

Teil A : Planzeichnung

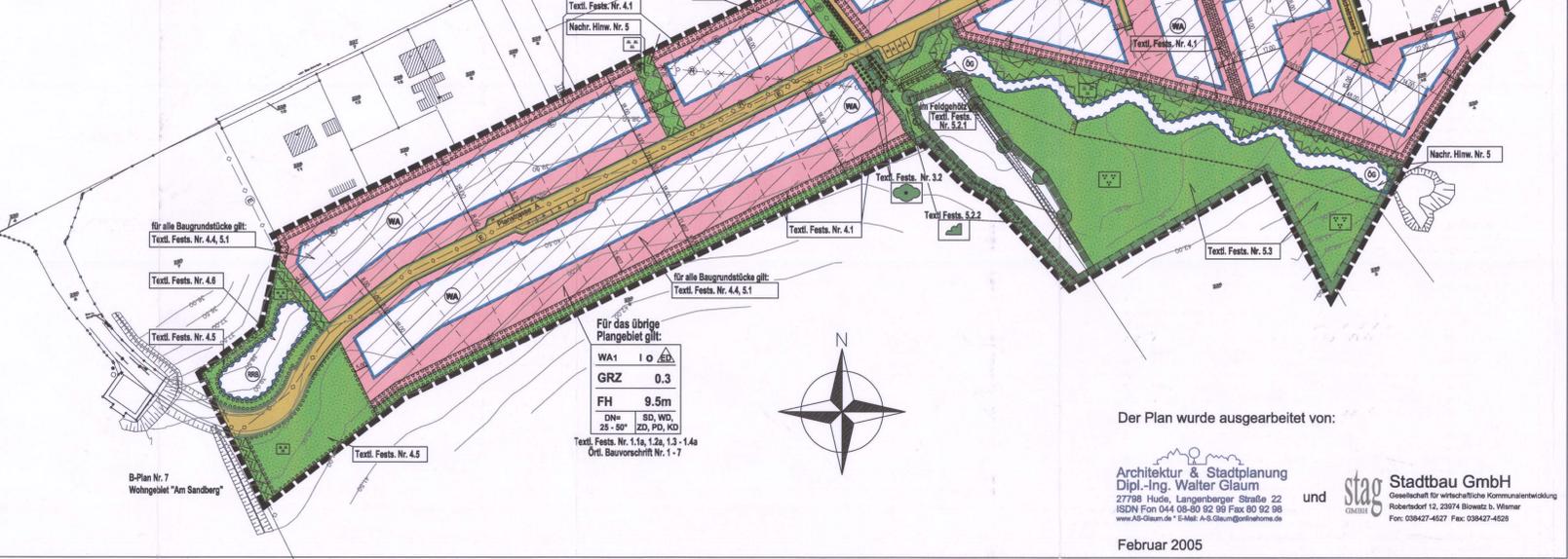
Planzeichenerklärung (gem. Planzeichenvorschrift (PlanzV '90))

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB
3. Baugrenzen, Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB
4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB
5. Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr.15 BauGB
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr.15 u. Abs. 6 BauGB
9. Sonstige Planzeichen
10. Darstellungen ohne Normencharakter



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über den Bebauungsplan Nr. 10 mit örtlichen Bauvorschriften "Flöhkamp" M. 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 10 mit örtlichen Bauvorschriften "Flöhkamp" M. 1 : 1000



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (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 06.05.1998, einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 27.01.2005 und nach Genehmigung des Landrates des Landkreises Nordwestmecklenburg, folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Selmsdorf für das Allgemeine Wohngebiet in Selmsdorf, gelegen in der Ortslage Selmsdorf südlich der Straße "Neue Reihe" bestehend aus diversen Flurstücken der Flur 3, im Norden begrenzt durch die Anliegerbebauung an der "Neuen Reihe", im Osten durch die Bebauung "Hinterstraße", im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Gebietsbezeichnung "Flöhkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

- Planungsgrundlagen sind:
- Baugesetzbuch (BauGB),
- Bauutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenvorschrift (PlanzV),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO M-V),
- Kommunalverfassung i. d. Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V),
- Regelwerke DIN 18 920, RAS-LG-4, ZTV-Baumpflege, auf die Bezug genommen wird, in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung aktuellen Fassung sowie
- Topographische Karte (TK 1:10, Maßstab 1:10.000, Hg.; Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern und
- Lage- und Höhenplan, Maßstab 1:1.000, Stand vom 29.01.2004, ObVI Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert

Artenlisten:

- Artenliste 1
Artenauswahl: g: hochwüchsiges Laubbäum, m: kleine Laubbäume, baumartige Sträucher n: Sträucher
Bäume: Acer platanoides g Spitz-Ahorn, Alnus glutinosa g Schwarz-Erle, Betula pendula g Hänge-Birke, Carpinus betulus g,m Hain-Buche, Fagus sylvatica g Rotbuche, Fraxinus excelsior g Gewöhnl. Esche, Populus nigra g Schwarz-Pappel, Quercus robur g Silber-Weide, Tilia cordata g Winter-Linde
Sträucher: Carpinus betulus g,m Hain-Buche, Cornus sanguinea n Roter Hartriegel, Corylus avellana n Haselnuss, Crataegus monogyna m Eingriffeliger Weißdorn, Euonymus europaeus n Gewöhnl. Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare n Liguster, Rosa canina n Hund-Rose, Rubus idaeus n Brombeere, Rubus rufococcus n Himbeere, Salix viminalis m Korb-Weide, Sambucus nigra m Schwarzer Holunder, Sorbus aucuparia m Eberesche, Sorbus domestica m Speierling

Der Plan wurde ausgearbeitet von:
Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Walter Glaum und stag Stadtbau GmbH
Gesellschaft für wirtschaftliche Kommunalentwicklung
Robertshof 12, 20774 Bismark 3, Wismar
Tel: 03942-4627 Fax: 03942-4628
Februar 2005

Teil B : Textliche Festsetzungen

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 12, 14, 16, 18 und 19 BauNVO)
1.1 a) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 - Gebiete) sind Einzel- und Doppelhäuser sowie eine eingeschossige, offene Bauweise zulässig.
b) Innerhalb des WA 2 - Gebietes sind nur Einzelhäuser, sowie 1 Wohneinheit je Wohnhaus zulässig.
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Anlagen für Verwaltungen
II Grünordnungs-Maßnahmen zum Ausgleich
3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten.
3.2 Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern bestehenden Pflanzbestände sind geschützt.
3.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt wird, mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen.
3.4 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
3.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt wird, mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen.
3.6 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt wird, mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen.
3.7 Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind, soweit nichts anderes bestimmt wird, mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 zu bepflanzen.
III Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
1. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Zeltdach und Pultdach zulässig.
2. Für Dachneigungen sind nur unglasierte rote, braune, schwarze oder anthrazfarbene Ziegel oder Betonplatten zulässig.
3. Die Außenwände der Hauptgebäude sind in Verblendenmauerwerk, in Holz und als geputzte Fassaden zulässig.
4. Dachaufbauten (Gauben) dürfen insgesamt 1/3 der Traufhöhe des Daches je Seite nicht überschreiten.
5. Als Grundstücksneinfriedungen sind Holzzaune mit einer Höhe von höchstens 1,2 m und lebende, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus geeigneten heimischen Laubbäumen zulässig.
6. In der Dachfläche sind nur liegende Solaranlagen zulässig.
7. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 94 (1) Nr. 1 LBAuO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Übersichtsplan
Bebauungsplan Nr. 10 mit örtlichen Bauvorschriften "Flöhkamp"
3. Beglaubigte Abschrift
Aufstellungsurkunde des TK10 Maßstab ca. 1:10.000