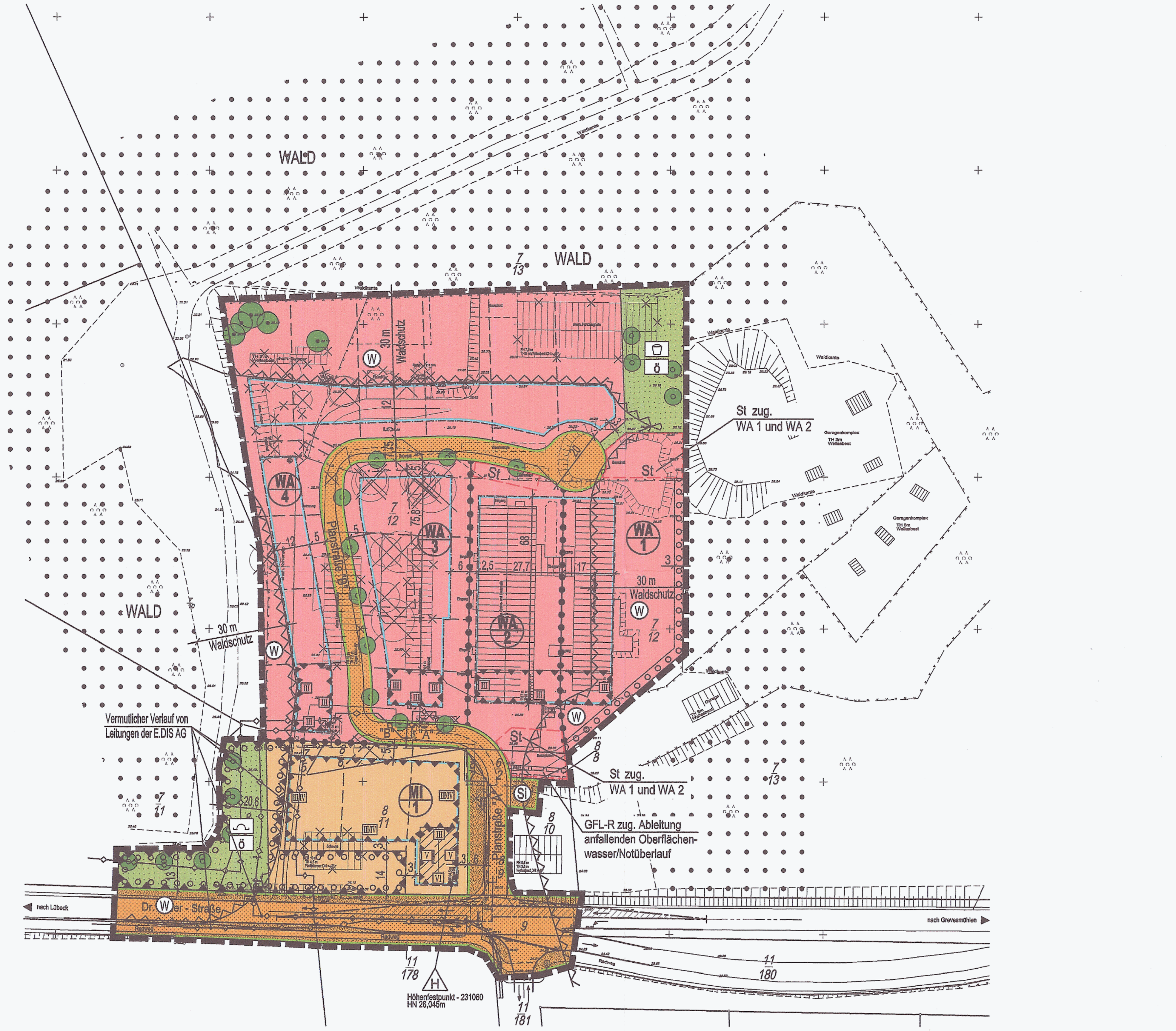
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER SELMSDORF FÜR DAS GEBIET "WOHNANLAGE AM FORSTWEG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 3 vom 22. Januar 1991).

M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

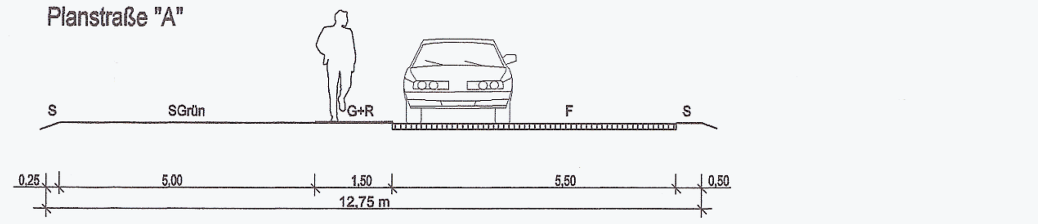


NUTZUNGSSCHABLONEN

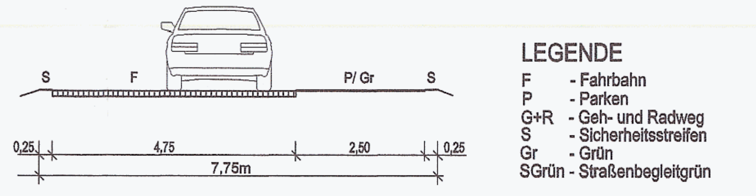
Gebiet	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	MI 1
Art der Nutzung	WA	WA	WA	WA	MI
GRZ	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4
Bauweise	g	g	E o	E o	o
Geschossigkeit	III	I	I	I	I
GFZ	(1,0)	(0,4)	--	--	--
Dachneigung	--	--	--	--	--

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße "A"



Planstraße "B"



LEGENDE
F - Fahrbahn
P - Parken
G+R - Geh- und Radweg
S - Sicherheitsstreifen
Gr - Grün
SGrün - Straßenbegleitgrün

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiet (gem. Par. 6 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)	
(1,0)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und Par. 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
g	Geschlossene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grünfläche	
ö	öffentliche Grünfläche	
	Spielplatz	
	Schutzgrün	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	
	Anpflanzgebot für Bäume	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
GFL-R	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
St zug.	Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
III/IV	Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss / im Dachgeschoss	Par. 9 (1) 24 BauGB
III	Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche für das Gebäude	Par. 9 (1) 24 BauGB
W	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W - Waldschutzabstand)	Par. 9 (1) 10 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Planzeichen	Erläuterung
7/12	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun
	vorhandene Böschung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Bäume
	Sichtdreieck
7	Bemaßung in Meter
WA 1	Bezeichnung der WA-Gebiete nach lfd. Nr.
Si	Sickerschacht/Sickerblöcke zur Regenwasserentwässerung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Planzeichen	Erläuterung
H	Höhenfestpunkt des geodätischen Höhenpunktnetzes Mecklenburg-Vorpommern

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 4 DER GEMEINDE SELMSDORF "WOHNANLAGE AM FORSTWEG" (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE NACH § 4 BAUNVO

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 MISCHGEBIETE NACH § 6 BAUNVO

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nicht vor die Straßenfront des jeweiligen Hauptgebäudes hervortreten. Innerhalb von Waldschutzabstandsflächen ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen unzulässig.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen hinter der Straßenfront des Hauptgebäudes zurückbleiben. Innerhalb der festgesetzten Waldschutzabstandsflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern in den Gebieten WA 3 und WA 4 darf 500 m² nicht unterschreiten.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen je Haus begrenzt.

6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe darf für eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Fahrbahnhöhe der angrenzenden bzw. nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche festgesetzt. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

8. REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser von Straßenverkehrsflächen ist über Sickerschächte / Sickerblöcke schadlos abzuleiten. Die Anlagen sind mit einem Notüberlauf auszustatten, der im Bedarfsfall als zusätzliche Ableitungsmöglichkeit dient. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen, ist auf diesen selbst zu versickern.

9. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der B 104 für das Gebiet ist innerhalb des für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen umgrenzten Bereiches ein Lärmschutzwall in welcher landschaftsangepasster Form oder eine begrünte Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m über Fahrbahn der angrenzenden B 104 zu errichten. Ausnahmsweise darf auf die Anordnung des Schallschutzwalles / Schallschutzwand straßenbegleitend zur B 104 verzichtet werden, wenn durch Gebäude bzw. bauliche Anlagen ausreichender Schutz für die dahinterliegende Bebauung nachgewiesen wird. An den Gebäuden sind entsprechend der Art der Nutzung die Anforderungen an den passiven Schallschutz zu berücksichtigen.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109. Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R'w,res
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II gemäß DIN 4109 ist entbehrlich, da die damit verknüpfte Schalldämmung von erf. R'w,res = 30 dB in Wohnungen bereits standardmäßig aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird. Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Bestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109) zu führen. Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für diese entsprechend schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

10. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN - GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND ANPFLANZUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 19 Bundes-Naturschutz-Neuregelungsgesetz)

10.1 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1.1 Die mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit Gehölzen unterschiedlicher Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Diese Anforderungen gelten auch bei Errichtung eines Schallschutzwalles innerhalb des MI 1 - Gebietes.

10.1.2 Die mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig mit einem hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß Gehölzliste zu verwenden. Die Pflanzfläche ist mit einem Anteil von 30 % der Gesamtfläche vorzusehen. Innerhalb der Grünfläche sind Anlagen zur Sport- Freizeit- und Spielplatznutzung zulässig. Die verbleibende nicht bepflanzte oder genutzte Grünfläche ist als Rasenfläche mit der Rasensaatmischung RSM. 2.1 - Gebrauchsrasen - Standard herzustellen.

10.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei flächigen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m - 1,25 m einzuhalten. Arten und Pflanzqualitäten sind gemäß Gehölzliste zu verwenden.

10.2.2 ie mit 3 m breite festgesetzten Heckenpflanzungen sind 3-reihig auszubilden. Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 m zu bemessen. Es sind standortheimische Gehölze gemäß Gehölzliste zu verwenden. Auf Bäume 1. Ordnung soll verzichtet werden. Alle 10,00 m ist ein Baum zweiter Ordnung zu verwenden.

10.2.3 Innerhalb des Straßenraumes der Planstraße B sind 10 Einzelbäume anzupflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind weitere 10 Einzelbäume anzupflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen 1. und 2. Ordnung gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm durchzuführen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Je Baum ist ein 12 m² großer unversiegelter Wurzelraum zu gewährleisten.
Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Straßenraumes sind mindestens 12 m² groß vorzusehen. Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als den festgesetzten in der Planzeichnung zulässig, sofern dies durch eine andere Lage zur Ausgestaltung der Parkplätze begründet ist.

10.3 BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

10.3.1 Die mit Erhaltungsgeboten versehenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Gehölzliste zu ersetzen.

10.4 GEHÖLZLISTE

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm,
Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm, Sträucher - 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung
- Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Winter-Linde (Tilia cordata) in Arten und Sorten, Rot- Buche (Fagus sylvatica), Bruch-Weide (Salix fragilis), Silber-Weide (Salix alba),

Bäume 2. Ordnung
- Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarz- Erle (Alnus glutinosa),

Obstbäume
- Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Kirsche (Prunus),

Sträucher
- Eingriffliger / Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus monogyna / C. laevigata), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und Pultdach zulässig. Alle Dachformen mit Ausnahme des Pultdaches sind in einem Dachneigungsbereich von 30 bis 48° auszuführen. Pultdächer dürfen ausnahmsweise in einer geringeren Dachneigung, mindestens jedoch 15°, ausgeführt werden. Diese Regelung ist auf Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie auf Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht anzuwenden.

2. Als feste sichtbare Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Betondachsteine und nur als rot- oder braunfarbene bzw. anthrazite Dacheindeckungen zulässig, ferner Reet. Die Verwendung von glasierten Dachsteinen ist unzulässig. Für untergeordnete Dachteile, wie Dachausbauten sind ausnahmsweise auch mattierte Metalle zulässig. Diese Regelung ist auf Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie auf Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht anzuwenden.

