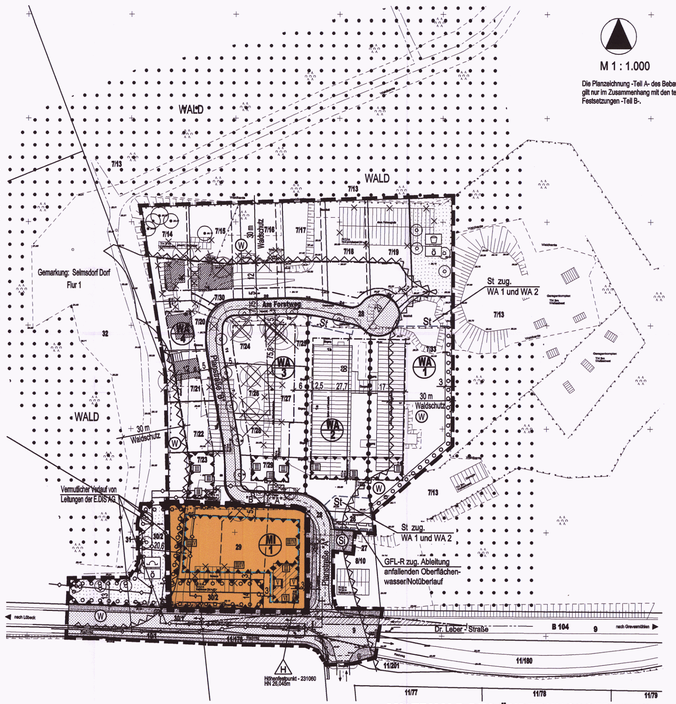
SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE SELMSDORF FÜR DAS GEBIET "WOHNANLAGE AM FORSTWEG"

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 in Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.

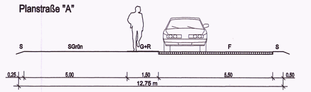
NUTZUNGSSCHABLONEN

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	--	--	--	--	--

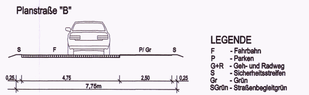
AUßERHALB DES ÄNDERUNGSGEBIETES

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	Erläterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
2A M	Mischgebiet (gem. Par. 6 BauNVO)	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB; Par. 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB
O	Offene Bauweise	Par. 22 und Par. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB; Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	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
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	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
LärmI	Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche im Eingedeutes Ihn Dachgeschoss	Par. 9 (1) 24 BauGB
LärmII	Kennzeichnung der Anforderungen an Lärmpegelbereiche für das Gebäude	Par. 9 (1) 24 BauGB
W	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (W - Wasserschutzzeitraum)	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
2A	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf	Par. 9 (7) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
- künftig entfallende Darstellung, z.B. Bäume
- Bemaßung in Meter
- Höhenfestpunkt des geodätischen Höhenpunktnetzes Mecklenburg-Vorpommern
- 2A Kennzeichnung gemäß 2. Änderung

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Festsetzungen gemäß rechtskräftiger Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Selmsdorf

- WA Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)
- 0,35 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- g Geschlossene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegleitgrün
- Grünfläche
- S öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Schutzgrün
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Anpflanzgebot für Bäume
- 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
- 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
- Sichtdreieck
- WA Bezeichnung der WA-Gebiete nach lfd. Nr.
- W Sickerschacht/Sickerböschke zur Regenwasserentwässerung

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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

