

Bebauungsplan Nr. 11 "Dorfstraße Sülsdorf" der Gemeinde Selmsdorf in der Ortslage Sülsdorf - Beschluss zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 03.05.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)	12.05.2022	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)	17.05.2022	Ö

Sachverhalt

Der Gemeinde Selmsdorf liegt ein Antrag auf Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 „Dorfstraße Sülsdorf“ vor.

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 01.09.2005 als Satzung beschlossen. Die Grundzüge der Planung bestanden darin, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden sollte. Entlang der Dorfstraße waren im damaligen Planentwurf vier Baufenster vorgesehen. Im nördlichen Bereich war eine private Grünfläche sowie Maßnahmenfläche festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde jedoch aufgrund vertraglicher Aspekte nicht bekannt gemacht und hat somit keine Rechtskraft erlangt. Da es im Jahr 2006 zu einer Gesetzesanpassung kam, gelten für Bebauungspläne, die bis zum 20.07.2006 nicht abgeschlossen wurden, die Überleitungsvorschriften nach § 244 BauGB. Für den Bebauungsplan Nr. 11 bedeutet dies, dass das Bauleitplanverfahren unter heutigen Bestimmungen durchzuführen ist.

Nach Abstimmung mit dem Antragsteller sollen die bisherigen Planungsziele des Plans weiterverfolgt werden. Eine Ausnahme stellt die bisher festgesetzte Maßnahmenfläche dar, die zunächst als private Grünfläche angedacht wird.

Zur Durchführung des Verfahrens (Regelverfahren oder beschleunigtes Verfahren) ist eine Abstimmung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg durchzuführen.

Im Rahmen Ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Selmsdorf über den Antrag zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 „Dorfstraße Sülsdorf“ vom Grundsatz her zu entscheiden. Weiterhin ist darüber zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele sowie Festsetzungen weiterverfolgt werden sollen.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Selmsdorf stimmt dem Antrag auf Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 „Dorfstraße Sülsdorf“ vom Grundsatz her zu. Die bisherigen Planungsziele und Festsetzungen sollen in ihren Grundzügen weiterverfolgt werden. Die Maßnahmenfläche im nördlichen Bereich ist als Grünfläche festzusetzen.
2. Das Bauleitplanverfahren ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abzustimmen.
3. Die Amtsverwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten abzustimmen und für die Beschlussfassung vorzulegen. Der Stadt dürfen in diesem Zusammenhang keine Kosten entstehen.

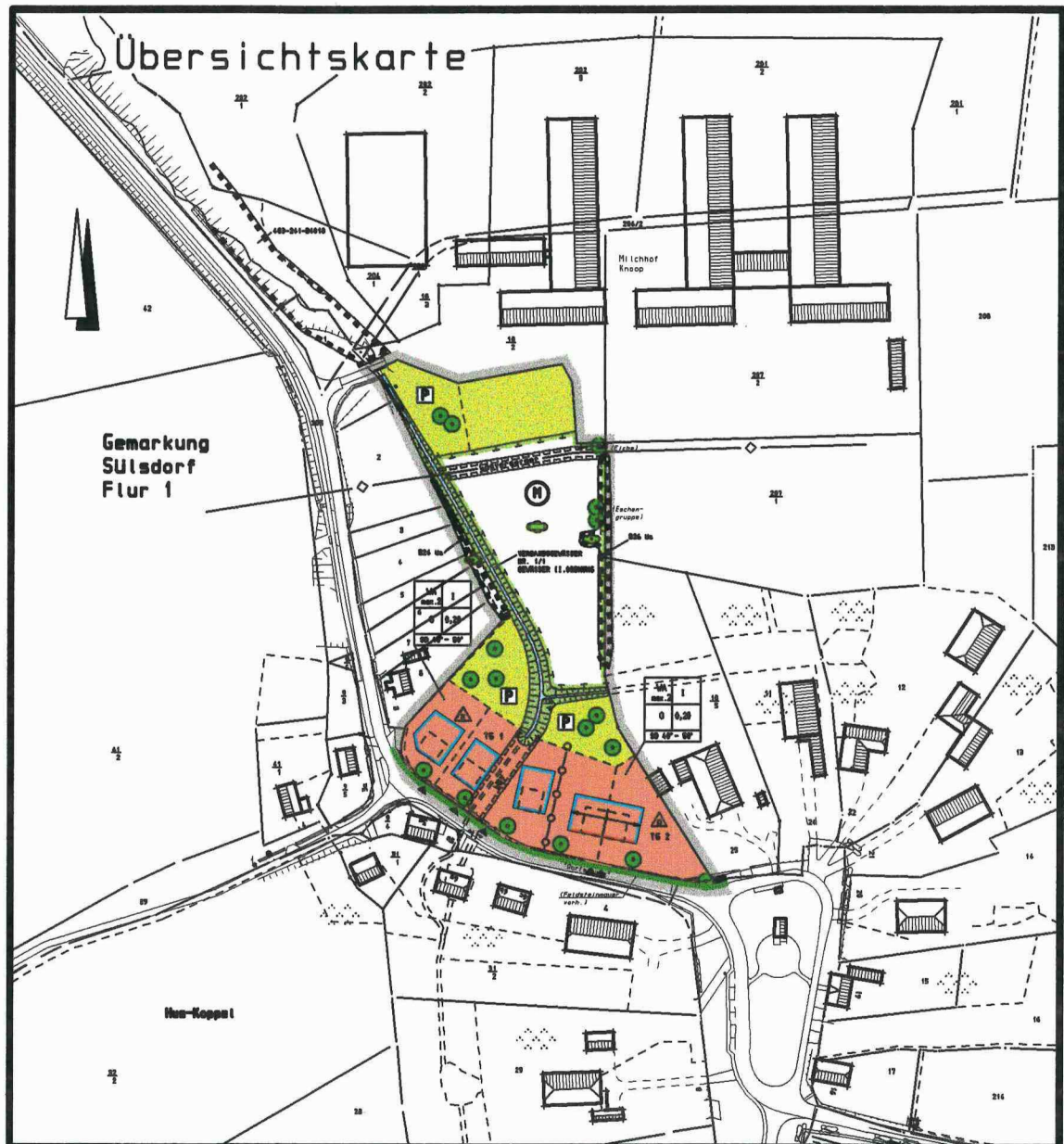
Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Antrag auf Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens B-Plan Nr. 11 (nichtöffentlich)
2	B-Plan Nr. 11 "Dorfstraße Sülsdorf" - Planzeichnung (öffentlich)
3	B-Plan Nr. 11 "Dorfstraße Sülsdorf" - Planzeichenerklärung (öffentlich)
4	B-Plan Nr. 11 "Dorfstraße Sülsdorf" - Textteil (öffentlich)

SATZUNG ÜBER DEN B-PLAN NR. 11 DER GEMEINDE SELMSDORF IN DER ORTSLAGE SÜLSDORF GEBIETSBEZEICHNUNG : " DORFSTRASSE SÜLSDORF "



- Endgültige Fassung -

(gem. Beschluß der Gemeindevertretung)

vom: 01.09.2005

**SATZUNG ÜBER DEN
B-PLAN NR. 11 DER GEMEINDE
SELMSDORF IN DER ORTSLAGE SÜLSDORF
GEBIETSBEZEICHNUNG :
" DORFSTRASSE SÜLSDORF "**

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl.I S.2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung -BauNVO) vom 23.Januar 1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.April 1993 (BGBl.I S.446), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl.I S.58), der Landesbau- ordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.Mai 1998 (GVObI. M-V S.468) zuletzt geändert durch das 2.Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 16.Dezember 2003 (GVObI. M-V Nr.17 S.690) wird nach Beschluss- fassung durch die Gemeindevertretung vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr.11 der Gemeinde Selmsdorf in der Ortslage Sülsdorf, Gebietsbezeichnung: "Dorfstraße Sülsdorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.



Gemarkung Sülsdorf Flur 1

WA	I
max. 2	
0	0,20
SD 40' - 50'	

WA	I
max. 2	
0	0,20
SD 40' - 50'	

Hus-Koppel

PLANZEICHENERKLÄRUNG

VE

Nr. entspr.
PlanZVO

Festsetzungen

Rechtsgrundlage

1.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1.3		Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 4 Abs. 1, BauNVO
1.5	max.2	nur max. 2 Wohnungen je Haus zugelassen	§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung



2.5	GRZ 0,20	Grundflächenzahl als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO
2.7	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

2.1

2.2

2.3



3. Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

3.1	0	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
3.1.1		nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
3.1.2		nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
3.4		Baulinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1 BauNVO
3.5		Baugrenze	§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 1 BauNVO



2.4

3.

6. Verkehrsflächen

6.2		Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
6.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

9. Grünflächen

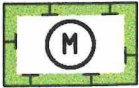
9.1		Grünflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
		<u>Zweckbestimmung:</u> private Grünflächen	

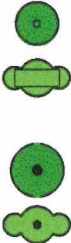
4.

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

10.1		Wasserflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
------	---	---------------	-------------------------------------

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft z.B. M Maßnahme-Fläche § 9 Abs.1, Nr.20 und Abs.6 BauGB

13.2  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

Anpflanzen:


Bäume
Streuobstwiese

Erhaltung:

Bäume
Sträucher

13.3  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes § 5 Abs.4, BauGB

15. Sonstige Planzeichen

15.5  WBV / Gasversorger Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für Leitungen zugunsten WBV / Gasversorger § 9 Abs.1, Nr.21 und Abs.6 BauGB


15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

40 - 50° vorgeschriebene Dachneigung § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB

SD Steildach § 9 Abs.1, Nr.2 BauGB


3. Darstellung ohne Normcharakter

 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise entspr. §22(2) BauNVO

 vorh. Grundstücksgrenzen

 in Aussicht genommene Grundstücksgrenze

$\frac{10}{6}$ vorh. Flurstücksnummer

 vorh. bauliche Anlagen

(unbefestigt) Beschriftung Bestand

TG 1 ... Teilgebiet 1

 Firstrichtung

 Vorschlag Bebauung

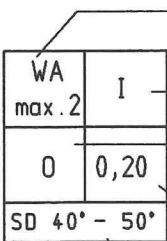
DN 400  Rohrleitung WBV

 25,0 Maßlinien

 vorh. Natursteinmauer

B26 üs Biotopbezeichnung gem. LINFOS M-V

MD  vorh. Gasleitung



- allgem. Wohngebiet max. 2 Whng.
- WA max. 2 I Zahl der Vollgeschosse
- 0 0,20 offene Bauweise
- GRZ
- SD 40° - 50° Satteldach Dachneigung

TEIL B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. §9, Abs.1 Nr.1 und Nr.6 BauGB und §4 BauNVO)

- 1.1 Die Bauflächen werden gem. §4 Abs.1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Je Wohngebäude sind gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. §9, Abs.1 Nr.1 BauGB und §§16-20 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe in der Nutzungsschablone bestimmt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9, Abs.1 Nr.2 und §§22-23 BauNVO)

- 3.1 Bauweise und Hausform werden durch die Angaben in der Nutzungsschablone bestimmt.
- 3.2 Gemäß §23(3) BauNVO ist ein geringfügiges Vortreten 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.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

(gem. §9, Abs.3 BauGB und §18 BauNVO)

- 4.1 Als maximale Höhen über vorhandenes Gelände (Bezugshöhe= +1,00m über der Höhenlage des zugeordneten Straßenabschnittes) werden im TG 2 festgesetzt:
 - UK Traufe max. 3,70m
 - OK Erdgeschoss-Fußboden max. 0,50mTraufhöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsfläche, also der Schnittpunkt der senkrecht aufgehenden Wand mit einem Dachschenkel.
- 4.2 Im Bereich des TG 1 beträgt die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens mind. 0,50m unter dem jeweiligen mittleren Straßenniveau. Eine Höhe von 0,50m über dem Straßenniveau darf nicht überschritten werden. Bezugshöhe ist die Oberkante des dem Grundstück zugehörigen Straßenabschnittes der Dorfstraße.

