

**VERFAHRENSVERMERKE**

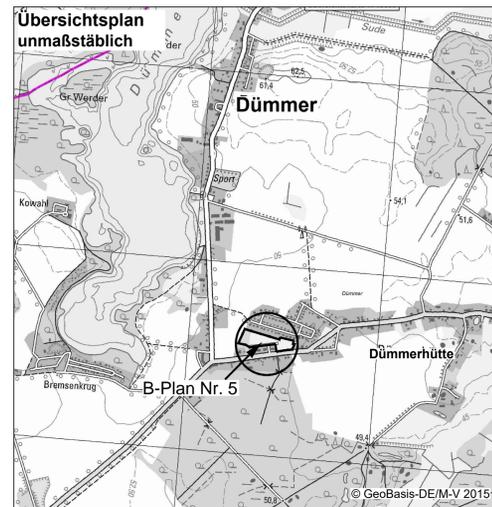
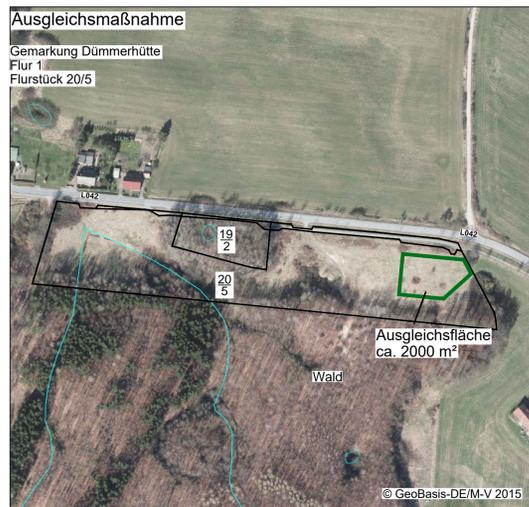
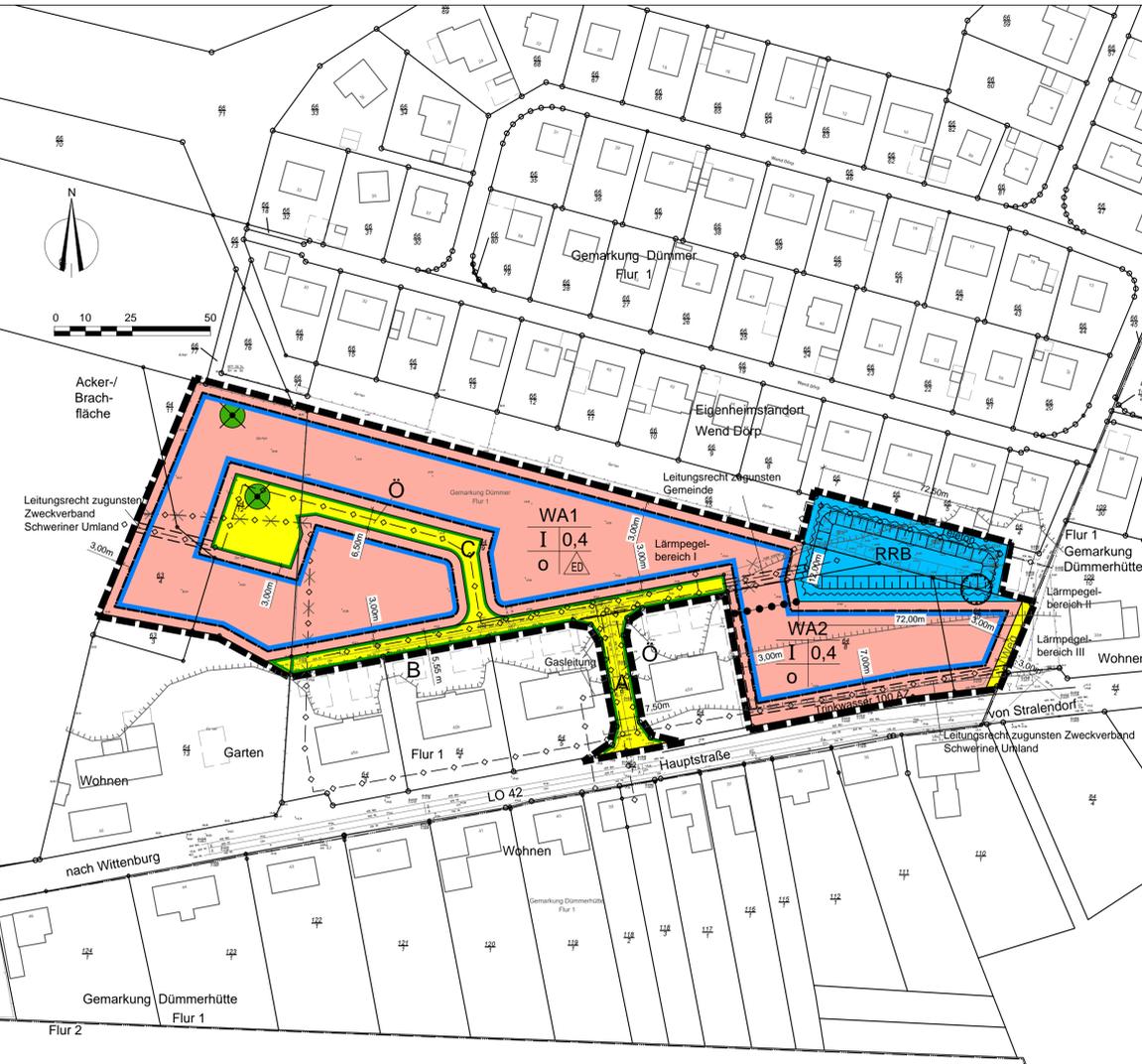
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **08.12.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12/19. Jahrgang am **23.12.2015** erfolgt. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **22.01.2016**, **19.05.2016** und **09.11.2016** beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am **08.12.2015** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **22.01.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **06.01.2016** bis einschließlich **08.02.2016** im Amt Stralendorf, Dorfstraße 30, in 19073 Stralendorf, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung ist im Bekanntmachungsblatt Stralendorfer Amtsblatt Nr. 12/19. Jahrgang am **23.12.2015** mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und  
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **14.09.2017** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **14.09.2017** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
**Dümmer, 18.09.2017**  
  
Die Bürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am **17.09.2017** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim.  
**Hagenow den, 19.09.2017**  
  
öffentlich bestellter Vermesser
- Der Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgesetzt.  
**Dümmer, 12.10.2017**  
  
Die Bürgermeisterin
- Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **25.10.2017** gemäß Hauptsatzung im Stralendorfer Amtsblatt Nr. 10/21. Jahrgang bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist mit Ablauf des **25.10.2017** in Kraft getreten.  
**Dümmer, 03.11.2017**  
  
Die Bürgermeisterin
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.  
**Dümmer, 03.11.2017**  
  
Die Bürgermeisterin

# Satzung der Gemeinde Dümmer über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet "Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße"

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOB. M-V 2015, S. 30 und 36), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOB. M-V S. 106, 107) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **14.09.2017** folgende Satzung der Gemeinde Dümmer über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet "Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG FETSETZUNGEN**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
o öffentliche Verkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB)

**RRB** Regenrückhaltebecken

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
Lärmpegelbereiche

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**  
vorhandene sonstige Gebäude  
Vorhandene Flurstücksgrenzen  
Vorhandene Flurgrenzen  
Flurstücknummer  
Bemaßung  
Rodung von Bäumen  
Einzelbaum  
unterirdische Leitungen  
Rückbau Leitungen  
A, B, C Straßenbezeichnung

A, B, C Straßenbezeichnung

**Nutzungsschablone**  
WA1  
I 0,4  
o  
Gebietscharakter  
- Nummer Baugebiet  
- Grundflächenzahl als Höchstmaß  
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
- offene Bauweise  
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Teil B - TEXT**

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen  
• Schank- und Speisewirtschaften und  
• Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen  
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
• Gartenbaubetriebe und  
• Tankstellen ausgeschlossen.
- Gemäß § 12 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO sind zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Hauptstraße keine Garagen und Carports zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Traufhöhe mit max. 4,20 m über die Höhe des dazugehörigen Straßenschnittes bestimmt. Als Traufhöhe wird die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezeichnet.
- Örtliche Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 5 „Wend Dörf gemäß § 86 Abs. 3 und Abs. 1 Nr. 1 und 4 LBauO M-V**  
3.1 Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind grundsätzlich gleichfarbig und aus gleichem Material herzustellen.  
3.2 Ausgenommen von der Festsetzung nach 2.1 sind bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen und Carports) und nach § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) sowie sonstige Anbauten.  
3.3 Pro Wohnung sind auf dem dazugehörigen Grundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.  
3.4 Die Höhe der straßenseitigen Einriedungen wird auf max. 1,20 m begrenzt.  
3.5 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtskräftig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Immissionsschutz für Allgemeines Wohngebiet - Baugebiet 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
4.1 Innerhalb des Lärmpegelbereiches III sind Schlaf- und Kinderschlafräume auf der nördlichen Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind in Schlaf- und Kinderschlafräumen innerhalb des maßgeblichen Lärmpegelbereiches III schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfüßungs-dämmungsmaß auszustatten sind.  
4.2 Im Dachgeschoss sind Balkone und Freizeite in Richtung Hauptstraße (L 042) ausgeschlossen.  
4.3 Gebäudeselten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume und Wohnräume) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Außenräume in Wohnungen
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeselten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.  
4.5 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gelten für das unbebaute Plangebiet. Wird durch ergänzende Schallmessungen für konkrete Plänelemente nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den textlichen Festsetzungen 4.1 bis 4.3 abgewichen werden.
- Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**  
5.1 In der Gemarkung Dümmerhütte; Flur 1; Flurstück 20/5 ist zugunsten des Artenschutzes auf einer Fläche von 2.000 m² mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 14 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm (sowie 6 Wallnüssen STU 16 -18 als Baumersatz) in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m = 100 m² 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Bienenweide (siehe Hinweis) mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen (1x Mahd ab Anfang Juni oder Zeitpunkt, unter Beachtung des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzgehackt). Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen oder abzutransportieren (Pflanzen siehe Pflanzliste).
- Pflanzliste**  
Obstgehölze: Verbisschutz ist vorzusehen  
Apfel: Altänder Plankuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesensboikenapfel, Roter Eiseraffel  
Birken: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference  
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzweitsche  
Kirschen: Oktavia, Regina  
Ergänzungen mit Bienenweidegehölzen wie Eskkastanie - Castanea sativa, Honigbaum - Euodia hupehensis sind zulässig, Walnüsse - Juglans regia beachten.

**Hinweis Bienenweide:**  
Das Saatgut ist feinkörnig aufzuarbeiten und das Saatgut max. 1,5 cm tief auszusäen und danach zu walzen. Bei maschineller Aussaat kann Sojasäure (händlich Sand) beigemischt werden. Eine Mahd sollte vorzugsweise abends oder morgens außerhalb der Hauptflugzeit der Insekten erfolgen. Die folgende Trachtpflanzenarten-Mischung ist einzusetzen: Rotklee 65%, Weißklee 15%, Esparssette 10%, Blaue Stauden-Lupine 3%, Herzgespann 1%, Schwarznessel 1%, Natternkopf 1%. Die verbleibenden 4% verteilen sich auf folgende Stauden und Kräuter: Kronwicke, Zottelwicke, Echtes Leinkraut, Hornklee, Luzerne, Wiesenflockenblume, Klatschmohn, Korbblumen. Die Aussaat sollte als Herbstsaat mit 13-20 kg/ha erfolgen. Der hohe Anteil an Klee kann natürlich zugunsten der Kräuter und weiterer Arten wie Wiesen Margarine und Wilder Möhre reduziert werden. Bei einer Überbrückung ist als einjähriges Saatgut die Brandenburger Mischung einzusetzen. Sie enthält acht einjährige Blütenpflanzen: 13% Phacelia, 30% Buchweizen, 16% Gelbseif, 10% Örtlich, 2% Malve, 9% Borretsch, 10% Seradella, 5% Sonnenblume. Die Aussaat sollte hier Ende April/Anfang Mai mit 7-8 kg/ha erfolgen.

**Hinweis Gehölzpflege:**  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan folgenden Herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten:  
Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Pflege erforderlich.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
  - Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
  - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvögelarten ist der Zeitraum der Baufeldreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
  - Unmittelbar vor dem Baubeginn der Verkehrsflächen müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien / Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. Gefundene Tiere sind in der angrenzenden Freifläche am Lesesteinhaufen auszusetzen. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind. Gefundene Tiere sind im Erlenbruch des Dümmer See auszusetzen.
  - Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen am erweiterten Regenrückhaltebecken zu integrieren. Der Lesesteinhaufen mit ca. 2 m³ Lesesteinen (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) ist mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in eine etwa 0,5 Meter tief ausgeschabene bzw. ausgebagerte Senke in der Größe von etwa 2 m² gefüllt und mit Sand (nicht anstehenden Boden) überdeckt.

**Kopie**

Rechtsverbindlich:	26. Oktober 2017
Endfassung:	September 2017
Entwurf:	November 2015
Planungsstand	Datum:
<b>Satzung der Gemeinde Dümmer über den Bebauungsplan Nr. 5 Wohngebiet "Zwischen Wend Dörf und Hauptstraße"</b>	
Kartengrundlage:	VERMESSUNGSBÜRO RICHE und MÜLLER
Gemarkung: Dümmer	Flur: 1
Gemarkung: Dümmerhütte	Flur: 1
Maßstab: 1:1000	Autragnehmer: Stadtämter Del-Ing. Gudrun Schwarz Bürgerschaft Stadt- und Landschaftsplanung
	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ostik Bürgerschaft Stadt- und Landschaftsplanung