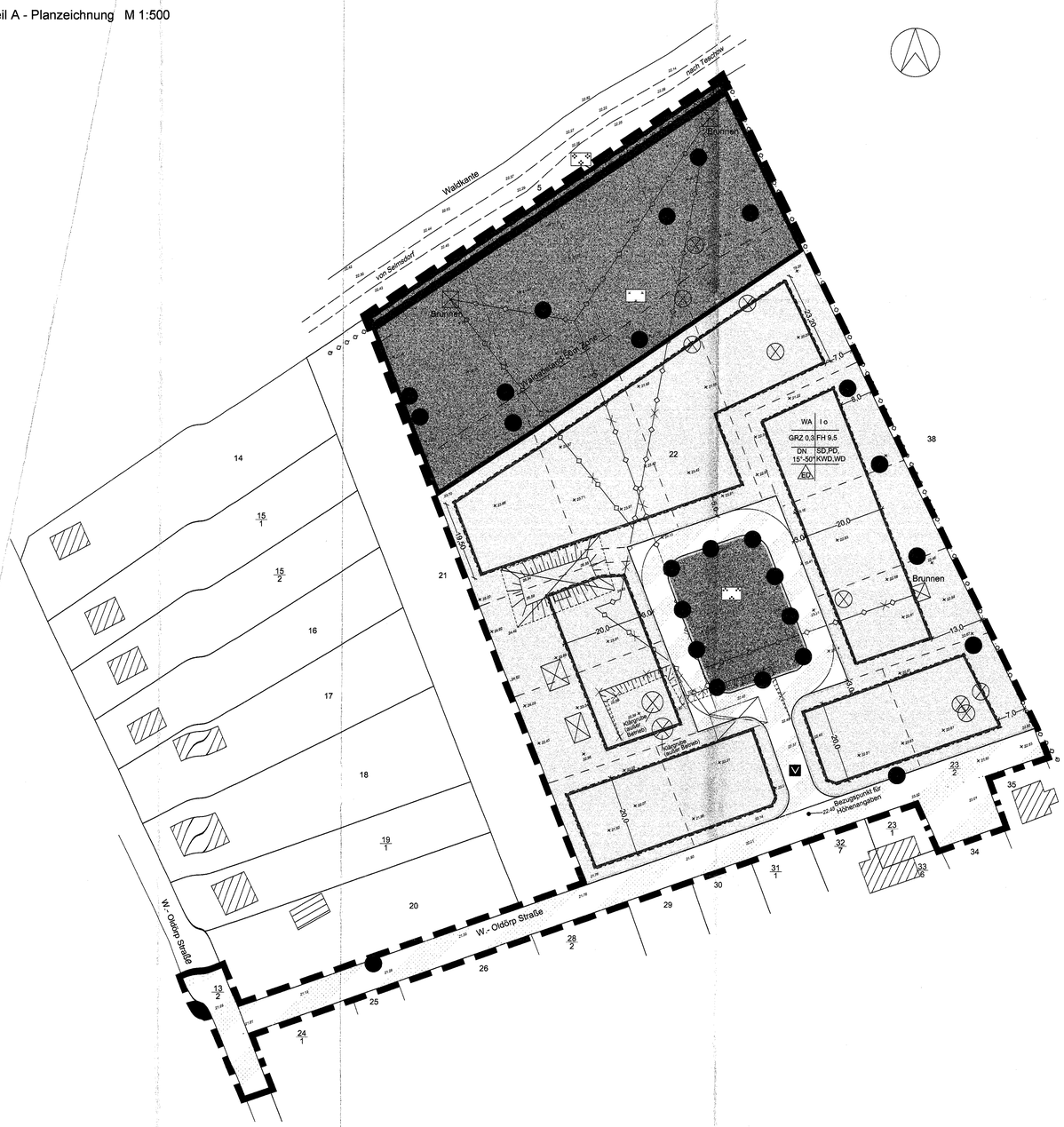
GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 "Am alten Wasserwerk"

Teil A - Planzeichnung M 1:500



Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesvermessungsamt M-V; Lage- und Höhenplan Maßstab 1:500, Stand 23.4.2002, Vermessungsbüro Dubbert, eigene Erhebungen

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 3 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz gem. § 11 AbfG wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde 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 und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 26.9.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Selmsdorf für das Allgemeine Wohngebiet in Selmsdorf, gelegen in der Ortslage Selmsdorf nördlich der Bundesstraße 104, bestehend aus den Flurstücken 22 (Fläche des alten Wasserwerkes), 23/2 (Wilhelm-Oldörp-Straße) und 13/2 teilw.(Wilhelm-Oldörp-Straße), Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf, begrenzt im Norden durch Waldflächen, im Osten durch Ackerland, im Süden und Westen durch Wohnbebauung, Gebietsbezeichnung "Am alten Wasserwerk", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ — zulässige Grundflächezahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe in m als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DN — Dachneigung

WD,KWD SD, PD — Walmdach, Krüppelwalmdach, Satteldach, Pultdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich (Tempo-30-Zone)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage, öffentlich

Sandmagerrasen, privat

vorhandene Feldhecke, gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 LNatG M-V, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 u. Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Anpflanzen von Bäumen

Erhalten von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen, künftig fortfallend

vorhandene unterirdische Leitungen

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

24/1 — Flurstücksnummern

×23,66 — Höhenangabe in m ü. HN

künftig fortfallend

Böschung

20,0 — Bemaßung in m

3. Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand (50 m Zone), § 9 Abs. 6 BauGB u. § 20 LWaldG M-V

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Dipl. Geogr. Lars Fricke
Uferstraße 50 17489 Greifswald
Tel.: 03641- 28 75 97/-98
Fax 03641- 28 75 99
www.stadtundregionalplanung.de

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 14, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Für die festgesetzten Firsthöhen gilt der Bezugspunkt auf der Oberkante der vorhandenen Erschließungsstraße. Der Bezugspunkt wird festgelegt mit 22,45 m ü. HN. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten, natürlich anstehenden Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Firsthöhen anzurechnen Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m.

1.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Vollgeschosses zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

3. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zur Versickerung zu bringen.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind vor Beeinträchtigungen, die deren Fortbestand gefährden, zu schützen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB, §§ 200a und 202 BauGB)

5.1 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.2 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. Die in den Baugebieten vorhandenen unterirdischen Leitungen und baulichen Anlagen des ehemaligen Wasserwerkes sind vollständig zu entfernen. Der bei der Baufreimachung des Geländes anfallende Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

5.3 Innerhalb der umgrenzten privaten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Sandmagerrasen" ist die vorhandene Wiesenfläche an den erforderlichen Stellen so zu begradigen, dass eine Mahd technisch möglich ist. Die Fläche ist danach unter Entfernung der Mahd zwei- bis dreimal jährlich zu mähen. Die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art ist auf dieser Fläche unzulässig.

5.4 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Grundstück zwei einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Einheimische Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 mal verschult, Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe):
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus exelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Walnuss (Juglans regia), Kastanie (Aesculus hippocastanum.

5.5 Die durch den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft weiterhin erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Selmsdorf, jedoch im zugehörigen landschaftlichen Großraum erbracht. Die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Erschließungsträger. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durchzuführen.

5.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind an den festgesetzten Stellen einheitlich Bäume folgender Arten und Qualitäten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
Mehlbeere (Sorbus aria "Magnifica"), Zierkirsche (Prunus x hillieri "Spire") oder Wildbirne (Pyrus pyraster), Baumschulware, mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe.
Die verbleibende Fläche ist als Gebrauchsrasen zu gestalten. Dabei ist die Rasensaatmischung 2 (Saatmenge 25 g pro qm) zu verwenden.

