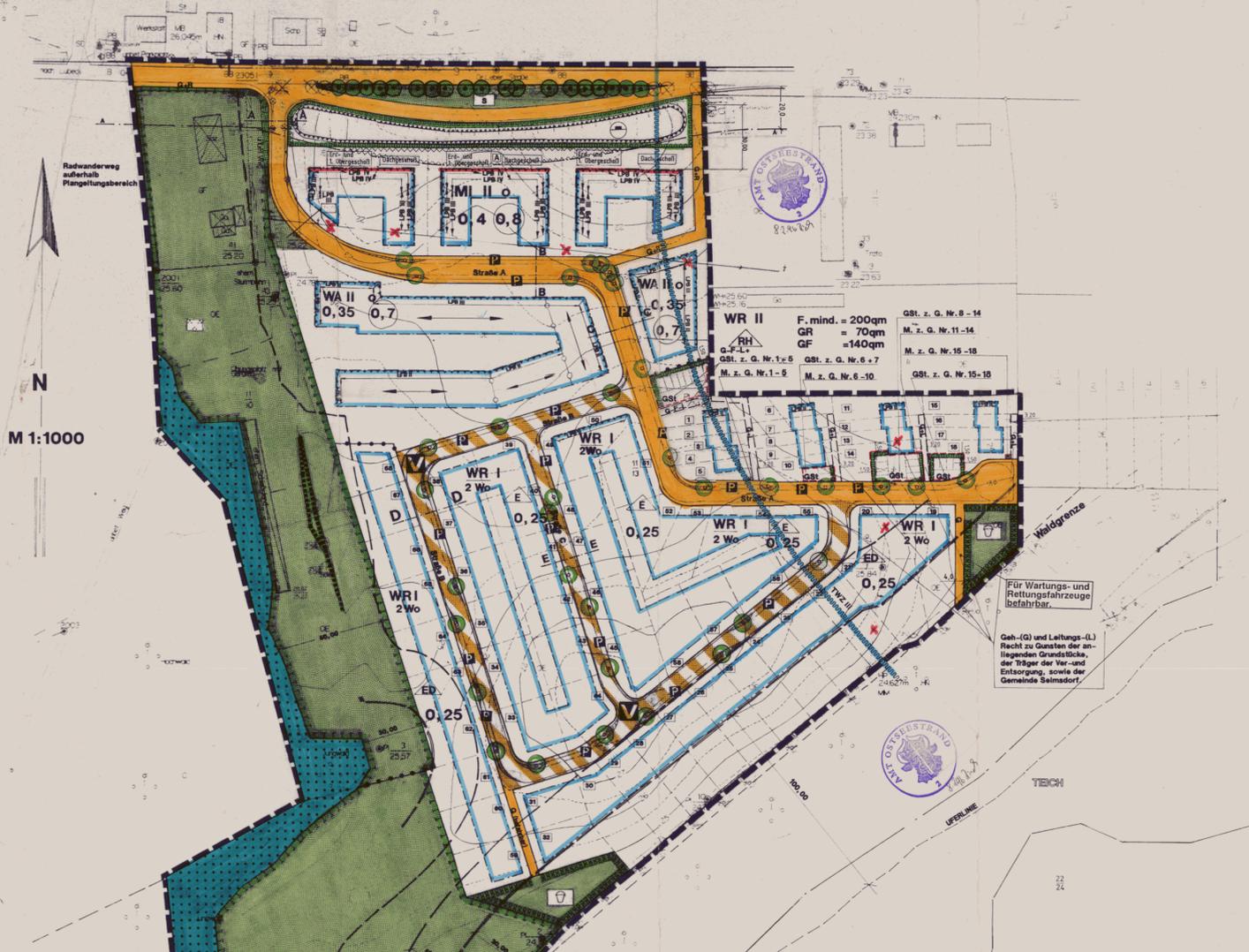


TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in Anwendung der Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

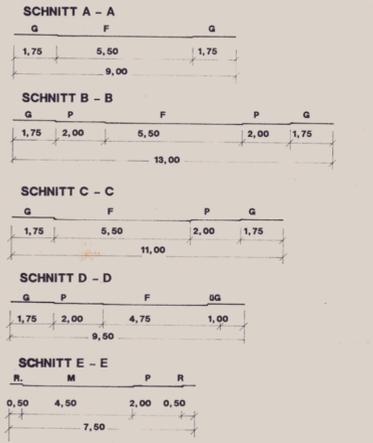


Ruheweg
auf der Höhe
Planungsbereich

N

M 1:1000

STRASSENPROFILE M 1: 100



Hinweis:

Sollten bei Erdarbeiten auffällige Bodenverfärbungen oder geschichtliche Funde entdeckt werden, ist gem. § 11 DtschG-M-V (GVB), M-V Nr. 23 vom 28.12.1993 S 975 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle zu sichern.

