten in einem Abstand von jeweils 1,5 m zur Grundstücksgrenze Gewöhnliche Traubenkirschen (Prunus padus ‚Tiefurt') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden.

8.2 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Entlang der nordwestlichen Grenze zur öffentlichen Parkanlage sind ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro lfd. Meter, der Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflegeschnitte sind zulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen, einschließlich eines Bereiches mit einer Tiefe von 3,00 m von dieser Grenze, mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen.

8.3 Innerhalb der Wohngrundstücke ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Wohnnutzung je Grundstück mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- (mind. Stu 16/18) oder Obstbaum (mind. Stu 10/12) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche ist die Ausgestaltung der Flächen als Kies- bzw. Schottergärten unzulässig.

8.6 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste 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, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

8.8 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

8.9 Pflanzlisten
Pflanzliste A – Sträucher (Qualität 2xv, 125/150):
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Knackweide (Salix fragilis)
Grau-Weide (Salix cinera)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna/ laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Traubenkirsche (Prunus padus)

9. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Innerhalb der Flächen mit festgesetztem Lärmpegelbereich III nördlich der Planstraße A ist eine Bebauung erst dann zulässig, wenn durch den Eigentümer der Bäckerei nachgewiesen wurde, dass an den beiden nächstgelegenen Baugrenzen der Beurteilungspegel, ermittelt nach der TA Lärm, im Nachtzeitraum den Wert von 37 dB(A) nicht überschritten wird. Dies kann durch technische und/oder bauliche Maßnahmen für die Kälteanlagen und die Kamine erreicht werden.

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

10.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb des Lärmpegelbereiches III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite mit dem Lärmpegelbereich II ausgerichtet ist.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB.
Für Schlafräume und Kinderzimmer muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung mit Sicherung des Außenbezuges gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) erreicht werden.

10.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-02 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB vermindert werden.

10.3 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein anderer Lärmpegelbereich ergibt, dann finden die Maßnahmen des geringeren Lärmpegelbereiches entsprechende Anwendung.

11. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig.

11.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 0°-26°.

11.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Die Hauptdachflächen sind bei eingeschossiger Bauweise als Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen im WA 2 0°-26° und im WA 3 15°-26°.

11.4 Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen.

11.5 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden.

11.6 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

11.7 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden 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 Rollladenkästen sind unzulässig.

11.8 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.

11.9 Die nur außerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

11.10 Innerhalb der WA 1 - WA 3 sind je Wohneinheit jeweils zwei unabhängig voneinander nutzbare Stellplätze vorzusehen.

11.11 Garagen sind innerhalb der WA 1 - WA 3 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 Dachbahnen eingedeckt werden.

11.12 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden.

11.13 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Pultdach sind Garagen ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.

11.14 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Zeltdach sind Garagen ebenfalls mit einem Zeltdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.

11.15 Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Sattel- oder Krüppelwalmdach sind Garagen mit einem symmetrischen Satteldach oder aber mit einem Flachdach zu versehen.

11.16 Carports werden als überdachte Stellplätze mit oder ohne Seitenwände definiert und sind auch in abweichender Gestaltung vom Hauptgebäude zulässig.

11.17 Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Vorgartenbereiche sind nur als Natursteinmauer oder als Laubholzhecke aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,20 m. Einfriedungen entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind nur in der o.g. Ausführung bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

11.18 Im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Hausgarten" ist die Errichtung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an der Grenze zum Dorfpark unzulässig. Zäune sind an dieser Grenze nur in grünem Farbton mit einer Mindesthöhe von 1,50 m und einer maximalen Höhe von 2,00 m und nur in Kombination mit der gen. Pflanzmaßnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 zulässig. Die Zäune sind aus Gründen des Wurzelschutzes ausschließlich durch Punktfundamente durch fachgerechte Handschachtung (ggf. mit vorangestellten Suchschachtungen) zu errichten (siehe Hinweise zu § 18 NatSchAG M-V).

11.19 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

11.20 In den allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

11.21 Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Aus gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11.22 Wer 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 16.03.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.03.2021 erfolgt.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 29.03.2021 beteiligt worden.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 06.04.2021 bis zum 07.05.2021 während der Dienststunden im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.03.2021 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2021 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 und den Entwurf der Begründung dazu am ………… gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ………….. bis zum ………… während der Dienststunden im Amt Schönberger Land ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ………… durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ………….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am …………………. 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 …………….. vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Grevesmühlen, den ………….. (Siegel) Öffentl. best. Vermesser

8. 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

9. Der Bebauungsplan Nr. 14, 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 dazu wurde gebilligt.

   Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

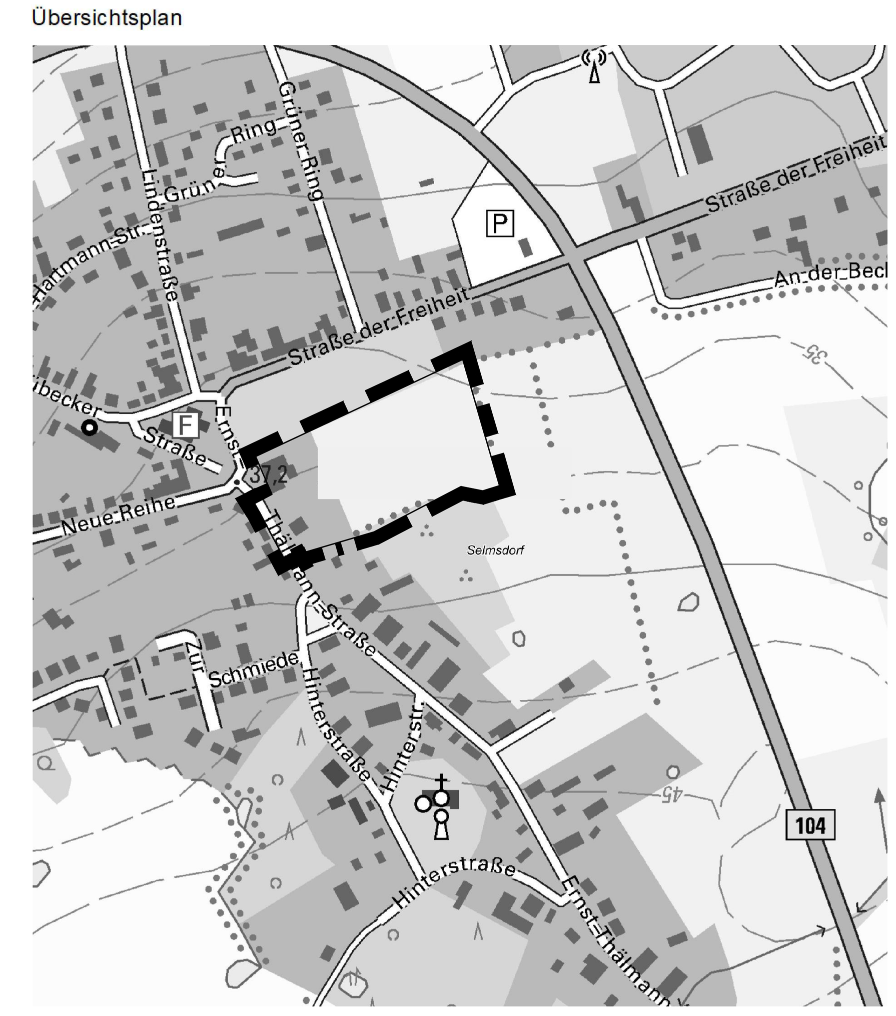
10. Der Bebauungsplan Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

    Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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, wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am …………… ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

    Selmsdorf, den ………… (Siegel) Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2020

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 14
„Wohngebiet am Dorfpark"

begrenzt im Norden durch eine öffentliche Parkanlage, im Osten durch Grünland, im Süden durch Wohnbebauung und Hausgärten sowie im Westen durch die Ernst-Thälmann-Straße und angrenzende Wohnbebauung, umfassend die Flurstücke 177/1 (teilw.), 289/2, 290/1 und 290/4, Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf

ENTWURF

Bearbeitungsstand 20.07.2021