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 1990 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 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
- (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
- 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
- Ausgleichfläche mit Gehölzanpflanzung, privat
- 1 — extensives Grünland mit lfd. Nummerierung, privat
- Hausgarten, privat
- 1 — Wegebegleitgrün mit lfd. Nummerierung, öffentlich
- Zäsurgrün, privat
- 1 — 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 Fläche (§ 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 Flurstückgrenzen
- 388/3 — Flurstücksnummern
- +96.97 — 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 | I - II a | Wohngebietsfestsetzung
FH min. 6,5 m / FH max. 8,5 m | GRZ 0,25 | Festsetzung der maßgeblichen Vollgeschosse / Festsetzung der Bauweise
Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl
Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern
Festsetzung der min. zulässigen Firsthöhe
Festsetzung der max. zulässigen Firsthöhe

Hinweise

Das verbleibende Kompensationserfordernis wird auf gemeindeeigenen Flächen der Gem. Dalkenthe NWM 010 "Anpflanzung von Wald südlich des Sportplatzes in Selmsdorf" (Maßnahme 7) ausgeglichen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Um die Archäologische Denkmalpflegebehörde ausreichend zu betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist das 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 Archäologischen Denkmalpflege 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 im Geltungsbereich keine Altablagerungen oder Altaltenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz 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.

Bei der Errichtung 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.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgesetzte, die auf Grundlage dieses Entwurfes gefällt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

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

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)* einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen 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, 59/11 (teilw.), 60/5 (teilw.), 76/1, 79/12, 80/3, 81/3, 88/10, 88/24, 88/26, 89/24, 93/23, 94/22, 107/14, 133/13, 133/14 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 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 gemäß § 13a BauNVO ist generell ausgeschlossen.

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 (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 u. § 16 BauNVO).

1.3 Innerhalb des WA 1 wird die Zahl der zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Im WA 2 ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 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 festgesetzt (§ 16 Abs. 5 BauNVO).

1.5 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen 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 Grenzabstände 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 600 m².

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 Abs. 6, 14 und 23 BauNVO)

Innerhalb des WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Kfz-Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Mülltonnen in Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der öffentlichen Straße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebengebäude 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. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "geschwindigkeitsreduzierter Bereich" festgesetzten Planstraße A sind auf der Straßenseite, die der durchgehenden Baumreihe gegenüberliegt, alle 30 m durch Bauminseln trapezförmige Fahrbahneinengungen vorzunehmen. Die Baumreihen sind so zu gestalten, dass die Breite der Fahrbahn auf 3,55 m reduziert wird. Die Bauminseln sind des Weiteren so zu errichten, dass die innerhalb dieser Fläche stehenden Bäume jeweils gegenüber eines Baumes der durchgehenden Baumreihe gepflanzt werden können. Die Standorte der Baumreihen können innerhalb der gekennzeichneten Flächen unter Berücksichtigung der Grundstückseinfahrten sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtverhältnisse geringfügig verschoben werden.

7. **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 Versäsung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

8. **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 Verkehrsübergabe 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.

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 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 1" sind insgesamt 10 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Äpfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: Kulturapfel (Malus domestica): Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Kaiserapfel, Kulturbirne (Pyrus communis): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne. Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standorttypische alte Kultursorten handelt. Die Baumreihen 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.

9.2 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wegebegleitgrün 2" ist eine zweireihige Rosenhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m durchzuführen. 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.

9.3 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.

9.4 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. Diese ist mit einer Hecke aus Sträuchern (Pflanzqualität 2xv, mit Ballen, Höhe mind. 100-125 cm) 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 aufzufangen. 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.

9.5 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.

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

9.7 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Extensives Grünland 2" sind wegebegleitend insgesamt 25 hochstämmige Obstbäume verschiedenartiger Äpfel- und Birnensorten (Pflanzqualität 3xv, mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind die folgenden Arten zu verwenden: Kulturapfel (Malus domestica): Sorten z.B.: Boskoop, Goldparmäne, Grafensteiner, Kaiserapfel, Kulturbirne (Pyrus communis): Sorten z.B.: Williams Christ, Gute Luise, Gellerts Butterbirne. Abweichungen und Erweiterungen des Arten- und Sortenspektrums sind zulässig soweit es sich um standorttypische alte Kultursorten handelt.

9.8 Die festgesetzte private 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.

9.9 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.

9.10 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 jeweils ein Baum gepflanzt wird. Zwischen den Pflanzen sind dauerhaft Freiflächen zu erhalten. Insgesamt ist das Entstehen eines Waldcharakters zu vermeiden. Die Freiflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung 7.1.2) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit maximal 2-schürigen Wiese zu bewirtschaften. Das Mähen darf erst nach dem Abblühen der bestandsbildenden Arten erfolgen. Gleichfalls (max. 10 % der Fläche) kann der Rasen als Wegeverbindung auch mehrfach gemäht werden.

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

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

9.13 Pflanzlisten:
Pflanzliste A - Sträucher
Als Sträucher 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)
Wolliform (Crataegus monogyna' laevigata)

Pflanzliste B - Bäume
Als Bäume 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)

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

9.15 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.

9.16 Für alle öffentlichen Grünflächen ist eine dreijährige Entwicklungspflege zu gewährleisten.

9.17 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind temporär beanspruchte Flächen (wie Baustraßen, Lagerflächen) wieder herzurichten (Bodenlockerung).

9.18 Bei der Bodenbearbeitung anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

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

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

10.1 Für Dachneindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende schwarze, anthrazitfarbene, rote oder rotbraune Ziegel oder Betonpfannen sowie Schiefer zulässig. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind auch Dächer aus gravem, vorbewittertem Zinkblech zulässig. Dächer von zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung unter 5° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Aufgeständerte oder geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern unzulässig.

10.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt die zulässige Dachneigung beim Hauptdach bei eingeschossiger Bauweise 30° - 48°. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die zulässige Dachneigung 0° - 25°. Bei eingeschossiger Bauweise sind die Hauptdachflächen als Satteln, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachsteinen ist das aufsteigende 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.

10.3 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form ausgebildet werden.

10.4 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.

10.5 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 naturnahen, rotbraunen oder braunen Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

10.6 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.

10.7 Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Die nur aufenhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Gartenabfälle von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu verkleiden.

10.8 Carports und Garagen sind innerhalb der WA 1 und WA 2 gestalterisch an das Hauptgebäude anzupassen. Sie sind in 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. Die Dachflächen sind als Gründächer zu gestalten. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Satteldach sind Garagen und Carports ebenfalls mit einem Satteldach oder aber mit einem Flachdach zu versehen. Die Dachflächen zur Gestaltung der Satteldächern gelten analog. Bei der Gestaltung des Hauptgebäudes mit einem Satteln, Walm- oder Krüppelwalmdach sind Garagen und Carports mit einem symmetrischen Satteldach zu versehen.

10.9 Der Höhenunterschied zu benachbarten Flurstücken ist als begrünte Böschung oder als gekünkerte oder aus Natursteinen hergestellte Stützmauer zulässig. Stützmauern aus Betonsteinen oder anderen Materialien sind nur in Verbindung mit einer vorgesetzten Heckenpflanzung zulässig.

10.10 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer oder als Lattenzäune aus heimischen Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern ohne 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.

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

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

10.13 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Müllbehälter genutzt werden. Als Lagerflächen genutzt werden. Als gestalterischen Ausgleich für die Grundversiegelung durch Stellplätze, Carports oder Garagen sind gärtnerisch angelegte Flächen auf mind. 1,0 m Breite hinter Sichtdreiecken sowie Grundstückszufahrten sind als Gärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

10.14 Bei allen privaten Grundstücksflächen, die an öffentliche Grünflächen grenzen, sind entlang dieser Grenzen ausschließlich heimische Sträucher, mindestens einreihig, eine Pflanze je 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 grünen Farbton bis zu einer Höhe von 1,50 m und nur in Kombination mit der gen. Pflanzmaßnahme zulässig.

10.15 Vor 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.

Verfahrensvermerke

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

Selmsdorf, den .....
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Selmsdorf, den .....
(Siegel) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am ..... 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 ..... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Selmsdorf, den .....
(Siegel) Der Bürgermeister

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

Selmsdorf, den .....
(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 ..... bis zum ..... 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 ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung standen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47