Bei Funden von Altlasten (wie z.B. Ölablagerungen, Problemabfälle, Kampfmittel usw.) ist die zuständige Polizeidienststelle sofort zu unterrichten.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB		
WR	Reine Wohngebiete (gem. § 3 BauNVO)	
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
MI	Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BauGB		
O,35	Grundflächenzahl	
0,7	Geschossflächenzahl	
GF = 140qm	Geschossfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	
GR = 70qm	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BauGB		
	offene Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig / nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig	
	Stellung baulicher Anlagen (Hauptfrüchtigung)	
	Baugrenze	
	Baulinie	
MINDESTGRÖSSEN DER BAUGRUNDSTÜCKE § 9 (1) 3 BauGB		
	Mindestgröße der Baugrundstücke (z.B. 200 qm)	
BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN § 9 (1) 6 BauGB		
	max. 2 Wohnungen je Gebäude (nur in Einzelhäusern)	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 BauGB		
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigung	
	Flächen für das Parken von Fahrzeugen	
	Straßenbegrenzung	
	Gehweg / Radweg	
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG § 9 (1) 10 BauGB		
	A = Anbauverbotzone zur B 104	
ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) 15 BauGB		
	Grünflächen	
	Parkanlage (öffentlich)	
	Spielfeld	
	Schutzgrün (öffentlich)	
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN § 9 (1) 17 BauGB		
	Flächen für Aufschüttungen	
FLÄCHEN FÜR WALD § 9 (1) 18 BauGB		
	Wald	
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUM PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) 20 BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Straubentwässerung	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 (1) 21 BauGB		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen	
FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 (1) 22 BauGB		
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen	
	Gemeinschaftsanlagen	
	Müllstellplätze	
MASSNAHMEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IN SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB		
	Lärmpegelbereich bezogen auf betroffene Fassaden	
FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 25b BauGB		
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	(Heckenanpflanzungen)	
	Anpflanzgebiet für Einzelbäume	
	Einhaltungsbefehl für Einzelbäume	
	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	

TEIL B - TEXT - FORTSETZUNG

Gebiet / Gebäudezone	Lärmpegelbereich
Mischgebiet (MI II), Nordseite	IV
Mischgebiet (MI II), West- und Ostseite (außer zu den Innenhöfen hin)	II
Mischgebiet (MI II), Südseite, nur Dachgeschoß	II
Allgemeine Wohngebiete (WA II), nördliche Bauweisen, Nordseiten und Ostseite der östlichen WA II - Teilfläche	III
Allgemeine Wohngebiete (WA II), nördliche Bauweisen, Nordseiten	II
Allgemeine Wohngebiete (WA II), südliche Bauweisen, Nordseite	II
Allgemeine Wohngebiete (WA II), südliche Bauweisen, West- und Ostseiten	II
Reine Wohngebiete (WR I), Nordseite der nördlichsten Baufäche	II
Reine Wohngebiete (WR II), Nordseiten	II

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen II bis IV sind - außer in den nach Süden orientierten Dachgeschossen im Mischgebiet - schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergeben sich die folgenden Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	maßgebliche Außenlärmpiegel in dB (LA)	ref. R _w in dB	Außenbauteile in Wohnungen, Unterrichts- und ähnlichen Räumen	Dämmmaß in dB
II	50 - 60	30	30	30
III	61 - 65	35	30	30
VI	66 - 70	40	35	35

Der erforderliche Schalldämmwert für Fassaden mit dem festgesetzten Lärmpegelbereich LP II wird durch die baurechtlich erforderlichen Wärmeschutzbestimmungen (Wärmeschutzverordnung) bereits erreicht.

TEIL B - TEXT -

- SONSTIGE FESTSETZUNGEN § 9 (6) BauGB**
- Innere der nach § 9 (1) 10 BauGB festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind für Anbauverbotzone zur B 104 (A) im nördlichen Bereich des festgesetzten Mischgebietes ist die Errichtung von Stellplätzen zulässig.
- ANBAUVERBOTZONE ZUR B 104 GEM. § 9 (1) 10 BauGB**
- Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen § 9 (4) BauGB
- TWZ III (TWZ III = Trinkwasserschutzzone III)**
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (2) BauGB**
- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungsweges festgesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind die max. zweigeschossig festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in offener Bauweise. Für diese Teilbereiche werden die Sockelhöhe mit max. 1,00 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungsweges festgesetzt.
 - Drempelhöhe**
Die Drempelhöhe der Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßen- bzw. Erschließungsweges festgesetzt werden.
 - Einfriedigungen**
Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete, Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedigungen zulässig. Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie die Sockelhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie die Sockelhöhe der Gebäude nicht überschreiten. Die Einfriedigungen sind so zu gestalten, dass sie die Sockelhöhe der Gebäude nicht überschreiten.
 - Dachneigungen**
Als Dachneigung werden rote oder rotebraune sowie anthrazitfarbige Dachpflannen oder Dachplatten, anthrazitfarbige Schindeln oder rote Dachziegel festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind nur Garagen mit flachen oder flach geneigten Dächern. Flächen für Solaranlagen, im Erdgeschoß angeordnete Wintergärten, sowie Dachbegrünungen, Glasdächer und Dachterrassen sind unzulässig.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**
Bei der Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,00 m, gemessen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Anstelle der festgesetzten Mindestabstände dürfen nur dann überdachte Stellplätze (Carports) oder Garagen errichtet werden, wenn jeweils eine gesamte festgesetzte GSB-Anlage entsprechend gestaltet wird.
 - Fassadengestaltung**
Putzflächen werden in den Farben weiß oder weißgelblich bis hellgelb oder hellrot festgesetzt. Gelbes Scharnierwerk ist unzulässig.
 - Dachformen und Dachneigungen**
Als Dachformen werden Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 22-48° festgesetzt. Walm- und Krüppelwälder dürfen eine Neigung von 65° nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von zulässigen Nebenanlagen dürfen auch flache oder flach geneigte Dächer bis zu 15° Neigung verwendet werden. Bei der Verwendung von „Grundachern“ beträgt die festgesetzte Mindestneigung bei Hauptgebäuden 20°. Sie sind als Sattel- oder Walmdächer zu errichten.
 - Ein- und Ausfahrten**
Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (P) dürfen für notwendige Grundstücks- und abfahren unterbrochen werden.

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000



SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über den Bebauungsplan Nr. 2

Gebiet: "Wohnparkanlage Tannenwald" Bereich: Zwischen Torform und ehemaligem Schießplatz, südlich der Verkehrsstraße 104

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. April 1993 (BGBl. I S. 225) und § 10 Abs. 1 des Landesbauordnungsgesetzes vom 14.03.1994 (LBO) in Verbindung mit dem Landesbauordnungsgesetz vom 26. April 1994 (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung am 27.11.1995 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Auf die frühere Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch Beschluß vom 26. April 1994 vorabgesetzt werden.

Die für die Planung und Landesauftrag zuständige Behörde ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Nr. 4 Abs. 3 BauGB beauftragt worden.

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.1994, 22.09.1994 und 22.09.1994 zur Abgabe der Genehmigungsbescheide aufgeführt.

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigem Beschluß der Gemeindevertretung am 27.11.1995 beschlossen und sind Bestandteil der Satzung. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.06.1994, 22.09.1994 und 22.09.1994 ist erteilt.

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist mit dem Text (Teil B) verbunden. Die Planzeichnung (Teil A) ist Bestandteil des Bebauungsplans und ist mit dem Text (Teil B) verbunden.

Selmsdorf, den 27. Nov. 1995

Bürgermeister

Die Errichtung der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.06.1994, 22.09.1994 und 22.09.1994 zur Abgabe der Genehmigungsbescheide aufgeführt.

Gemeinde Selmsdorf Bebauungsplan Nr. 2

PLANUNGSBÜRO JÜRGEN ANDERSEN RAPSACKER 12A - 23558 LÜBECK TEL: 0451-87 9 87 0 - FAX: 0451-87 9 87 22

SATZUNG

Ausfertigung

Ausfertigt am 27.11.1995
Geändert am 22.06.1994
13.09.1994
13.09.1994
24.06.1995

Lübeck, den 27. Nov. 1995

Planfertiger