6.2 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind gemäß DIN 18916 vorzunehmen. Der angepflanzte Gehölzbestand ist in seiner Funktionstüchtigkeit durch geeignete Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten. Dabei sind die Pflegemaßnahmen nach DIN 18919 durchzuführen. Funktionsbeeinträchtigende Ausfälle sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

7.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach und Satteldach zulässig. Bei der Ausbildung der Dächer als Walmdach, Krüppelwalmdach oder Satteldach beträgt die zulässige Dachneigung 25° bis 50°. Pultdächer können mit einer geringeren Dachneigung, mindestens jedoch 15°, ausgebildet werden. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen und -formen zulässig.

7.2 Für Dacheindeckungen sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Ebenso zulässig ist die Ausbildung von Grasdächern. Untergeordnete Dachflächenanteile der Hauptgebäude können auch als nicht reflektierende Metalldächer ausgebildet werden. Nebenanlagen können auch in abweichender Dacheindeckung ausgebildet werden.

7.3 Die Außenwände der Hauptgebäude sind grundsätzlich als geputzte Flächen, als Sichtmauerwerk, in Holz, in echtem Fachwerk oder in Kombination der genannten Arten zu gestalten. Bei der Ausbildung der Außenwände sind nur gebrochene Farben in den Farbtönen Rot, Braun, Gelb, Blau, Grau und Weiß zulässig. Die Ausbildung reinweißer Fassaden ist nur in Kombination mit Holz, Fachwerk oder Sichtmauerwerk zulässig. Die Verwendung von glänzenden oder spiegelnden Materialien zur Herstellung der Fassaden ist nicht zulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen bei der Fassadengestaltung ist ebenso unzulässig wie die Verwendung von Fachwerkimitaten.

7.4 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

7.5 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

7.6 Einfriedungen auf den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind unter Ausschluss von Zäunen mit diagonaler Lattung, freistehenden Drahtzäunen sowie Zypressen-Gewächsen durchzuführen.

7.7 Die Installation von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen zulässig.

7.8 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig. Hinweisschilder an anderen Orten als an der Stelle der Leistung sind nur bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig.

7.9 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertreterversammlung vom 4.7.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung sowie in den Lübecker Nachrichten am 9.7.2002 erfolgt.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 10.7.2002 beteiligt worden.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 4.7.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.7.2002 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung dazu, haben in der Zeit vom 22.7.2002 bis zum 23.8.2002 während der Dienststunden nach § 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, am 9.7.2002 durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung sowie in den Lübecker Nachrichten bekannt gemacht worden.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 26.11.2002 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die amtliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Gramkow, den 26.11.2002 (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

Die Gemeindevertreterversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am 26.9.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 26.9.2002 von der Gemeindevertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 wurde mit Beschluss der Gemeindevertreterversammlung vom 26.9.2002 gebilligt.

Selmsdorf, den 25.11.2002 (Siegel) Der Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom erteilt.

Selmsdorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Die mit der Genehmigung verbundenen Maßgaben und Auflagen wurden von der Gemeinde Selmsdorf mit Beschlussfassung vom berücksichtigt. Dies wurde vom Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Schreiben vom bestätigt.

Selmsdorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

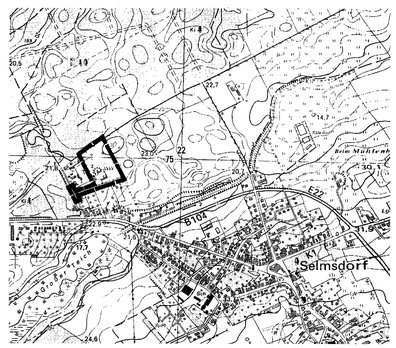
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Selmsdorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am in der bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Selmsdorf, den (Siegel)
Der Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:10 000



GEMEINDE SELMSDORF

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8

für das Wohngebiet "Am alten Wasserwerk"

gelegen in der Ortslage Selmsdorf nördlich der Bundesstraße 104, bestehend aus den Flurstücken 22 (Fläche des alten Wasserwerkes), 23/2 (Wilhelm-Oldörp-Straße) und 13/2 teilw.(Wilhelm-Oldörp-Straße), Flur 3, Gemarkung Dorf Selmsdorf, begrenzt im Norden durch Waldflächen, im Osten durch Ackerland, im Süden und Westen durch Wohnbebauung