2A

Innerhalb des Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 -Nr.6- 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 hervorstehen. 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 der Plangebiete 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 aufgehendem Bauwerk. Die Traufhöhe darf für eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m betragen. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufgehenden traufseitigen Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Hölhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe, Sockelhöhe - wird die Fahrbahnhöhe der angrenzenden bzw. nächstgelegenen Erschließungsstraße oder privaten Erschließungsstraße festgesetzt. Ausgenommen 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 / Sickerböcke schadlos abzuleiten. Die Anlagen sind mit einem Filterkorb auszustatten, der im Bedarfsfall als zusätzliches Absetzbecken für Schlammstoffe 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 Bf Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durchzuführen. Es ist ein Lärmschutzwall in welcher landschaftsgerechter Form zur Ein- und Ausfahrt vom Verkehrslärm der B 104 zu errichten. Die Lärmpegelbereiche sind gemäß der Lärmkarte zur 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) in Verbindung mit der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl M-V S. 529) gesichert. Die Lärmpegelbereiche sind zur § 104 verzeichnet werden, wenn durch Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen eine Abschirmung 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 gegebenen 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 Verbindung mit dem Verfahren der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 8 der DIN 4109 zu erhöhen oder gemäßen Ausführung eines Nachweises nach Bauteilnachweisverfahren auf der Grundlage der Berechnungen der Ausführung der Richtlinien der DIN 4109 zu führen. Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudeseiten angeordnet, für die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind für diese entsprechend schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

10. GRÜNORNERISCHE 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 Je 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 Blume 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 zu bemessen. Ausnahmsweise ist die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume auch auf anderen Standorten als von 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
- Stieleiche (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), Rote Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote/ Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Strauch-Rosen In Arten (Rosa sep.), Rain-Weide (Ligustrum vulgare), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Strauch-Weiden in Arten (Salix sep.),

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 Gleichneigungsbereich 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 braunterbene bzw. anthrazite Dachdeckungen zulässig, ferner Reet. Die Verwendung von glasierten Dachziegeln ist unzulässig. Für untergeordnete Dachteile, wie Dachgauben und Erkerüberdachungen sind ausnahmsweise auch matttierte Metalle zulässig. Diese Regelung ist auf Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) sowie auf Nebenanlagen (§ 14 Baun NVO) 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 0,80 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 Gebiet 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 Kulturpflege und Denkmalpflege oder deren 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 im Termin schriftlich und unentgeltlich 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 fremder 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. Grundstückseigentümer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauschutts 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 Angaben zu technischen Details und entsprechenden Verwendungen zu benachrichtigen. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbelastungsbereich ausgewiesenen Gebieten Munitionsfunde vorkommen 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. Vermessungsarbeiten 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. 529) gesetzlich geschützt. In der Ortlichkeit sind diese Feststellpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. ("vermarkt"). Falls eine 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 Einrichtungen als Bestandteile der vorhandenen 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 Kriegswirren. Die Fortigkeit sind auszubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der verbleibende Graben ist mit Füllsand und Oberboden aufzufüllen. Alternativ sind zur Kompensation des Eingriffes 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. Als 125 m² ist ein Laubbaum 1. Ordnung, Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Esche (Fraxinus) in 3xv, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Zur Sicherstellung einer erfolgreichen Entwicklung ist für die Anpflanzung eine 3-jährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die Pflanzung ist durch Wildschutzzäune vor Verbiss durch Wildtiere zu sichern. Darüberhinaus 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 14.07.2009 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.07.2009 erfolgt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Verfahren nach § 13 BauGB nicht durchgeführt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nicht beteiligt worden, weil raumordnerische Belange nicht berührt sind.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

4. Eine Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist im Verfahren nach § 13 BauGB nicht durchgeführt worden.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 14.07.2009 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

6. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2009 bis zum 17.09.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 31.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

7. Der Landrate Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, wurde mit Schreiben vom 01.09.2009 im Verfahren gemäß § 13 BauGB als betroffene Behörde in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

8. Der katasteramtliche Bestand am 23.09.2009 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 vorliegt. Regressansprüche können rechtsgültig geltet werden.

Wismar, den 23.09.10 (Siegel)

9. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 15.10.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.10.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.10.2009 gebilligt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

11. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Selmsdorf, den 15.10.2009 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über der Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.10.09 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 30.10.2009 (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Selmsdorf, den 9.3.2010 (Siegel) Bürgermeister

SATZUNG

DER GEMEINDE SELMSDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
"WOHNANLAGE AM FORSTWEG"
GEMÄß § 13 BAUGB I.V. MIT § 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO M-V

Aufgrund des § 13 BauGB I.V. mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert in der Fassung vom 23. September 2008, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investorenerleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I.S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg -