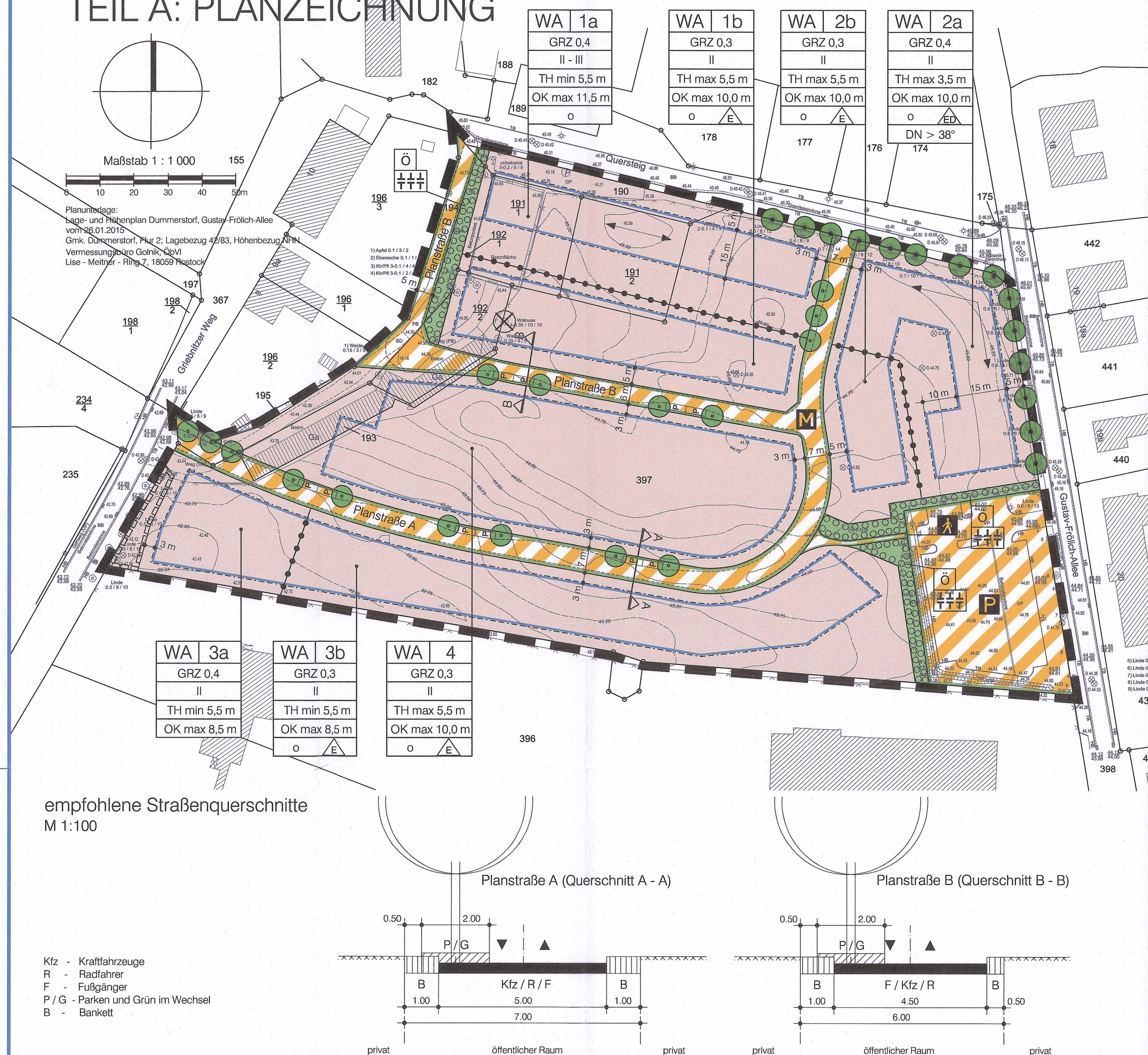


# SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "DORFZENTRUM"

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
    - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass
      - in den Gebieten WA 1a, WA 2a und WA 3a kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit höchstens 20 Betten allgemein zulässig sind und
      - Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig sind.
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
      - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i.S.d. LBauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
      - Als Traufhöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
      - Die in Teil A geregelte Mindesttraufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40% der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Loggien, Veranden), und nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen.
      - Die in Teil A geregelte maximale Oberkante darf durch Fahrstuhl-Schachtköpfe konstruktionsbedingt überschritten werden.
    - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
      - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen bleibt hiervon unberührt.
      - Für die Errichtung ebenerdiger Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden.
      - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 5 m zum Quersteig und zur G.-Frölich-Allee bzw. mit einem Mindestabstand von 3 m zum Griebnitz Weg und zu den Planstraßen A und B zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt.
    - Mindestgröße von Baugrundstücken, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3, 6 BauGB)
      - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird festgesetzt
        - mit 550 m² für die Errichtung von Einzelhäusern,
        - mit 300 m² für die Errichtung von Doppelhäusern (je Doppelhaushälfte) und
        - mit 200 m² für die Errichtung von Reihenhäusern (je Reihenhausesegment).
      - In den Baugebieten WA 1b, WA 2b, WA 3b und WA 4 sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
    - Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
      - An den in Teil A festgesetzten Einzelstandorten im Straßenraum ist jeweils ein Baum der Art Liquidambar styraciflua (Amberbaum) als 3x verplanter Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 -16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen. Die Baumscheibe ist in einer Mindestgröße von 12 m² dauerhaft unbefestigt zu belassen.
      - Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Grünflächen sind freiwachsende Hecken aus Cornus mas (Kornelkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Berberis vulgaris (Berberitze), Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere) und Rosa pimpinellifolia (Bibernelle) anzulegen. Die Pflanzen sind zweireihig versetzt im Abstand von ca. 50 cm einzusetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust art- und qualitätsgerecht zu ersetzen.
    - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)
      - Dach: Auf Gebäuden mit mehr als 20 m² Grundfläche sind Pultdächer unzulässig. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik, Warmwasseranlagen) müssen bei geneigten Dächern in die äußere Dachhaut integriert werden (In-Dach-Lösung); Auf-Dach-Konstruktionen sind nur für Flachdächer zulässig, soweit die Anlage durch eine Attika der Sicht vom öffentlichen Raum entzogen ist.
      - Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.
      - Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.
- HINWEISE:**
- Ferienwohnungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig. Die Ferienwohnnutzung stellt planungsrechtlich eine eigenständige typisierte Nutzungsart dar; sie ist weder der allgemeinen Wohnnutzung noch den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zuzurechnen. (OVG M-V 19.02.2014 - 3 L 212/12; OVG M-V 28.12.2007 - 3 M 190/07; BVerwG 08.05.1989 - 4 B 78/89)
  - Der 4-stämmige Walnussbaum im Westabschnitt des Baugebietes WA 1b ist nach § 18 LNatG M-V geschützt. Eine Fällung oder ein Rückschnitt bedürfen einer naturschutzrechtlichen Ausnahme-genehmigung. Auf die Bestimmungen des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 wird hingewiesen.
  - Wenn während der Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt werden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, ist gem. § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, für den Leiter der Arbeiten, für den Grundeigentümer, und für zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind bis 5 Werktage nach Zugang der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. (§ 11 DSchG M-V)

### VERFAHRENSVERMERKE

- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 06.05.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.01.2015 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.02.2015 erfolgt.
  - Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
  - Die Öffentlichkeit konnte sich am 22., 23.01.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
  - Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis zum 23.03.2015 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.02.2015 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 15.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet „Dorfzentrum“, westlich der G.-Frölich-Allee, nördlich des FBN-Geländes, östlich des Griebnitz Weg und der Grundstücke Hof 9, 9a, 10 sowie südlich des Quersteigs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.2015 gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 26.01.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.02.2015 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger“ am 15.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.02.2015 in Kraft getreten.

