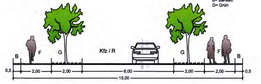
SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über den Bebauungsplan Nr. 16 - Wohngebiet "Am Mühlenbruch"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000

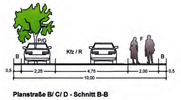
Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

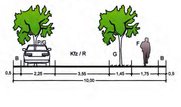
Plantrasse A



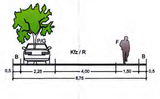
Plantrasse B/ C/ D - Schnitt A-A



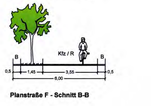
Plantrasse B/ C/ D - Schnitt B-B



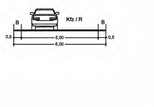
Plantrasse E - Schnitt A-A



Plantrasse F - Schnitt A-A



Plantrasse F - Schnitt B-B



Planzeichenerklärung

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

1. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit lfd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl

I - II — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(E) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

FH — Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — geschwindigkeitsreduzierter Bereich, öffentlich

1 — Fußweg, öffentlich

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für Entsorgungsanlagen - Abfall

Flächen für Versorgungsanlagen - Mobilfunkmast, privat

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Gehölzpflanzung, öffentlich

Parkanlage, öffentlich

Lärmschutzwall, öffentlich

Zentrale Parkfläche, öffentlich

Parkerweiterung, öffentlich

Parkanlage mit Bachlauf, öffentlich

Parkanlage mit Wasserbecken, öffentlich

Hausgarten, privat

Straßenbegleitgrün, öffentlich

Verkehrsgrün, öffentlich

Platzbegrenzung, öffentlich

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmpegelbereiche LPB II-IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Heckenschutzbereich

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Böschung

Bemaßung in Meter

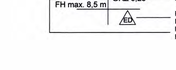
Straßenquerschnitte

Straßenaufpflasterung

Nummerierung der in Aussicht genommene Baugrundstücke

Nutzungsschablonen

WA 1 FH min. 7,5 m FH max. 9,0 m	Ⓐ a GRZ 0,3 E	
WA 2 FH min. 6,5 m FH max. 8,5 m	I - II a GRZ 0,25 ED	
WA 3 FH min. 8,5 m FH max. 10,5 m	II - III o GRZ 0,4 E	
WA 4 FH min. 6,5 m FH max. 8,5 m	I - II a GRZ 0,25 ED	



Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf i.d.F. der 8. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf, aktualisierter Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Gramkow, Stand 06.11.2012, eigene Erhebungen

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, 16 und 18 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 gelten die unter Punkt 1.1 definierten Zulässigkeiten. Darüber hinaus ist auch das pflegemäßige Wohnen sowohl als Einzelnutzung als auch in kombinierten Nutzungsformen (z.B. Pflegewohnen mit barrierefreien Wohnen, Pflegewohnen mit Vollpflegeplätzen) zulässig.

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 gelten die unter Punkt 1.1 definierten Zulässigkeiten. Darüber hinaus ist auch die Errichtung und der Betrieb eines Kindergartens sowie eines Hortes zulässig.

1.4 Die zulässige Firsthöhe wird im WA 1 auf maximales 7,50 m und höchstens 9,00 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe wird im WA 2 auf mindestens 6,50 m und höchstens 8,50 m festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe im WA 3 beträgt mindestens 8,50 m und maximal 10,50 m. Die zulässige Firsthöhe im WA 4 wird auf mindestens 6,50 m und höchstens 8,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist gleich Gebäudehöhe. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO)

1.5 Innerhalb der WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Innerhalb der WA 2 und des WA 4 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Innerhalb des WA 3 ist die Errichtung von mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.6 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraßenoberfläche festgesetzt. Die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und der mittleren Höhe der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche ist bei der Bestimmung der Sockel- und Firsthöhen anzurechnen. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.7 Die festgesetzten Firsthöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,5 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. **Bauweise sowie überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 Abs. 4 und 23 BauNVO)
In den WA 1 und 2 sowie im WA 4 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern eine straßenseitige Länge von 15,0 m und bei Doppelhäusern eine straßenseitige Länge von 18,0 m nicht überschritten werden darf. In dem WA 3 gilt die offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind unzulässig. Weiterhin gilt für die WA 1, 2 und 4, dass ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist. In den WA 2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

3. **Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
In den WA 1, 2 und 4 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m² und für Doppelhaushälften 500 m².

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)
4.1 Innerhalb der WA 1, 2 und 4 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Dieser Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.
4.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

5. **Beschränkungen der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA 1, 2 und 4 sind je Einzelhausgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
6.1 Innerhalb der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO sowie private Stell- und öffentliche Parkplätze unzulässig. Grünbepflanzungen und Strauchwerk dürfen straßenseitig eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 3,0 m.
6.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 5,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art einschließlich von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist unzulässig.

7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzten Planstraßen B, C und D sind auf der Straßenseite, die der durchgehenden Baumreihe gegenüberliegt, alle 30 m durch Baumscheiben trapezförmige Fahrbahneinengungen vorzunehmen. Die Baumscheiben sind so zu gestalten, dass die Breite der Fahrbahn auf 3,55 m reduziert wird. Die Baumreihen sind des Weiteren so zu errichten, dass die innerhalb dieser Fläche stehenden Bäume jeweils gegenüber eines Baumes der durchgehenden Baumreihe gepflanzt werden. Die Standorte der Baumreihen können gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Baum unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrten sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse geringfügig verschoben werden.

8. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

9. **Öffentliche und private Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§§** 1a und 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

9.1 Alle privaten Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür kommen Schotterrasen, Rasenfugenpflaster und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken oder ein großporiges- bzw. offenfugiges Pflaster verwendet werden. Die Herstellung von Asphalt- und Betonflächen für Stellplätze und Grundstückszufahrten ist unzulässig.

9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzpflanzung" sind auf maximal. 40% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass je 30 Sträucher jeweils ein Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen den Pflanzreihen ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Insgesamt ist das Entstehen eines Waldcharakters zu vermeiden. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (Rasenansaatmischung 7.1.2; Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. Die Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Kleinflächig (max. 10 % der Fläche) kann der Rasen als Wegeverbindung auch mehrfach gemäht werden. Zulässig ist weiterhin das Anlegen einer Böschungsabtreppung zum Graben mit naturnahen Materialien. Der Einsatz von Beton o.ä. ist untersagt.

Pflanzenliste A
Als Sträuchern sind zu verwenden (Qualität 2xv, 80-100):

Hainbuche (Carpinus betulus)	Haselnuss (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europeaus)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Brombeere (Rubus fruticosus)	Pfirsrse (Rosa tomentosa)
Hundsrose (Rosa canina)	Feldrose (Rosa arvensis)
Heckenrose (Rosa corymbifera)	

Pflanzenliste B
Als Bäumen sind zu verwenden (Qualität Haister 2xv, 200-250):

Stieleiche (Quercus robur)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldulme (Ulnus minor)	Winterlinde (Tilia cordata)
Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)

9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind auf mind. 25 % der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende Hecken als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. 30 % der Sträucher können blühende Ziersträucher oder Stauden sein, die nicht in Pflanzliste A enthalten sind. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Gebrauchsrasen (Rasenansaatmischung 2.3, Spielrasen) anzulegen. Die Flächen sind nach Bedarf zu mähen. Zulässig ist weiterhin die Aufstellung von Spielgeräten sowie damit im Zusammenhang die Errichtung eines Zaunes sowie Flächen aus Sand als Fallschutz.

9.4 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzwall ist vollständig mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher können sowohl als freiwachsende Hecken als auch als geschnittene Hecken gepflegt werden. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A zu pflanzen. 50 % der Sträucher können blühende Ziersträucher oder Stauden sein, die nicht in Pflanzliste A enthalten sind. Zulässig ist weiterhin die Errichtung einer auf den Lärmschutzwall aufgesetzten Gabionsmauer.

9.5 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zentrale Parkfläche" ist die Pflanzung einer im Formschnitt zu pflegenden Hecke vorzunehmen Die Hecke ist nur aus einer Art zu bilden. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Hainbuche (Carpinus betulus), Liguster (Ligustrum vulgare), Eibe (Taxus baccata). Verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasenansaatmischung 7.1.2) einzusäen. Weiterhin ist die Errichtung eines Windrades bis zu einer Nabenhöhe von 4,0 m und eines Tiefbrunnens zum Schöpfen von Wasser incl. aller notwendigen Nebenanlagen zulässig. Das Windrad ist ausschließlich als Pumpenantrieb zulässig. Wege- und Platzflächen sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Zulässig ist das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar, von Spielgeräten, von Kunstobjekten sowie die Errichtung von Wasserläufen.

9.6 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkerweiterung" sind auf mind. 50% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasenansaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. 50% der Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. 50 % der Fläche kann auch mehrfach gemäht werden. Wegeverbindungen sind mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden. Zulässig ist das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar, von Spielgeräten sowie von Kunstobjekten.

9.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage mit Bachlauf" sind auf mind. 50% der Fläche Sträucher und Bäume anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt so, dass je 30 Sträucher jeweils 1 Baum gepflanzt wird. Es sind Sträucher der Pflanzenliste A und Bäume der Pflanzenliste B und C zu pflanzen. Zwischen der Pflanzung verbleibende Flächen sind mit Landschaftsrasen (Rasenansaatmischung 7.1.2, Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. 50% der Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Max. 10 % der Fläche kann auch mehrfach als Wegeverbindung gemäht werden. Zulässig ist die Anlage eines naturnahen Wasserbeckens mit Abflussgraben. Das Becken sowie der Abflussgraben können eine technische Dichtung erhalten. Im Trockenfall des Beckens ist durch eine geeignete Abdichtung auszuschließen. Die Ufer des Wasserbeckens sind so zu gestalten, dass bis zu einer Entfernung von 2 m zum Ufer eine Wassertiefe von 50 cm nicht überschritten wird. Die größte Gewässertiefe darf 1,50 m nicht überschreiten. Das Einzäunen des Wasserbeckens ist unzulässig.

9.8 Innerhalb der Planstraße A sind beidseitig insgesamt 8 Platanen (Platanus x acerifolia) (Hochstamm, StU 18/20, 3xv.m.DB.) anzupflanzen.

9.9 Innerhalb der Planstraße B ist an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Zierkirsche (Prunus serrulata "Kanzan"), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) alleeartig zu pflanzen.

9.10 Innerhalb der Planstraße C sind an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata"), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) alleeartig zu pflanzen. An exponierten Stellen sind innerhalb der Einzelbäume der Pflanzlisten B und C möglich (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.).

9.11 Innerhalb der Planstraße D ist an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Japanische Kirsche (Prunus serrulata), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) zu pflanzen.

9.12 Innerhalb der Planstraße D ist an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils ein Zierapfel (Malus Red Jewel), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) zu pflanzen. An exponierten Stellen sind innerhalb der Einzelbäume der Pflanzlisten B und C möglich (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.).

9.13 Innerhalb der Planstraße E sind an den dafür vorgesehenen Standorten jeweils eine Japanische Kirsche (Prunus serrulata), (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) zu pflanzen.

9.14 Für alle Baumpflanzungen innerhalb der Planstraßen und Wegeverbindungen gilt, dass die in der Planzeichnung festgesetzt dargestellten Baumstandorte entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und der Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden können. Die Bäume sind mit einem Drebock zu sichern und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Alle Baumpflanzungen sind drei Jahre in der Entwicklungspflege zu halten.

9.15 Auf den platzartigen Aufweitungen innerhalb der Planstraßen B, C und D ist die Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzlisten B und C (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv.m.DB.) vorzusehen. Je Flächenaufweitung ist jedoch nur eine Baumart zulässig. Auf den Flächen ist außerhalb des notwendigen Verkehrsraumes das Anlegen von Pflanzflächen in Form von Zierstrauchern und Stauden zulässig. Zulässig ist weiterhin das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar.

9.16 Innerhalb der am Verbindungsweg zwischen den Straßenräumen der Planstraßen E ausgewiesenen Flächenaufweitungen ist die Pflanzung von Einzelbäumen der Pflanzlisten B und C (Qualität Hochstamm, 18/20, 3xv. m.DB.) möglich. Es ist jedoch nur Verwendung einer Baumart zulässig. Zulässig ist weiterhin das Aufstellen von Freiraum-Mobiliar. Die Flächenaufweitung kann als Holzdeck mit Überdachung erfolgen. Auf der Überdachung ist die Errichtung einer Fotovoltaikanlage, die ausschließlich der Förderung und Umwälzung von Wasser aus dem Graben- und Beckensystem der Grünflächen "Parkanlage mit Bachlauf" und "Parkanlage mit Wasserbecken" dienen darf sowie der zugehörigen Infrastruktur möglich.