5. Versickerung des Niederschlagswasser (gem. §9, Abs.1 Nr.14 BauGB)

- 5.1 Niederschlagswasser darf versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.
- 5.2 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral und erlaubnisfrei zu versickern. Anfallendes Oberflächenwasser darf von den Grundstücken nicht auf öffentliche Flächen geleitet werden.

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

1. Für Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Gehölze zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
2. Auf der Maßnahmefläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Streuobstwiese ist flächig mit gebietstypischen alten Obstsorten gem. Pflanzliste A mit einem Pflanzabstand von 15,0 m zu bepflanzen. Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen und mind. 2x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
3. Auf den Einzelhaus-Grundstücken ist je Grundstück ...

SA
B.
SEL
GEE
" C

Aufg
der
der
nutz
zulei
und
der
Dars
Planz
ordn
Beka
durcl
16.De
fass
Satz
in de
Sülsd
dem
Bauv

Die Wiesenfläche ist extensiv zu nutzen und mind. 2x jährlich zu mähen.
Das Mähgut ist zu entfernen.

3. Auf den Einzelhaus-Grundstücken ist je Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang 12cm Stammumfang gem. Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Doppelhauses sind 2 Stück Bäume zu pflanzen.
4. Die privaten Grundstücksauffahrten und nicht überdachte Stellplätze sind vorzugsweise in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Pflanzliste A:

Bäume für Streuobstwiese:

Hochstamm, Stammumfang 7-8cm

- Prunus domestica Hybride Sorte "Hauszwetsche"
(Pflaume, Zwetsche o.ä.)
- Prunus avium Hybride Sorte "Große Prinzessin"
(Süßkirsche) "Schneiders späte Knorpelkirsche"
- Malus domestica Hybride Sorte "Goldparmäne"
(Apfel) "Schöner von Boskoop"
- Prunus cerasus Hybride Sorte "Schattenmorelle"
(Sauerkirsche)

Pflanzliste B:

Einzelbäume, STU 12cm

Tilia cordata Sommerlinde

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

1. Die Außenwände der Wohngebäude sind in rotem bis rotbuntem Verblendmauerwerk zulässig. Dabei sind max. 30% Holzflächen im Fassadenbereich zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen o.ä.).
2. Als Dachformen sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit 40°-50° Neigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen zulässig.
3. Doppelhäuser sind in der Dachneigung, First- und Traufhöhe einander anzugleichen.
4. Für die Eindeckung der Dächer der Hauptgebäude sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene unglasierte Pfannen/Ziegel zulässig.
5. Solarkollektoren auf Dächern und freistehende Solaranlagen sind nicht zulässig.
6. Dachaufbauten dürfen in der Summe 1/3 der Trauflänge des Daches nicht überschreiten. Gauben mit einer maximalen Dachneigung, die der des Hauptdaches entspricht, sind zulässig.
7. Liegende Dachflächenfenster sind nicht zulässig.
8. Für Nebengebäude und Anlagen gem.§14 Abs.1 BauNVO mit einer Grundfläche von max. 35m² sind auch flachgeneigte (<32°) und Flachdächer zulässig.
9. Brandschutz gem.§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Gemäß LBauO M-V, BrschG M-V und Arbeitsblatt W405 der DVGW liegt eine Brandbelastung "mittel" vor. Umfassungen der Bebauung sind feuerbeständig oder feuerhemmend auszuführen. Weichdächer sind nicht zulässig.
10. Als Grundstückseinfriedung sind Holzzäune mit einer Höhe von max. 1,00m 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 innenliegenden Maschendrahtzaun ist möglich, ebenso die Anlage von Natursteinwällen mit Bepflanzungen aus heimischen Gehölzen und Stauden. Die im Bereich der Doppelhausbebauung vorhandene Findlingsmauer in Richtung Dorfanger ist zu erhalten und instand zu setzen. Sie darf im Bereich der festgesetzten Zufahrt zum Doppelhaus unterbrochen werden. Metallzäune sind nicht zulässig.
11. Wer vorsätzlich 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.