### Satzung der Gemeinde Dummerstorf

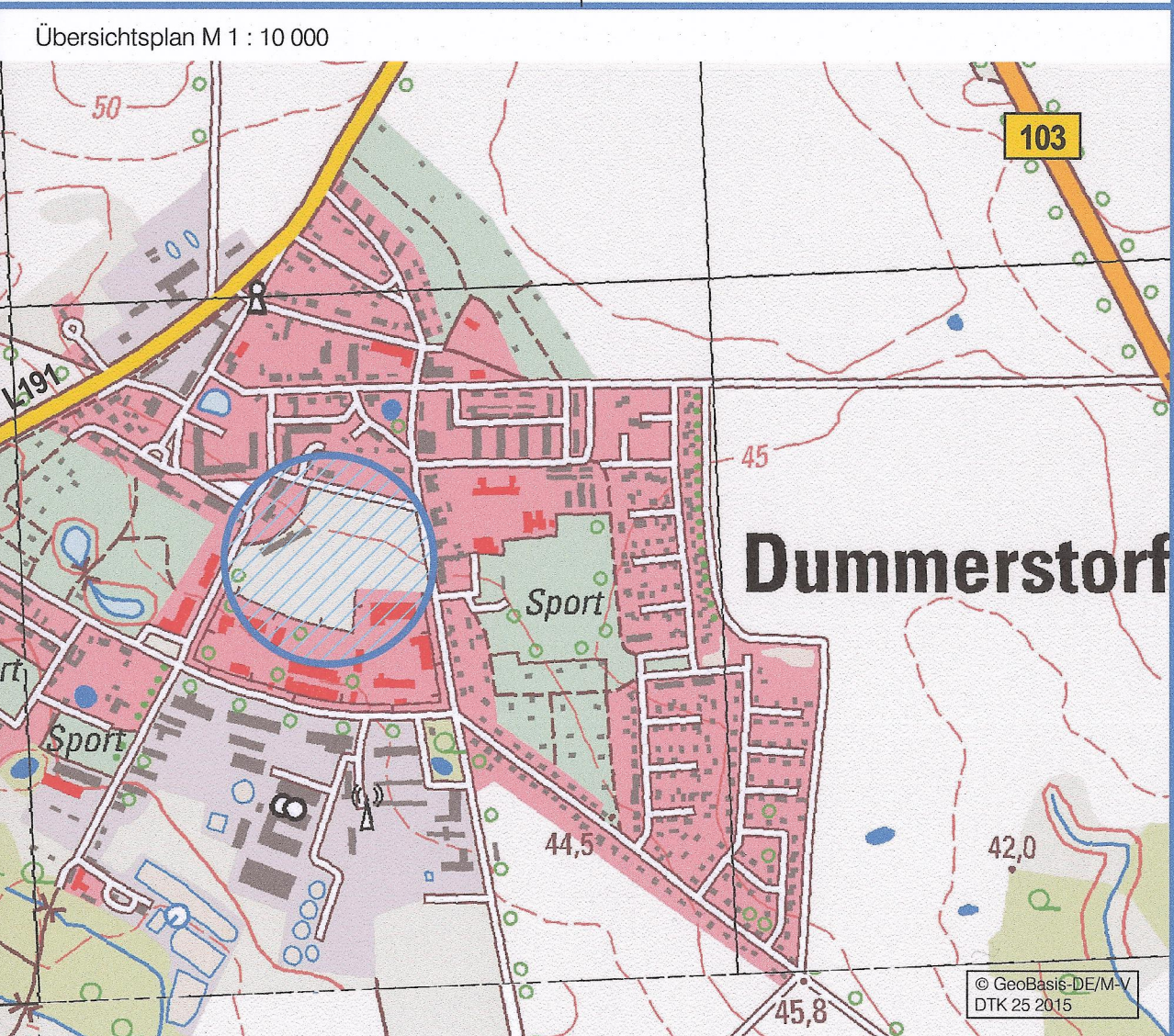
Landkreis Rostock

### über den Bebauungsplan Nr. 8 "Dorfzentrum"

westlich der G.-Frölich-Allee, nördlich des FBN-Geländes, östlich des Griebnitz Weg und der Grundstücke Hof 9, 9a, 10 sowie südlich des Quersteigs

### AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 07.12.2015



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichnerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

| Planzeichen | Erläuterung                          | Rechtsgrundlage |
|-------------|--------------------------------------|-----------------|
| WA          | Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1) | (§ 4 BauNVO)    |

| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| GRZ                        | Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)                                         |
| II - III                   | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V) |
| II                         | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 (2) LBauO M-V)              |

| Höhe baulicher Anlagen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| TH min.                | Traufhöhe als Mindestmaß über Straße (sh. TF 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3) |
| TH max.                | Traufhöhe als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.2.1, 1.2.2)         |
| OK max.                | Oberkante als Höchstmaß über Straße (sh. TF 1.2.1, 1.2.4)         |

| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| o                               | Offene Bauweise                               |
| E                               | nur Einzelhäuser zulässig                     |
| ED                              | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig         |
| —                               | Baugrenze (sh. TF 2.1, 2.2, 2.3)              |

| VERKEHRSFLÄCHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                  |
|-----------------|--------------------------------------------|
| —               | Straßenbegrenzungslinie                    |
| —               | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |

| Zweckbestimmung: | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)            |
|------------------|--------------------------------------|
| M                | Mischverkehrsfläche, öffentlich      |
| P                | Parkplatz, öffentlich                |
| —                | Parkplatz im Straßenraum, öffentlich |
| —                | Fußgängerbereich, öffentlich         |

### GRÜNLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

|                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Grünflächen, öffentlich | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) |
| Zweckbestimmung:        |                           |
| —                       | Schutzgrün                |

| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| —                                                                                                                                        | Anpflanzen von Einzelbäumen mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.1)          |
| —                                                                                                                                        | Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 19 LNatG M-V)              |
| —                                                                                                                                        | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 4.2) |

| SONSTIGE PLANZEICHEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| —                    | Vorgabe der Firstrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)          |
| —                    | Vorgabe einer Mindestdachneigung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) LBauO M-V)   |
| —                    | Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)                        |
| —                    | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) |

| II. KENNZEICHNUNGEN | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                                                                                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| —                   | Kennzeichnung von Flächen mit grundbuchrechtlich gesicherten Leitungsrechten hier: zugunsten der Eurawasser Nord GmbH                          |
| —                   | Fahrbahnbegrenzung (unverbindliche Vormerkung)                                                                                                 |
| —                   | Bemaßung vorhandene Flurstücksgrenze                                                                                                           |
| —                   | Flurstücksbezeichnung                                                                                                                          |
| —                   | vorhandene hochbauliche Anlage                                                                                                                 |
| —                   | Kennzeichnung eines geschützten Baums, für den eine Fällgenehmigung nach § 18 (3) NatSchAG M-V in Aussicht gestellt wurde (Antragserfordernis) |