9.17 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" sind im Bereich der Planstraßen B je Fläche zwei Baumgruppen mit mindestens je drei Bäumen der Art Prunus cerasifera (Zierpflaume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Planstraße C sind je Fläche zwei Baumgruppen mit mindestens drei Bäumen der Art Malus "Red Jewel" (Zierapfel) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzqualität: 3 xv, StU 14 – 16 cm.

9.18 Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf den Flurstücken 239/41 der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf, im Anschluss an bestehende Pflanzmaßnahmen eine 14.932 m² große Fläche als naturnaher Laubwald auszubilden. Die Pflanzmaßnahme ist aus 40 % Sträuchern, 2 xv, 60 -100 cm, 55 % verpflanzten Sämlingen, 5-jährig und 5 % Heistern, 2 xv, 100-200 cm, gemischt in Pflanzreihen herzustellen. Die Pflanzung hat in einem Pflanzverband von 1,0 x 1,5 m zu erfolgen. Hierbei beträgt der Reihenabstand 1,5 m und der Abstand innerhalb der Reihe 1,0 m. Im Kernbereich der Pflanzung sind die Heister in einer Mindestgröße von 150-200 cm zu pflanzen. Bis zum Ende der 3-jährigen Entwicklungspflege ist die Pflanzung gegen Tierverbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Innerhalb der Entwicklungspflege sind die Pflanzzwischenräume bedarfsmäßig zu mähen und zu wässern. Die Maßnahme ist spätestens in der Pflanzperiode nach Beginn der verkehrstechnischen Erschließungsmaßnahme umzusetzen.
Pflanzliste Sämlinge: Quercus robur (Stieleiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche).
Pflanzliste Sträucher: Corylus avellana (Gemeine Hasel), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Frangula alnus (Faulbaum).
Pflanzliste Heister: Fagus sylvatica (Rotbuche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Pfaffenhütchen (Euonymus europeus)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	Korbweide (Salix viminalis)
Knackweide (Salix fragilis)	Salweide (Salix caprea)

9.19 Innerhalb des WA 2 ist entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine mindestens 3,0 m breite und mindestens 2-reihige Hecke pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist zu mindestens 75 % aus Arten der Pflanzliste A und D herzustellen. Die übrigen Anteile können aus blühenden Ziergehölzen bestehen. Je 80 m Gesamtlänge ist auch zu pflanzen. Pflanzen gegenüber nur mit einer Art sowie die Anbringung von Formschnitten sind nicht zulässig.

9.20 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Pflanzbegrenzung" ist zur Ausbildung einer Raumkante parallel zur gesamten Länge des westlich ausgerichteten Fußweges eine 1,20 m bis 1,40 m hohe Gabionenwand zu errichten. Eine Begrünung ist zulässig. Die restliche Grünfläche ist mit Landschaftsrasen (Rasenansaatmischung 7.1.2) anzulegen.

9.21 Für alle Pflanzungen gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten sind. Für alle Pflegemaßnahmen der Wiesen gilt, der frühestie Mahdtermin ist der 15. Juni, die anfallende Biomasse ist von den Flächen zu entfernen.

9.22 Die Maßnahmen unter den Punkten 9.2 bis 9.13 und 9.15 bis 9.20 werden der Gemeinde Selmsdorf zugeordnet.

10. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Bezeichnung "Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über dem Fahrbahnniveau der Bundesstraße 105 zu errichten.

10.2 Die errechneten Mittelungspegel für das Plangebiet begründen entsprechend Tabelle 8 DIN 4109 eine Einordnung in die Lärmpegelbereiche II – IV. Innerhalb dieser Lärmpegelbereiche sind lärmzugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie von Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom ausgewiesenen Lärmpegelbereich entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils in $R'_{w,ges}$ (dB)	
		Aufenthalts- und Bettenräume	Büroräume und Ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. innerhalb um 10 dB (A) gemindert werden.

10.3 In Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

10.4 Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches II, III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

11. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

11.1 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Bei zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zwei- oder dreigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 4 (WA 4) sind auch verglaste Dachflächen zulässig.

11.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-26°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Dächer als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen.

11.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Friesengiebel sind generell unzulässig. Gauben mit Walm- bzw. Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Walm- bzw. Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Traufläche des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Traufläche des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

11.4 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

11.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Ausnahmen sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putzfassaden sind nur als Glattputz und wie Holzfassaden nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschmälerung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rolladenkästen sind unzulässig.

11.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist