SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

Nutzungsschablone

GEe	a
GRZ 0,7	FH$_{max}$ 11,0
GFZ 1,4	

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Plangrundlagen:

Topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern; Auszug aus der Liegenschaftskarte der Flur 1 der Gemarkung Lauen; Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Siwek, Wismar, Stand: November 2020; eigene Erhebungen.

Unverbindliche Planerläuterung

Nach Rechtskraft des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken" hat sich die Gemeinde Selmsdorf entschlossen, um einen Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße bemüht. Durch eine Verlagerung des Weges auf die östliche Seite der Straße können nunmehr naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Damit einhergehend muss auch die Erschließung des Plangebietes an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. October 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstucken", umfassend den rechtskräftigen Teilbereich 1 des Ursprungsplanes sowie als Ergänzung die Selmsdorfer Landstraße nördlich des Gewerbegebietes, 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 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO)
1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 1,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene hergestellte Geländehöhe (s. hierzu Punkt 6) über HN (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

8. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)
8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün" ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit trockenem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
8.18 Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Wurzeln im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die vorkehrlichen Anlagen sind so zu errichten, dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist.

Nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung:

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO)
1.1 Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.
1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im GEe Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.
1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig.
1.4 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.
1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im einzelnen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt.
1.6 Für die festgesetzte Firsthöhe im GEe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte, Lichtkuppeln und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
1.7 **Hinweis zur Lage und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9)**
1.8 Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

2. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.

3. **Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO)
Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.

4. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 S. 1 FStrG, § 31 StrWG - MV)
4.1 Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)).
4.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Bäume sowie neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m.

5. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
5.1 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.
5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Regenversickerungsbecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.

6. **Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.
6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen.

7. **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)
7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente L_{EK} festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²			
Teilgebiet	**Flächengröße in m²**	**L_{EK} tags**	**L_{EK} nachts**
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von LWA' = 60 dB(A)/m² stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachweis:
a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind bei freier Schallausbreitung nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschritet.

7.2 Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ (dB)[1]	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70	$L_{a,res}$ = 30	$L_{a,res}$ = 35

[1] resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen

7.3 Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 7.2 bis 7.3 abgewichen werden.

8. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)
8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" ist die Baumreihe zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu gestalten bzw. dauerhaft erhalten.
(Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9)
8.3 Die Fußwegverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist in der Bauweise einer wassergebundenen Wegedecke herzustellen.
8.4 Die Flächen für Anpflanzungen sind mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer zerzeitigen Ausbildung zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.
8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese" ist als Landschaftsrasen mit einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die „Naturnahe Wiese" wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün" sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig.
8.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschungsgrün" ist als Pflanzung von Gehölzgruppen mit Kraxlsaum zu gestalten. Das Abschirmgrün ist in einer Mindestbreite von 7 m auszuführen. Es sind Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit einer Mindestqualität Heister s 150/175, Sträucher s 80/100, Überhälter 16/18 (Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (= Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern zulässig.
8.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lichtes Gehölz" ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine extensive Beweidung oder eine Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Dichtgewächt zu entsorgen.
8.9 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandgrün" ist als extensiver Landschaftsrasen zu erhalten.
8.10 Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) oder Echter Rotdorn (Crataegus laevigata) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können im Rahmen der Erfordernisse der Erschließung geringfügig verschoben werden.
8.11 Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen. Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Weißanteilen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig. Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Auskleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Lichtimmissionen aus Innenräumen mit größeren Fensterflächen sind während der Dunkelheit abzudecken.
8.12 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gebietes umzusetzten.
8.13 Im Wendehammer sind mit jeweils einer Rotbuche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestalten.
8.14 Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je 1 000 m² Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8.15 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
8.16 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
8.17 Für alle neu angepflanzten örtlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.

9. **Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
9.1 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig. Gründächer sind zulässig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie verwendet werden.
9.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung zu untergliedern.
9.3 Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
9.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig.
9.5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmalfunde bekannt. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiter muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
Werden bei Erdarbeiten weitere Bodendenkmale unvermutet neu entdeckt, ist dies gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen einer Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Plangebiet ist nicht als 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 sofort einzustellen und der zuständige Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Notgenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Vier Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstätten oder sonstige Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung unnötige Verminderung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hei vorrufen 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, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Ablagerungen) angetroffen, ist die Grundstückseibsteizer 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.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorfluteinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWAG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse oberhalb- und Sicherungspunkte des Lagernetzes. Auf den Erhalt der Lagerstellpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstückgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologier (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.

Hinweise zur Festsetzung von Emissionskontingenten:
Flächennutzung tags
Eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} tags von 60 dB(A)/m² stellt für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes dar. Nach DIN 18005 wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m².
Flächennutzung nachts
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} = 50 dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.
Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_{EK} ≤ 45 dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständiger unteren Naturschutzbehörde zu erwirken.

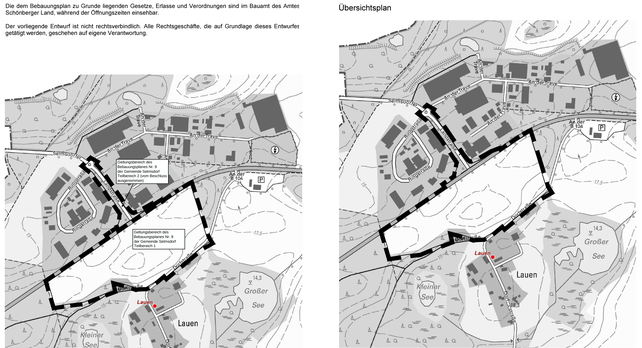
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvogel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

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß §.20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten.

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.

Übersichtsplan



Übersichtsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf. Stand: Satzungsbeschluss vom 09.11.2021. Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 13.12.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27.01.2023 erfolgt.

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

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

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

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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

4. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zum Beschluss vorlagen, dass Bedenken während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und 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. Der Bekanntmachung ist der Hinweis über Ort und Dauer der Auslegung, Angebot der Planunterlagen, Auslegungsbereich durch die Planzeichnung, Auslegungsbereich durch die Planzeichnung, Auslegungsfrist, Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden, 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. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen zur Verfügung standen, dass Bedenken während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und 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. Der Bekanntmachung ist der Hinweis über Ort und Dauer der Auslegung, Angebot der Planunterlagen, Auslegungsbereich durch die Planzeichnung, Auslegungsfrist, Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist abgegeben werden, Stellungn