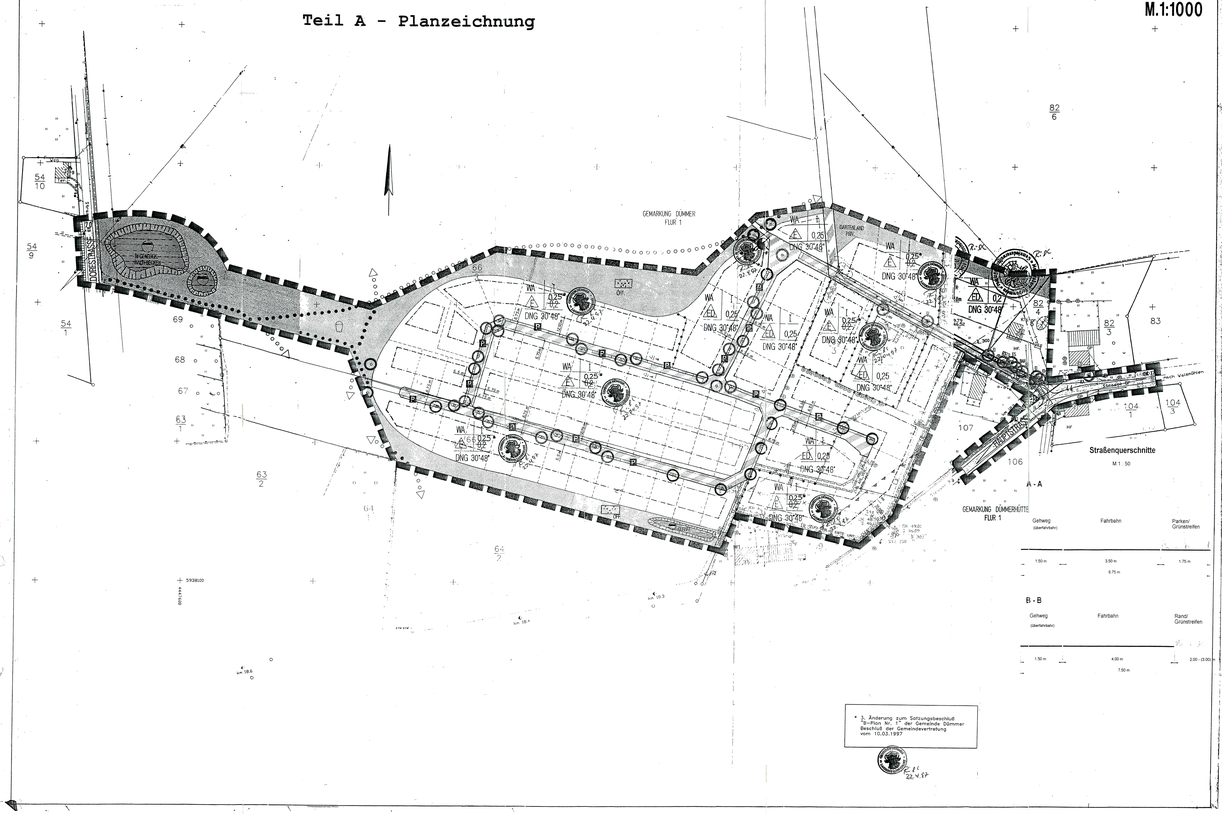
Teil A - Planzeichnung

M.1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO
- 0,2 — Grundflächenzahl GRZ — 19, 16 und 17 BauNVO
- I — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze — 19, 16 und 17 BauNVO
- Nur Einzelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO
- DNG 30°-45° — Dachneigung zulässig zwischen 30° bis 45° — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
- Straßenbegrenzungslinien — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche: öffentlicher Parkplatz — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Fläche: verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Mehrbereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Private oder öffentliche Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fläche: Parkanlage
- Fläche: Kinderspielplatz
- Fläche: Gartenland
- Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Fläche: Abwasser
- Fläche: Elektrizität
- Pflanzgebote für Bäume — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes / Lärmschutz — § 9 Abs. 5 Nr. 24 BauGB
- Vorhandene bauliche Anlage a) Hauptgebäude b) Nebengebäude c) überdachung
- Flurgrenzen, Grenzsteine
- Konflikt Fernfahrlinie Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäudehauptgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Straßenbezeichnung
- Straßenhöhenlinie
- Böschungskante
- Handgrenze (außerhalb des Planlichtquerschnittes)
- Regenwasser-Hauptschmutzkanäle mit Kellerboden
- Bezeichnung: Eiche, Esche, Kastanie, Bergahorn, Rotbuche
- Jahreszeitbereich

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Abstand nach Bundesfernstraßengesetz § 31 Abs. 1 Straßengesetz Mecklenburg-Vorpommern, in 20 m Abstand zur Landesstraße 0 bei der Einmündung von Hofdienden einzuhalten.

