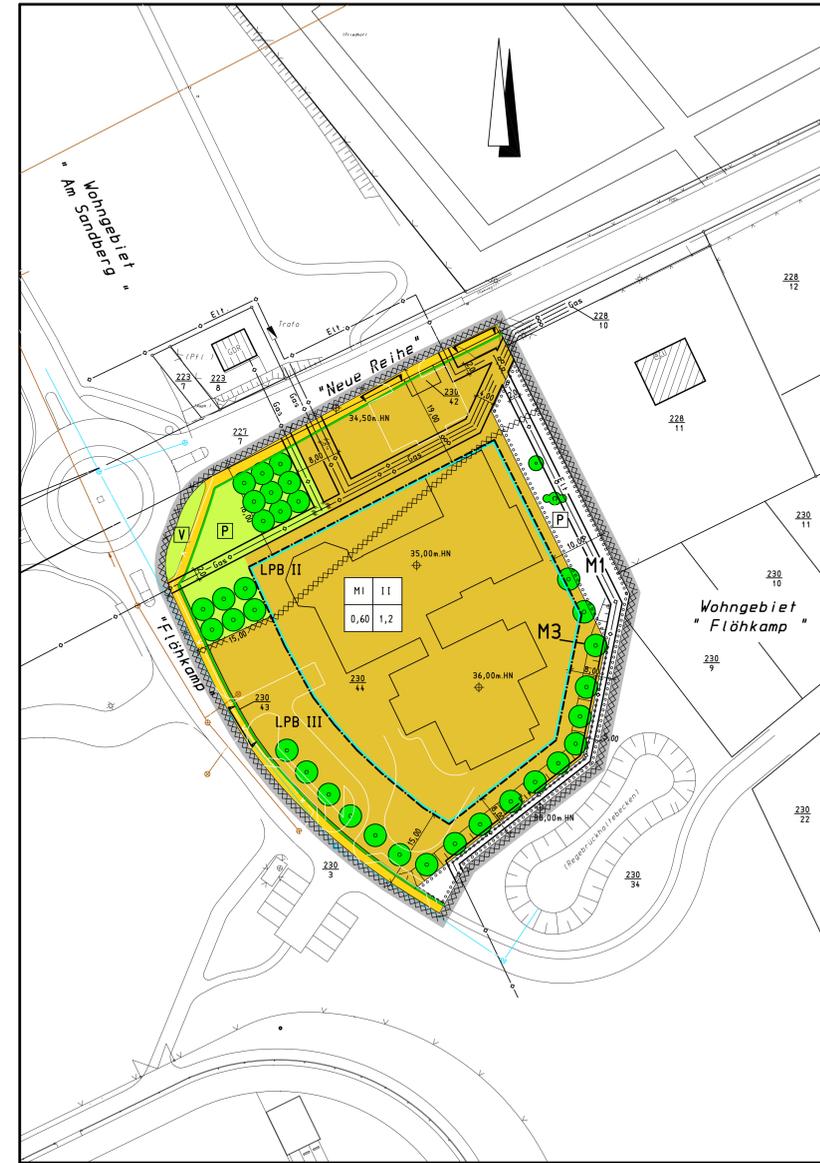


SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER "NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE"

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:500



TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 und Abs.2 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (gem. §9, Abs.1 Nr.1 und Nr.6 BauGB)**
 - Die Baulichen werden gem. §6 Abs.1 BauNVO als Mischgebiet MI festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen gem. §6 Abs.2 Nr.1 bis Nr.5. Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Zugunsten der Ver- und Entsorgung werden Gehr- und Leitungsrechte im Verlauf vorhandener Bauversorgungsleitungen festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9, Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-20 BauNVO)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe in der Nutzungs-schablone bestimmt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9, Abs.1 Nr.2 und §§22-23 BauNVO)**
 - Bauweise und Hausform werden durch die Angaben in der Nutzungsschablone bestimmt.
 - Gemäß §23(3) BauNVO ist ein geringfügiges Vordringen von Gebäudeteilen (wie z.B. durch Erker, Balkone o.ä.) vor die straßenseitige Baugrenze bis zu einem Drittel der straßenseitigen Gebäudeteile in einer Tiefe von max. 1,00m zulässig.

