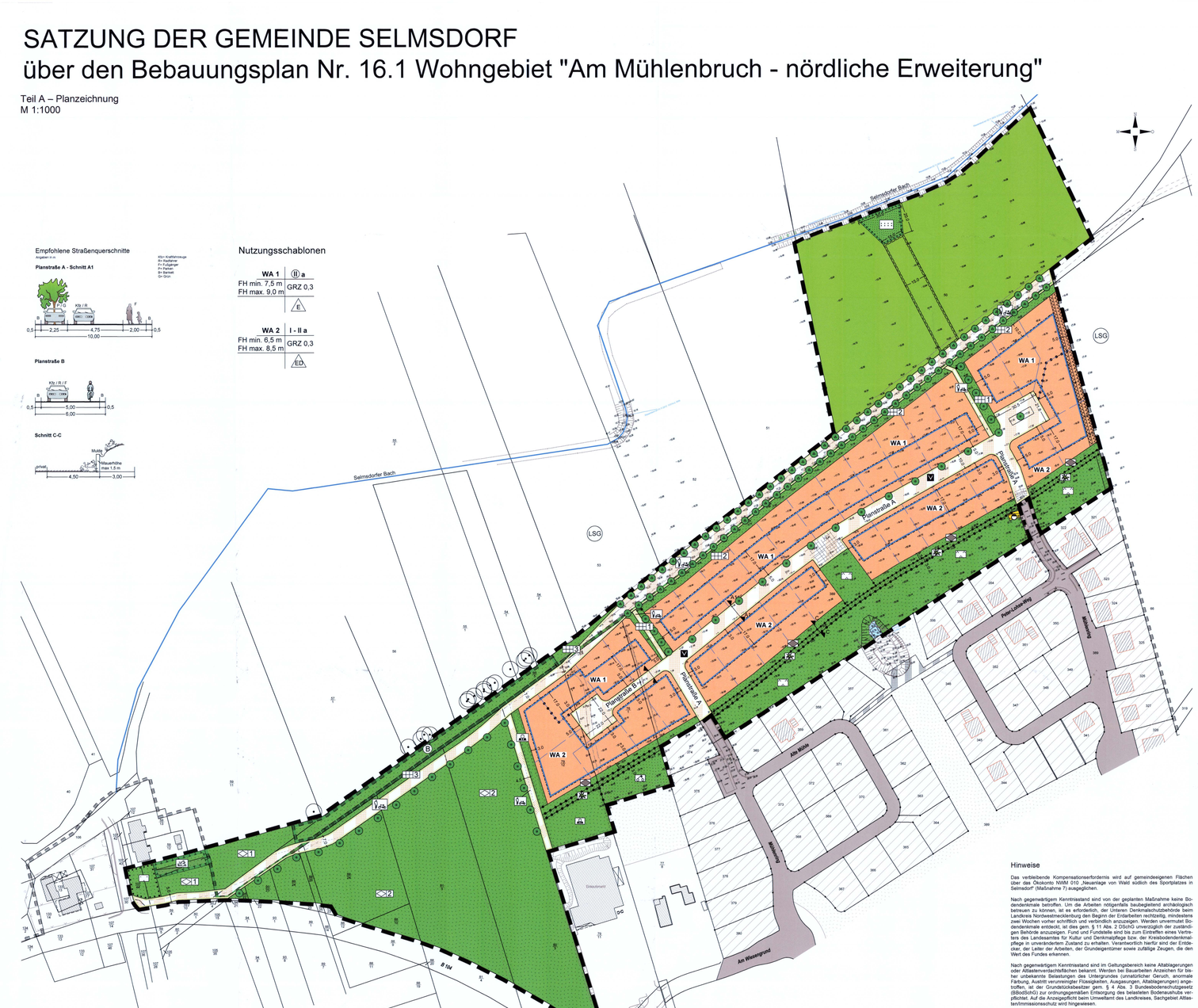
SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF
über den Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung"

Teil A – Planzeichnung
M 1:1000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen

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

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit ltd. 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

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

FH min. — Firsthöhe als Mindestmaß

FH max. — Firsthöhe als Höchstmaß

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

a — abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fuß- und Radweg, öffentlich

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

Fläche für Entsorgungsanlagen - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Gehölzbestand, öffentlich

Parkanlage, öffentlich

Wirtschaftsweg, privat

Böschungsbepflanzung, öffentlich

Ausgleichsfläche mit Gehölzanpflanzung, privat

1 — extensives Grünland mit ltd. Nummerierung, privat

Hausgarten, privat

Wegebegleitgrün mit ltd. Nummerierung, öffentlich

Zäsurgrün, privat

Findlingsfeld / Regenwasserzuführung, privat

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

Wasserfläche

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft

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

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

Anpflanzen von Bäumen

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

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

+8.00 — vorhandene Geländehöhen in m ü. HN

künftig fortfallend

in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Böschung

5.0 — Bemaßung in Meter

Straßenquerschnitte

Straßenaufpflasterung

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - LSG

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - geschütztes Biotop

Obstbäume zum Anpflanzen

Bäume zum Erhalt, außerhalb des Geltungsbereiches

WA — Wohngebietsfestsetzung
I - II a — Festsetzung der möglichen Vollgeschosse
Festsetzung der Bauweise
FH min. 6,5 m
FH max. 8,5 m
GRZ 0,25 — Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
ED — Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
Festsetzung der min. zulässigen Firsthöhe
Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe

Plangrundlagen:
Topographische Karte Maßstab 1:10000, © Geobasis DE/M-V 2017; Bebauungsplan Nr. 16 i.d.F. der 2. Änderung, Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Dubbert, Grambow, Stand 04.05.2017, Lagestan, Vermessungsbüro Bauer/Siwek, Wismar, Stand 08.06.2017; eigene Erhebungen

Hinweise

Das verbliebende Kompensationserfordernis wird auf gemeindeeigenen Flächen über die Ökokonto NWM 010 „Neuerlage von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf" (Maßnahme 7) ausgeglichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Arbeiten mögeartlich 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 Kultur und Denkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer und der zufällige Zeuge, in der den Wert des Fundes erkennen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Verunreinigungen (wie Untergrundverfärbungen, Geruch, anomale Bodenbeschaffenheit, Auftreten verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur Ordnungsmäßigen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlastenimmissionsschutz 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.

Der Einrichtung von Doppelhäusern sollen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen der beiden Haushälften in einheitlichen Materialien und Farbtönen hergestellt werden.

Die dem Bebauungsplan Nr. 16.1 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.1 Wohngebiet "Am Mühlenbruch - nördliche Erweiterung", gelegen nördlich des Wohngebietes "Am Mühlenbruch" und der B 104, umfassend die Flurstücke 50 (teilw.), 59/11 (teilw.), 59/13, 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/30 (teilw.), 107/44, und 389 (teilw.) der Flur 3, Gemarkung Selmsdorf Dorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 13a, 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 (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 7 BauNVO). Die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Die zulässige Firsthöhe wird im WA 1 auf mindestens 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 Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt: Firsthöhe ist gleich Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO).

1.3 Innerhalb der WA 1 wird die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Innerhalb der WA 2 ist die Errichtung von maximal zwei Vollgeschossen zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.4 Für das Erdgeschoss (OK Fertigfußboden) gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen wird als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche nach den Erschließungsmaßnahmen festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Die vorhandenen Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene Geländehöhe über NHN (§ 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 WA 2 gilt die abweichende Bauweise, verbunden mit der Festsetzung, dass die Grenzzustände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Einzelhäusern eine Länge von 15,0 m und im WA 2 bei Doppelhaushälften eine Länge von je 9,0 m nicht überschritten werden darf. Weiterhin gilt für das WA 1, 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 und WA 2 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser 700 m² und im WA 2 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 und WA 2 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudefluchtlinie 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 und WA 2 sind je Einzelhausgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Je Gebäude einer Doppelhaushälfte ist im WA 2 maximal eine Wohneinheit zulässig.

6. 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 Verrieselung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

7. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraßen durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.5 vorgenommenen Festsetzungen.

8. 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)

8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 1" sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: Kultur-Apfel (*Malus domestica*): Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel; Kultur-Birne (*Pyrus communis*): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne. Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standortgerechte alte Kultursorten handelt. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.

8.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 2" ist eine drei Meter breite Rasenfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist direkt an den Grundstücksgrenzen zum WA 1 anzuordnen. Die Pflanzung ist im versetzten Verband 1,0 m x 1,0 m auszuführen. Zulässige Rosenarten sind Hundsrose (*Rosa canina*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Apfel-Rose (*Rosa villosa*) und Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*). Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten.

8.3 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 3" ist unter Berücksichtigung vorhandener Gehölze als Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind als maximal 2-schürige Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen.

8.4 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind als extensive Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen auf einem modellierten Gelände zu gestalten. Entlang der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist das Gelände mit einer maximal 1,50 m hohen Stützmauer abzufangen. Südlich der Mauerkrone ist eine 1 m breite einreihige Hainbuchen-Heckenpflanzung (*Carpinus betulus*) mit einem Pflanzabstand von 0,50 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist mindestens zweimal jährlich zu schneiden. Eine Geländemodellierung bis auf das Höhenniveau der Mauerkrone ist zulässig. Das vom Hang abfließende Regenwasser ist in einer parallel zur Mauer verlaufenden Mulde abzuleiten. Vorhandene Anpflanzungen sind in die Geländemodellierung einzubeziehen. Ebenso ist eine Umpflanzung dieser Gehölze innerhalb der Parkanlage zulässig. Die Gehölzpflanzungen sind auf mindestens 25% der Fläche durchzuführen. An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine mind. 3 m breite Hecke anzulegen. Es sind heimische, standortgerechte Gehölze aus den Pflanzlisten A und B zu verwenden. Die verbleibenden Bereiche sind als extensive Wiesenflächen mit einer zweimal jährlichen Mahd anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen.

8.5 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" ist als ein 4,50 m breiter Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

8.6 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 1" ist langfristig vollständig als extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Alternativ ist eine Beweidung der Fläche zulässig.

8.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 2" sind wegebegleitend insgesamt 20 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Apfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: Kultur-Apfel (*Malus domestica*): Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Klarapfel; Kultur-Birne (*Pyrus communis*): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne. Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standortgerechte alte Kultursorten handelt. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2-Landschaftsrasen mit Kräutern) zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.

8.8 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

8.9 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzanpflanzung" ist zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft die zu entsiegelnde Fläche des Garagengebäudes bis zur nördlichen Grundstücksgrenze mit Gehölzen aus den Pflanzlisten A und B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 10 m herzustellen.

8.10 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind auf mindestens 60% der Fläche Sträucher und Bäume der Pflanzlisten A und B anzupflanzen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass je 30 Sträucher mindestens ein Baum gepflanzt wird. Zwischen den Pflanzen sind dauerhaft Freiflächen zu erhalten. Insgesamt ist das Erstellen eines Wildschirmzaunes zu vermeiden. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (Rasensaatmischung 7.1.2: Landschaftsrasen mit Kräutern) anzulegen. Die Fläche 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 Wiegevorbindung auch mehrfach gemäht werden.

8.11 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Findlingsfeld/Regenwasserzuführung" ist naturnah mit Feldsteinen und Findlingen zu gestalten. Der Fläche ist aus den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser zuzuführen und von dort in gedrosselter Fließgeschwindigkeit in den Selmsdorfer Bach einzuleiten. Die Durchführung von ufersichernden Maßnahmen ist zulässig.

8.12 An der Planstraße A sind hochstämmige Laubbäume mit einem Kronenansatz von 2 m und einer Mindestqualität von Stammumfang 16/18 cm und 3xv zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch einen Dreibock und einer Entwässerungspflege von mindestens 3 Jahren dauerhaft zu sichern. Als Baumart ist die Scharlach Rosskastanie (*Aesculus x carnea Briotii*) zu verwenden.