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

TEIL B TEXT

1.00 Örtliche Bauvorschriften

Dachform

Die Dachform der geschlossen Anlagen (Dachform = Oberkante Erdgeschoß-Fußboden) in 4/1gemessen maßgestalt darf höchstens 0,50 m über der mittleren Höhe der angrenzenden straßenbegrenzenden Flächen. Bei Hintergrundstückshäusern gilt die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes.

Firstrichtung

Die Firstlinie der geschlossen Anlagen darf 0,00 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenbegrenzenden Flächen nicht überschreiten. Bei Hintergrundstückshäusern gilt die mittlere Höhe des vorhandenen Geländes.

Dachaufbauten

Die Dachneigung der Hauptgebäude sind nur von 30 bis 45° zulässig.

Dachaufbauten, Dachgeschoßgauben und Ausbauten sind neben den Festgesetzten auch anderen Anlagen zulässig.

Für Nebenanlagen, Überdachte Stellplätze und Garagen sind neben den Festgesetzten Dachneigungen auch Flachdächer zulässig.

2.00 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhäuser 700 qm, für Doppelhäuser 1000 qm und für Hausgruppen 1400 qm je Doppelhaushälfte.

3.00 Offene- und Hintergrundbebauung sowie bebaubare grünordnerische Festsetzungen

Für Bauvorhaben in öffentlichen Straßenräume sind standortgemäße Laubbäume der mit Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzgebote sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei Baumpflanzungen in öffentlichen Straßenräumen ist eine offene vegetationsfläche von mindestens 12 m² auszubilden, die mindrig zu bepflanzen und gegen Befahren zu schützen ist. Bei der Befestigung der Räume sind Befestigungsmaßnahmen zu wählen, die eine Bewässerung der Bäume ermöglichen.

Die Pflanzflächen sind gegen Kraftfahrzeug durch eine Abdeckung aus Kinderrohren zu schützen.

Die zu erhaltenden Bäume sind in Zuge der Erschließungsarbeiten gemäß DIN 18920, zu schützen und gemäß ATV-Blatt/Regel zu behandeln.

Die Parkplätze in öffentlichen Straßenräume sind wasser- und luftdurchlässig auszuführen. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich einhalten, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Befestige, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Belag, wie wassergebundener Belage, Schotterrasen, Pflaster mit breiten Fugenanteil oder Rasenfugensteinen, herzustellen. Befestigungen, wi. die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich einhemt, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Garagen und Carports mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.

Die Grundstückzufahrt sind allseitig (Ausnahme bei Grenzbebauung) so bauulich mit Hecken oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei Einbindung auf der Zaun in der Hecke Tragen. Je Bereich von Grundstückszufahrten sind maximal zwei Einfahrten mit einer Breite von 5,00 m, im Bereich von Hausgiebeln durchbrochen bis zu 7,00 m zulässig.

Bei Belebung von bestehenden Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Flächen sind vor Einleitung in die Vorflut Behälfung und Klärgerte vorzusehen.

Zum Regenwasserrückhalten sind nehmen Ausnahmen, mit geschlossenfugen offenlichen und nehmenden Bebauungsplanen, Drei Infiltrationen sind mit Arten der Gehölzliste naturnah zu bepflanzen.

Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Parkanlage zu gestalten und mit standortgerechten, artlich entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation heimischen Gehölzen aufgefüllten Arten zu bepflanzen.

Baumarten:

Feld-Ahorn
Berg-Ahorn
Sand-Birke
Hain-Buche
Rot-Buche
Holz-Apfel
Stiel-Eiche
Vogelkirsche

Hänge-Birke
Winter-Linde
Sommer-Linde
Trauben-Eiche
Eberesche
Wild-Birne
Wild-Kirsche

Pflanzarten:

Hochstämme bzw. Stammlänge, 3 x verpflanzt, mit Ballen, mit durchgehender Leittrieben, aus enger weitem Stand, mit Ballen, Breite 150-180 cm.

oder

Ballen, 3 x verpflanzt, aus enger weitem Stand, mit Ballen, Breite 150-180 cm. Höhe 300-350 cm

Strauchpflanzen:

Feld-Ahorn
Hain-Buche
Hohe Heckenpflanze
Roter Hartriegel
Salweide
Wild-Rose
Pfaffenhütchen
Gemeine Heckenkirsche
Gemeine Haselnuß
Gemeiner Liguster
Gemeine Schlehe
Gemeine Traubenkirsche
Gemeine Vogelbeere
Gemeiner Flieder
Gemeiner Schneeball

Pflanzarten:

2 x verpflanzte Sträucher, Bukette oder lockere Reihen, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm.

Heckenpflanze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Der Ausgleich von Höhenunterschieden ist durch pflanzlichen Böschungen durch einen Pflanzbewuchsstreifen herzustellen.

Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach bodenfremder Verdichtung wiederherzustellen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen. Der Stammumfang muß mindestens 18 - 20 cm betragen.

4.00 Gebäudeneutralität und Aufschüttungen

Gebäudeneutralität und Aufschüttungen für Garagen oder Stellplätzen sowie Terrassen um mehr als 1,00 m über bzw. unter angrenzenden Gelände sind unzulässig.