II Grünordnungsmaßnahmen zum Ausgleich (§9 Abs.1 Nr.15, Nr.20, Nr.25a und Abs.1a BauGB im Sinne des §1a Abs.3 BauGB)

- Für Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Gehölze zu verwenden. Bei ihrem Ausfall sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
- Die festgesetzten Einzelbäume - M3 - sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18cm anzupflanzen. Hochstämme müssen als Pflanzgröße 3x verpflanzte Bauschutzqualität aufweisen (Pflanzliste A) in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.
- Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Bäume (Bauschutz) muß mind. 22m groß sein und gegen Überfahren geschützt sein. Er darf gemäß DIN 19220 höherwüchsig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.
- Auf der Maßnahmefläche - M1 - (anzupflanzende Fläche) an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze sind Gehölze (Pflanzliste B) und Heister (Pflanzliste A) in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen.
- Der Ausgleich auf externen gemeindlichen Flächen wird wie folgt festgesetzt, gem. Pflanzliste C:
 - Maßnahme M2 Pflanzung von 3 Stück Großbäumen als Reihengruppierung am "Tortorenerweg" (Sorbus occuparia = Ebersche)
 - Maßnahme M4 Pflanzung von 4 Stück Großbäumen an der Verbindungsstraße Süldorf - Teuchow (Quercus robur = Stieleiche)
 - Maßnahme M5 Pflanzung von 8 Stück Großbäumen, straßenbegleitend, Ortslage Zornwenz (Acer campestris = Feldahorn)
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nach §6 Pflanzenschutzgesetz nicht zulässig.

III Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §86 LBauO M-V)

- Die Außenwände der Gebäude sind in farbigen Putzfächern, in Verblendmauerwerk zulässig.
- Als Dachformen sind Flachdächer und Steildächer mit 15°-45° Neigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.
- Für die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude sind gelbrote bis rotbraune nicht glänzende Fliesen/Ziegel zulässig.
- Solarkollektoren auf Dächern sind zulässig.
- Dachputzflächen dürfen in der Summe 1/3 der Traufhöhe des Daches nicht überschreiten. Giebeln mit einer maximalen Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.
- Liegende Dachflächenrinnen sind zulässig.
- Brandschutz gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB
- Umfassungen der Bepflanzung sind feuerbeständig oder feuerhemmend auszuführen. Weichdächer sind nicht zulässig.
- Als Grundstückseinfriedlungen sind Zäune mit einer Höhe von max. 1,40m über Gelände und lebende Hecken aus geeigneten heimischen Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,50m über Gelände zulässig. Die Kombination mit einem bis zu 1,0m hohen innen liegenden Raschendrahtzaun ist möglich. Metallzäune sind zulässig.
- Wer vorzärtlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des §84 Abs.1 Nr.1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Nr. entspr. PlanZVO	Festsetzungen	Rechtsgrundlage
1.	Art der baulichen Nutzung	
1.1.3	MI Mischgebiet	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 6 Abs.1, BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	
2.1	GFZ 1,2 Geschosflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.2 BauNVO
2.5	GRZ 0,60 Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO
2.7	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.3 BauNVO
2.8	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Firehöhe FH=1,0m über OKF Oberkante Fertigfußboden (OKF)+0,5m i.H. über OKF	§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB § 16 Abs.2, Nr.2 BauNVO
Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittellinie (Richtung "Neue Reihe") mit der zugeordneten Geländeoberfläche (OKG)		
3.	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen	
3.3	a überkoppelte Bauweise (gekoppelte Baukörper)	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 22 Abs.4, BauNVO
3.5	Baugrenze	§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB § 23 Abs.1, BauNVO
6.	Verkehrsfächen	
6.1	Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs.1, Nr.11 und Abs.6, BauGB
6.3	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1, Nr.11 und Abs.6, BauGB
6.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfächen	§ 9 Abs.1, Nr.4, 11 und Abs.6, BauGB
8.	Hauptversorgungs- und Hauptenergieleitungen	
	Gas unterirdisch (Gasdruckleitung)	§ 9 Abs.1, Nr.13 und Abs.6, BauGB
	Elektr. unterirdisch (Elektraleitung)	§ 9 Abs.1, Nr.13 und Abs.6, BauGB
9.	Grünflächen	
9.1	Grünflächen	§ 9 Abs.1, Nr.15 und Abs.6, BauGB
	Zweckbestimmte private Grünflächen	
	Verkehrsgrün	
13.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
13.1	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1, Nr.25 und Abs.6, BauGB
	Anpflanzungen	
	M3 Bäume - Maßnahme M3 -	
	M1 Sträucher / Heister - Maßnahme M1 -	
15.	Sonstige Planzeichen	
15.5	Elektro-/Gasservorser Mit Gehr-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehenden Flächen für Leitungen zugunsten Elektro- / Gasservorser	§ 9 Abs.1, Nr.21 und Abs.6, BauGB
	= als KFZ-Zufahrt bei notwendigen Bauarbeiten	
	= für Sicherung und Inspektion der Anlagen	
15.9	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenpersers erforderlich sind	§ 9 Abs.1, Nr.26 und Abs.6, BauGB
	Abgrabung	
15.13	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7, BauGB
3.	Darstellung ohne Normcharakter	
	10 vorh. Grundstücksgrenzen	
	10 vorh. Flurstücksnummer	
	10 vorh. bauliche Anlagen	
	10 vorh. Einfriedlung	
	10 Vorschlag Bebauung	
	10 OK Gelände 35,00mHN	
	10 Lärmpegelbereich III laut Lärmrecht	
	10 Lärmrecht	
	10 Beschreibung Bestand	
	10 Vorschlag Bebauung	
	10 OK Gelände 35,00mHN	
	10 Lärmpegelbereich III laut Lärmrecht	
	10 Lärmrecht	
	10 vorh. Regenwasserkanal	
	10 vorh. Schmutzwasserkanal	
	10 Mafllinien	
	10 Nutzungs-schablone:	
	MI II Mischgebiet	
	0,60 1,2 GFZ	
	GRZ	
	XXXXXX Grenze Lärmpegelbereich	