8.13 Auf dem bestich gelegenen Weidenhammer ist eine hochstämmige Scharlach Rosskastanie (*Aesculus x carnea Briotii*) in der Mindestqualität 3xv mit einem Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.14 Pflanzlisten:
Pflanzliste A - Sträucher
Als Straucharten sind zu verwenden (Qualität 2xv, 125/150):
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Knackweide (Salix fragilis)
Korbweide (Salix viminalis)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schneeball (Viburnum opulus)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Wei&Dorn (Crataegus monogynal laevigata)

Pflanzliste B - Bäume
Als Baumarten sind zu verwenden (Qualität Heister 2xv, 175/200):
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hängebirke (Betula pendula)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Silberweide (Salix alba)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

8.15 Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen geringfügig verschoben werden.

8.16 Die festgesetzten Einzelbäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit einem Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern.

8.17 Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu durchführen.

8.18 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Flächenbeschädigungen) zurückzunehmen. Im Anschluss an die Bauarbeiten, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

9.1 Für Dacheindeckungen den Hauptdach bei neuzeitlich geneigten Dächern sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schieferdächer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus grauem, vorbewitertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgesetzte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig.

9.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung beim Hauptdach bei eingeschossiger Bauweise 35°-48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0°-20°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Hauptdachflächen als Satteln-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachziegeln ist das aufnehmende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen. Diese Regelungen gelten nicht für Vordächer, für sonstige untergeordnete Dachflächen sowie für Terrassenüberdachungen.

9.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgeführt werden.

9.4 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 60 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 60 cm. Flachdächer sind auch ohne Dachüberstand zulässig. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

9.5 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind 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 Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

9.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.

9.7 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Mülbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

9.8 Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in die Dachgestaltung der Hauptgebäude einzubeziehen oder hinsichtlich der Fassaden- und Dachfarben wie das Hauptgebäude zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Flachdach zu versehen. Carports werden als überdachte Stellplätze definiert. Dabei ist sicherzustellen, dass alle Seitenflächen der Garagen und Carports, einschließlich der Zufahrtsseite, um mindestens 15 cm über die Oberfläche des Daches geführt werden. Bei Carports ist das durch die Anbringung von Blenden zu gewährleisten, die an allen Seiten um das Dach herum zu führen sind. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen, ist Carports ebenfalls mit einem Pultdach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung beträgt maximal 0,7 m. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern mit Kronenbepflanzung und von Zäunen in Verbindung mit Hecken beträgt maximal 1,25 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

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

9.12 In den allgemeinen Wohngebieten gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Eingeschossses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

9.13 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Mülbehälter bzw. als Lagerflächen genutzt werden. Auf gestalterischen Gründen ist zwischen allen Grundstücksgrenzen und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge oder Mülbehälter, Carports oder Garagen eine gärtnerisch angelegte Fläche von mind. 1,0 m Breite herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

9.14 Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze pro 80. Meter, der Pflanzlisten A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzungen je Grundstück mit nur einer Art und jegliche Formschnitte sind unzulässig. Die Bepflanzung dieser Grundstücksgrenzen mit Zypressen- und Thuja-Gewächsen ist unzulässig. Diese Pflanzverpflichtung ist spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach dem Erstbezug des Hauses durchzuführen. Darüber hinaus ist die Einfriedung jeglicher Art von Sichtschutzanlagen an diesen Grenzen unzulässig. Zäune sind an diesen Grenzen nur in grünem Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der ger. Pflanzmaßnahme zulässig.

9.15 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Stadt- und Regionalplanung
Fernwärmeversorgung Boizenburg
Dipl.-Ing.
Martin Hunsicker
Dipl.-Geogr.
Lars Fricke
Wear Hudemühle 17b
19258 Boizenburg/Elbe
Tel. 03861-4708400
Fax 03861-4708401
www.sta-planung.de, info@sta-planung.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 28.07.2017 erfolgt.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 31.08.2017 beteiligt worden.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planungsziele vom 27.07.2017 bis zum 11.09.2017 während der Dienststunden im Schönberger Land durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 28.07.2017 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.07.2017 zur Abgabe einer Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 und den Entwurf der Begründung dazu am 07.12.2017 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2018 bis zum 09.02.2018 während der Dienststunden im Amt Schönberger Land ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.12.2017 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltbezogenen Informationen der Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

6. Die von der Planung berührten Belangen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und die öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Selmsdorf, den 19.04.2018 (Siegel) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand wird mit Stand des Vermessungsbereiches am 27.06.2017 und als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der richtigen Darstellung der