3. Die Außenwände der Wohngebäude sind in Verblendmauerwerk, in Holz und als geputzte Fassaden zulässig. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, Fliesen o.ä.).

4. In der Dachfläche liegende Solaranlagen sind zulässig.

5. Als Grundstückseinfriedungen sind Holzzäune mit einer Höhe von maximal 1,20 m und lebende, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus geeigneten heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Kombination mit einem bis zu 1,20 m hohen innenliegenden Maschendrahtzaun ist möglich, ebenso die Anlage von Natursteinwällen (Findlinge) mit Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Stauden. Metallzäune sind nicht zulässig.

6. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist unzulässig.

7. Werbeanlagen sind nur innerhalb des MI 1 - Gebietes zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und unmittelbar an der Einfahrt in das Mischgebiet zulässig.

8. 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.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Der Boden ist im Rahmen früherer Planverfahren auf Rückstände und Altlasten untersucht worden. Dies hat ergeben, dass der Boden frei von jeglicher Kontaminierung ist. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

4. MUNITIONSFUNDE

Altlasten in Form von Munition und Kampfmittel sind für das Plangebiet nicht bekannt. Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde 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 Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

5. HÖHENFESTPUNKTE DES AMTLICH GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES

Durch das Landesvermessungsamt wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Höhenfestpunkt befindet. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V " Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl M-V S. 524) gesetzlich geschützt. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. ("vermarkt"). Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

6. ZEITRAUM ZUR REALISIERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN MAßNAHMEN

Die Grünordnerischen Maßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen. Die Sicherung der Realisierung erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag.

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Militärspezifische Einfriedungen als Bestandteile der vorherigen Grundstücksnutzung sind zu entfernen. Nebenanlagen aus ehemaliger militärischer Nutzung sind zu entfernen.

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Zur Kompensation des Eingriffes sind auf dem Flurstück 7/10 der Flur 1 in der Gemarkung Selmsdorf standortheimische Gehölze auf 125 m² ehemals versiegelter Fläche anzupflanzen. Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Schützengräben aus Betonfertigteilen. Die Fertigteile sind auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der verbleibende Graben ist mit Füllsand und Oberboden aufzufüllen. Alternativ sind zur Kompensation des Eingriffs auf dem Flurstück 7/10 der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf standortheimische Gehölze auf einer Fläche von 310 m² anzupflanzen oder alternativ ist die Anpflanzung auf einer Fläche von 155 m² auf dem Flurstück 7/13 der Flur 1 der Gemarkung Selmsdorf zulässig. Für die Anpflanzungen sind nur standortheimische Gehölzarten in der Pflanzqualität Strauch ohne Ballen, Höhe 125-150 cm zu verwenden. Alle 125 m² ist ein Laubbaum als Heister mit einer Höhe von 175-200 cm zu pflanzen. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,25 m zu bemessen. Zur Sicherstellung einer erfolgreichen Entwicklung ist für die Anpflanzung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzung ist durch Wildschutzzaun vor Verbiss durch Wildtiere zu sichern. Darüber hinaus sind 12 Baumpflanzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Gemeinde Selmsdorf zu realisieren.

8.2 Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen. Die Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Städtebaulichen Vertrag.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am .... erfolgt.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist am 26.04.1999 beteiligt worden.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.1999, 29.09.1999 und vom 15.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2000 bis zum 25.05.2000 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 20.12.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
~~Wismar~~, den ~~20.12.2001~~ Grevesmühlen 18.03.2009 (Stempel) öff. best. Verm.ingenieur, Unterschrift

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, in der Zeit vom 02.04.2001 bis zum 02.05.2001 erneut öffentlich ausgelegen. Damit ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.03.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.11.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B), wurde am 15.11.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.11.2001 gebilligt.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

10. Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist nach §6 Nr.2 AgBauGB M-V i.V.mit § 1 AnzVO am 17.01.2001 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg angezeigt worden. Dieser hat die Verfügung/Erlass vom 15.02.2001 Az.: IV / 61.2 - schu erklärt, dass - eine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

~~11. Die Gemeindevertretung hat am .... zur Behebung der Rechtsverstöße und zur Vorbereitung eines neuen städtebaulichen Konzeptes den Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.~~
Selmsdorf, den .... (Siegel) Bürgermeister

12. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Selmsdorf, den .... (Siegel) Bürgermeister

13. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der .... am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Selmsdorf, den .... (Siegel) Bürgermeister

14. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Selmsdorf, den .... (Siegel) Bürgermeister

15. Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.
~~Selmsdorf, den~~ (Siegel) Bürgermeister

16. Der Bebauungsplan Nr. 4 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Gemeinde Selmsdorf entwickelt und bedarf daher keiner Genehmigung.
Selmsdorf, den 04.04.05 (Siegel) Bürgermeister

17. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Selmsdorf, den 15.6.05 (Siegel) Bürgermeister

18. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 16.5.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 17.5.06 in Kraft getreten.
Selmsdorf, den 19.5.2006 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

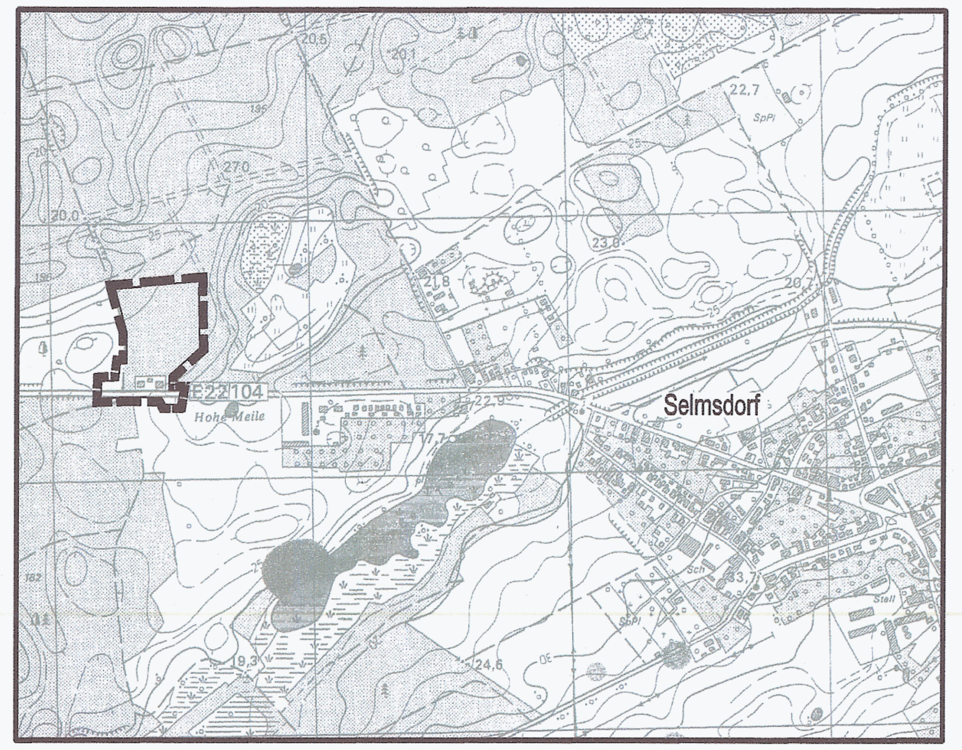
DER GEMEINDE SELMSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "WOHNANLAGE AM FORSTWEG" GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) ber. 1998 I.S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBl.S. 1359), in der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Fassung sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVO BL. M-V S. 468, ber. in GVOBl. S. 612), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf vom .... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens bei der zu ständigen Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Wohngebiet am Forstweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE SELMSDORF

"WOHNANLAGE AM FORSTWEG"



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. März 2005

SATZUNG