5.00 Überschreitung von Baugrenzen

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Loggien/Terrassenüberdachung, Hauseingangsüberdachungen, Sonnenschutzdächern, Pflanzgelegenheiten, Vordächer bis zu 2,00 m von den Festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6.00 Grundstückgröße

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundstücken sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

§ 120 Lärmschutz § 9 Abs 1 Nr. 24

Lärmpegelbereich II mit maßgeblichem Außenlärmpegel bis 60 dB(A) erforderlich. Fenster mit erforderlichem Schalldämmmaßnahmen nach DIN 4109 (11/89) einbauen. Fenster mit erforderlicher Mindestgröße von 45 dB (A) abgestuften Schalldämmmaß, die in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet sind.

Nachtlüftungsmöglichkeit durch Schalldämmlüfter vorgesehen. Für die der Straßenlärmquelle zugewandten Fassaden sind Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 45 dB (A) die nachts ist, so sind die mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.

Lärmpegelbereich II wird somit den allg. Wohnzwecken bereits erreicht.

Für Lärmpegelbereich III ist resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 bB(A).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf dem Aufstellungsbeschluß der Gemeindevertretung vom 04.04.02 die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Bekanntmachungstafel am 04.04.02 erfolgt.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 8.4.02 durchgeführt worden.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.04.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.06.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.02 bis einschließlich 19.07.02 während der Auslegungszeit nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 10.06.02 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

6. "Der katastermäßige Bestand am 27.03.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Etwaigen über die lagerichtige Darstellung hinausgehenden Grenzfestlegungen bleiben vorbehalten. Die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht abgestellt."
Vermessungsbüro
19061 Schwerin
Tel. 0385/39 39 30
Fax 0385/39 39 32
(L.S.) Unterschrift des Vermessungsingenieurs
Urkundenvermessungsbefugter

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange am 25.04.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.5.03 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.5.03 gebilligt.
Dümmer, den 7.4.03
(L.S.) Bürgermeister

9. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB und § 5 Abs. 5 GO i.d.F. vom 8.3.01 und § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 i.Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan mit der Begründung zum Bebauungsplan hiermit bestätigt.
Dümmer, den 5.2.04
(L.S.) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplan wurde gemäß Beschluß aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 30.4.03 Az. 310-5-610.13-1 erteilt. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Verfügung vom 30.4.03 Az. 310-5-610.13-1 zur Kenntnis genommen.
Dümmer, den 5.2.04
(L.S.) Bürgermeister

11. Die Genehmigungen wurden durch die ortsübliche Bekanntmachung des Beschluß der Gemeindevertretung vom ... gemäß § ... BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten worden.
Dümmer, den ...
(L.S.) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung zum Bebauungsplan sind mit Verfügung vom 5.2.04 Az. 310-5-610.13-1 zur Kenntnis genommen.
Dümmer, den 5.2.04
(L.S.) Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung und Bekanntmachungen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängeln der Abwägung und die Bedeutung von Fristen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und Folgen von Ermittlungsmängeln (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Dümmer, den 5.2.04
(L.S.) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

4. Änderung des B – Planes Nr. 1 „Wend Dürp" der Gemeinde Dümmer

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Dümmer, 07.04.2003 — Bürgermeister

2. Die Gemeindevertretung hat am 24.03.2003 die Begründung zur 4. Änderung des B – Planes Nr. 1 mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dümmer, 07.04.2003 — Bürgermeister

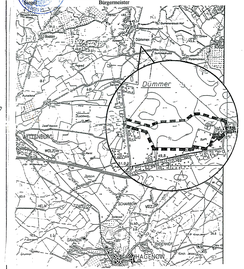
3. Die Entwürfe der 4. Änderung des B- Planes Nr. 1 sowie der Planzeichnungsbericht haben in der Zeit vom 12.05.2003 bis zum 13.06.2003 während folgender Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 30.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dümmer, 16.06.2003 — Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dümmer, 07.08.2003 — Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 27.03.02 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Etwaigen über die lagerichtige Darstellung hinausgehenden Grenzfestlegungen bleiben vorbehalten. Die Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht abgestellt."
Vermessungsbüro
19061 Schwerin
Tel. 0385/39 39 30
Fax 0385/39 39 32
(L.S.) Unterschrift des Vermessungsingenieurs
Urkundenvermessungsbefugter

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlichen Belange am 25.09.03 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
Dümmer, 07.08.2003 — Bürgermeister

7. Der Beschluß, auf der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängeln der Abwägung und die Bedeutung von Fristen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die 4. Änderung des B – Planes Nr. 1 ist am 22.10.2003 in Kraft getreten.
Dümmer, 07.10.2003 — Bürgermeister



SATZUNG

der

Gemeinde Dümmer

Kreis Ludwigslust

über die

4. Änderung

des "Bebauungsplanes Nr. 1"

in der Ortslage Dümmer

Stand Mai 2003