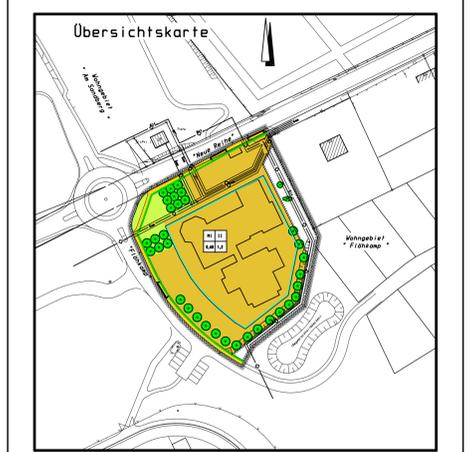
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abriduc in Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land und Amtsblatt am 27.07.2007 erfolgt.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß §17 des Landesplanungsgesetzes Abs.1 beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §9, Abs.1, Satz 1, BauGB ist am 12.07.2007 durchgeführt worden.
- Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs.1 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.07.2007 den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde geneigtigt.
- Die von der Planung berührte Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 06.08.2007 bis zum 20.08.2007 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land, Schönberg, nach §9, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.07.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land (Amtsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.09.2007 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr.12, sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde geneigtigt.
- Die von der Planung berührte Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung und dem Umweltbericht, haben in der Zeit vom 16.10.2007 bis zum 30.10.2007 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land, Schönberg, nach §9, Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.10.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land (Amtsblatt) ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am 22.11.2007 / 13.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 13.12.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.2007 geneigtigt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften, wurden am 13.12.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.12.2007 geneigtigt.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes, sowie 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 13.12.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Schönberger Land und Amtsblatt bekanntgemacht worden. In den Bekanntmachungen sind auf die Bekanntmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen §215, Abs.2 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§64 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 ist mithin mit Ablauf des 13.12.2007 in Kraft getreten.

SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR. 12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER "NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE"

Präambel:
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.: S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.: S.3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.: S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl.: S.446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.: S.58), der Landesbaurechtverordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S.102) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung von die Satzung über den Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Selmsdorf an der "Neuen Reihe, Gemarkung Dorf Selmsdorf, Flur 3, Flurstück 230/44 -östliche Teilfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR. 12 DER GEMEINDE SELMSDORF AN DER "NEUEN REIHE, GEMARKUNG DORF SELMSDORF, FLUR 3, FLURSTÜCK 230/44 -ÖSTLICHE TEILFLÄCHE"



Fassung der endgültigen und bekanntgemachten Satzung