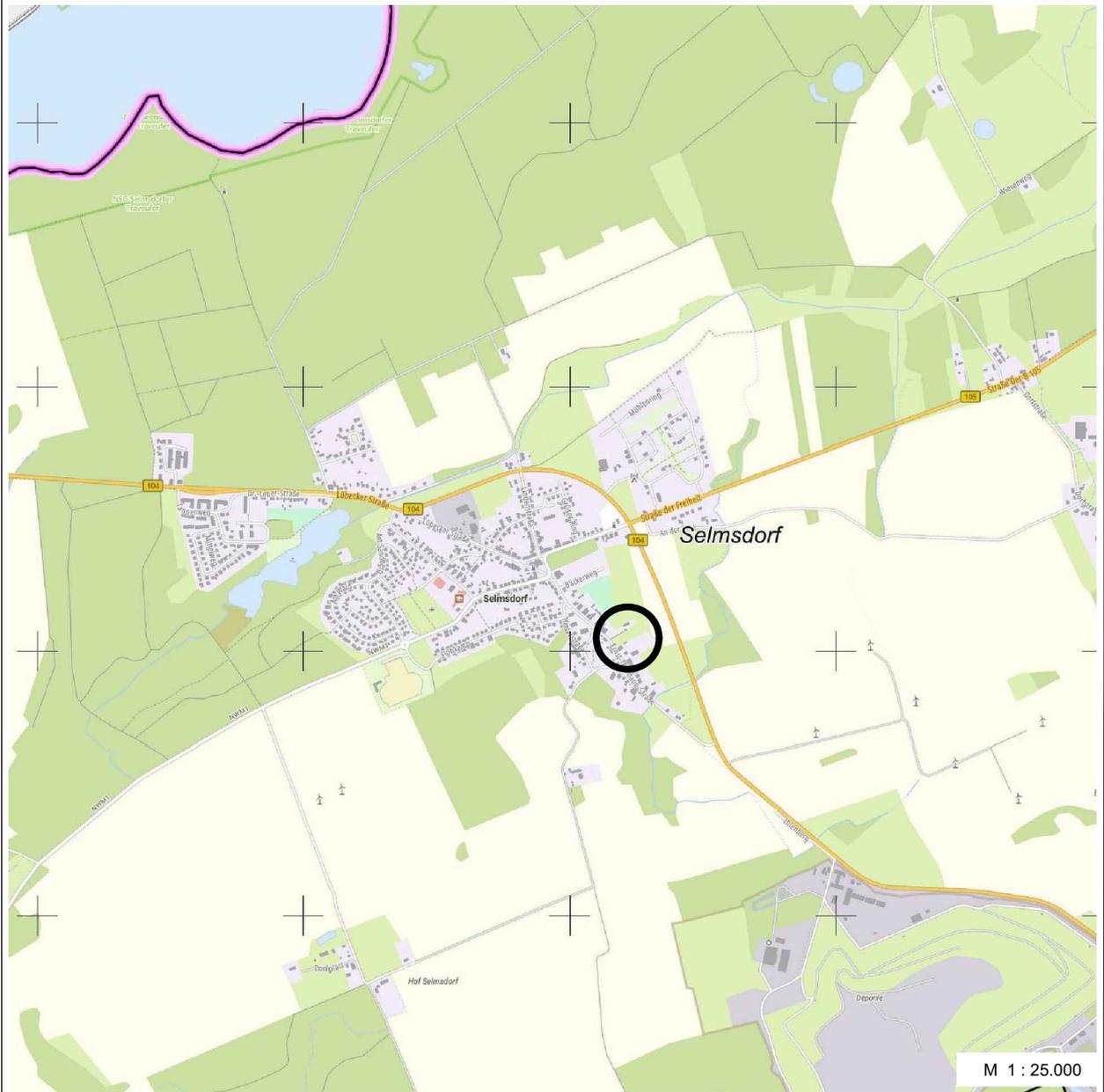


Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplanes Nr. 24

für das Gebiet nordöstlich der Ernst-Thälmann-Straße, gegenüber der St.-Marien-Kirche, umfassend die Flurstücke 281/1 und 177/1 (teilw.), Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf.



Vorentwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planbearbeitung:

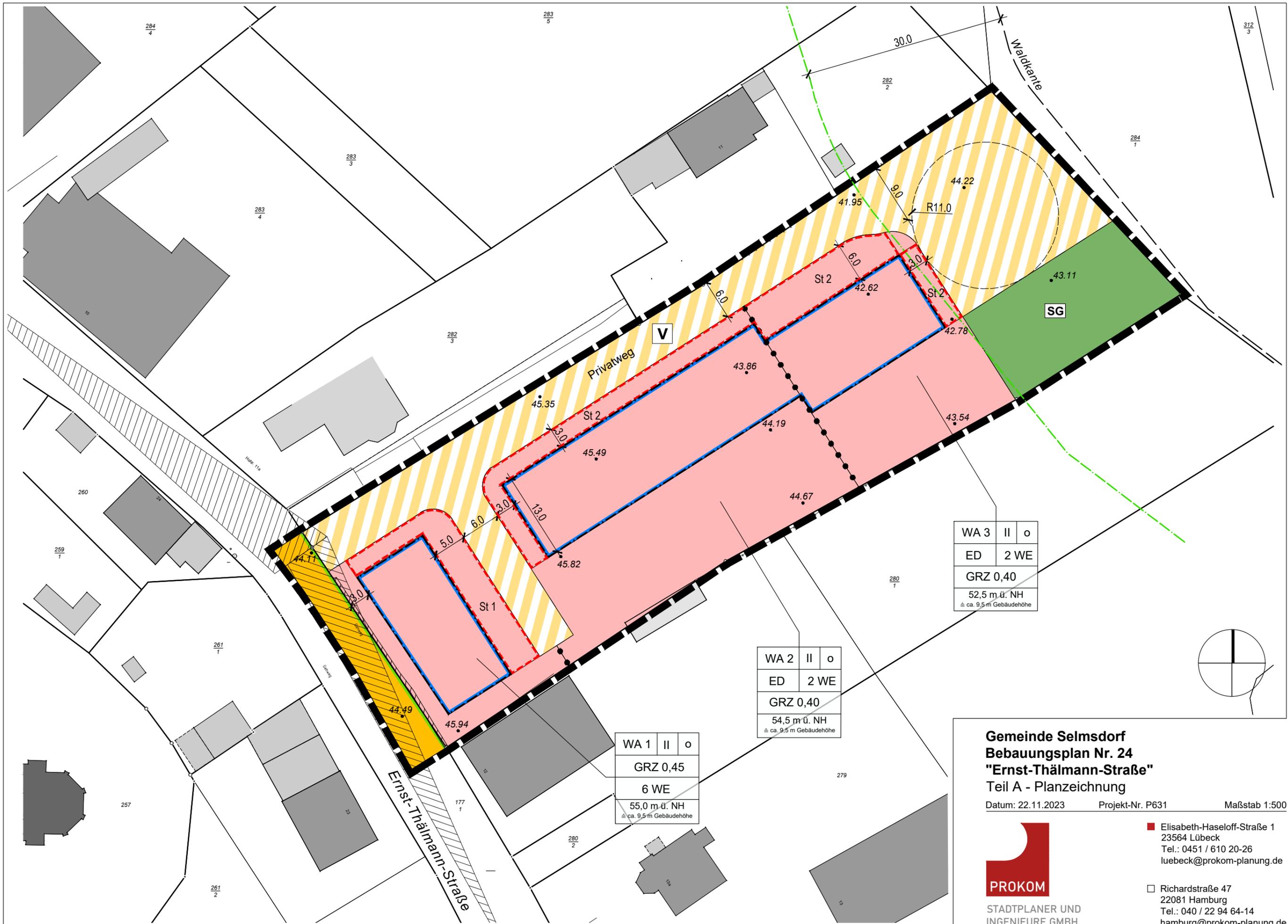


STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

- Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

22.11.2023	



WA 3	II	o
ED	2 WE	
GRZ 0,40		
52,5 m.ü. NH		
△ ca. 9,5 m Gebäudehöhe		

WA 2	II	o
ED	2 WE	
GRZ 0,40		
54,5 m.ü. NH		
△ ca. 9,5 m Gebäudehöhe		

WA 1	II	o
GRZ 0,45		
6 WE		
55,0 m.ü. NH		
△ ca. 9,5 m Gebäudehöhe		

Gemeinde Selmsdorf
Bebauungsplan Nr. 24
"Ernst-Thälmann-Straße"
 Teil A - Planzeichnung

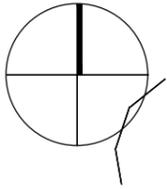
Datum: 22.11.2023 Projekt-Nr. P631 Maßstab 1:500



STADTPLANER UND
 INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23564 Lübeck
 Tel.: 0451 / 610 20-26
 luebeck@prokom-planung.de

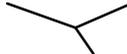
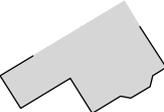
□ Richardstraße 47
 22081 Hamburg
 Tel.: 040 / 22 94 64-14
 hamburg@prokom-planung.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
GRZ 0,40	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
23,0 m ü. NH	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über NH <small>Als Bezugspunkte für die natürliche Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangeltungsbereich maßgebend, die sich auf das Höhenbezugssystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind.</small>	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	
	5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen	
	6 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Siedlungsgrün	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
7 Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze St 1 siehe Teil B - Text - Nr. 5.2 St 2 siehe Teil B - Text - Nr. 5.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24	§ 9 Abs. 7 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Waldschutzstreifen, 30 m	§ 1 WAbstVO M-V
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
 	vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
 	eingemessenes Gebäude (im Kataster nicht vorhanden) vorhandene Geländehöhe	
	Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3	

Gemeinde Selmsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Ernst-Thälmann-Straße“

Teil B -Textliche Festsetzungen -

Stand: 22.11.2023 - Vorentwurf -

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 und 13 a BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

- 2.1 Innerhalb des Plangebietes wird die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhe (m ü. NH) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Anlagen zur Solarnutzung, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,0 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 Innerhalb des Plangebietes wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 und 3 (WA 2 und WA 3) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 3.3 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 1,5 m überschritten werden.

4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Innerhalb des Teilbereichs 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind je Wohngebäude bis zu 6 Wohneinheiten zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Teilbereiche 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und 3) sind je Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten zulässig. Dabei zählt ein Doppelhaus als ein Wohngebäude.

5 Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- 5.1 Offene Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St 1 und St 2) sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Garagen und gedeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St 2) sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO M-V

- 1 Dachform und -gestaltung
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
- 1.1 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 20° bis 50° zulässig.
In den Teilbereichen 2 und 3 (WA 2 und 3) sind zudem Pultdächer, Flachdächer und begrünte Dächer zulässig.
- 1.2 Dacheindeckungen, mit Ausnahme von begrünten Dächern, sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

- 1.3 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder andere Anlagen zur Nutzung von Solar-energie sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung darf zur optimalen Ausnutzung höchstens 10° von der Dachneigung abweichen. Bei begrünten Dächern darf die Neigung der Solaranlagen von der Dachneigung abweichen.
- 2 Fassadengestaltung
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V
- 2.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farbtönen zulässig.
Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.
- 2.2 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/-hölzern sind ausgeschlossen.
- 2.3 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände und Dachflächen auszuführen.
- 3 Erforderliche Stellplätze
§ 49 LBauO M-V
- 3.1 Innerhalb des Teilbereiches 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) ist pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz innerhalb des Plangebietes herzustellen.
- 3.2 Innerhalb der Teilbereich 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2 und 3) sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze innerhalb des Plangebietes herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Aus Gründen des Insekten- und Fledermausschutzes sollten im Freien möglichst LED-Beleuchtungskörper eingesetzt werden. Im Bereich der Gehölzstreifen ist eine Beleuchtung nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) sowie einer Ausrichtung nicht in die Gehölzstreifen zulässig.

Weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen folgen im weiteren Verfahren

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

3 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes selbst keine Bodendenkmale.

Sollten bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines/r Mitarbeiter:in oder Beauftragt:in des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für die Entdecker:in,

die Leiter:in der Arbeiten, die Grundeigentümer:in sowie zufällige Zeug:innen die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs 3 DSchG MV).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind zunächst keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht gemäß § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG MV) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

5 Löschwasserversorgung

Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Wohngebieten mindestens 800 l/min (48 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen.

6 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, Am Markt 15, 23923 Schönberg während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.