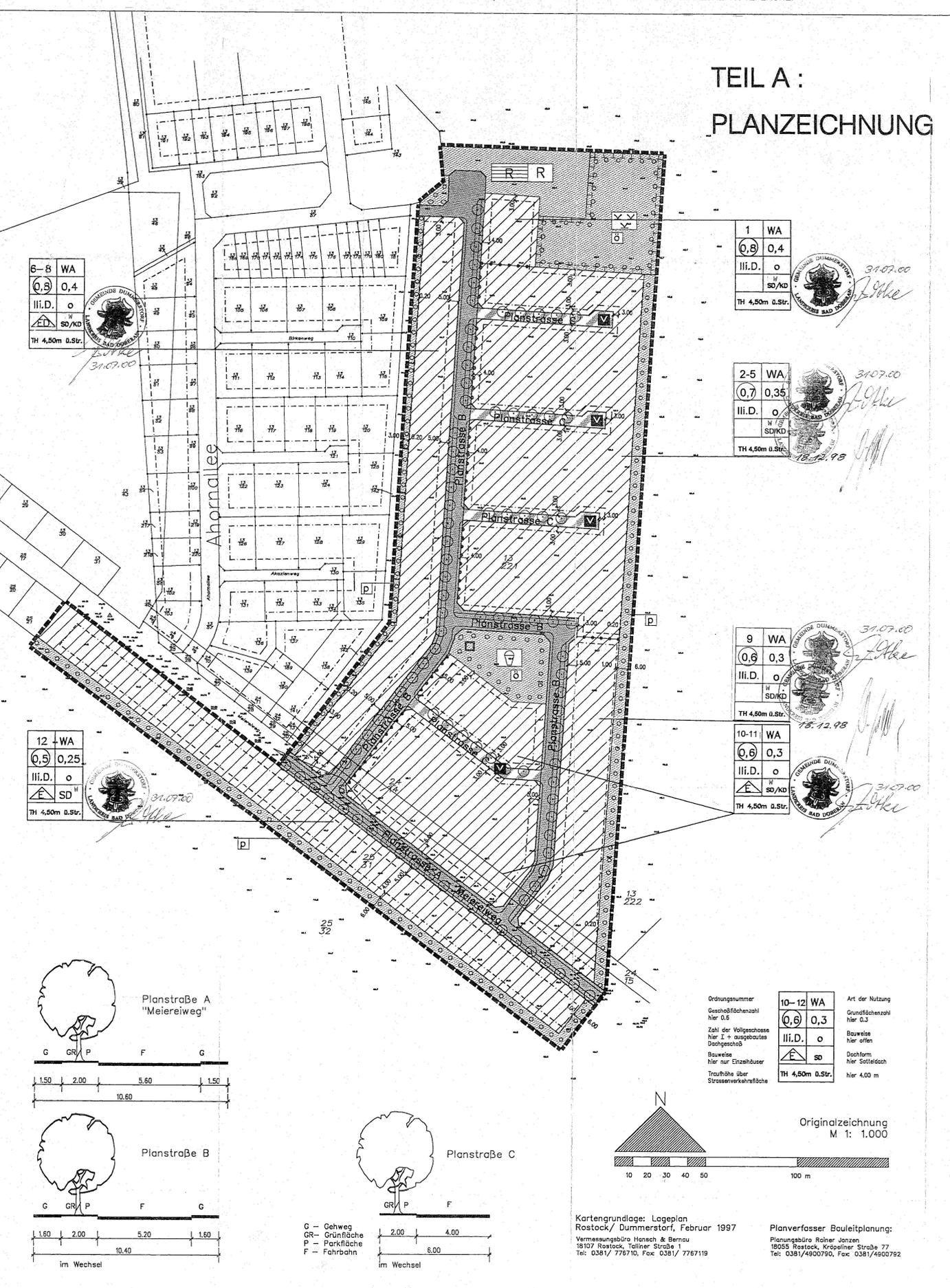


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOHNGEBIET "MEIERIEWEG"

BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE VORHANDENE VORFLUT, IM OSTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE, IM WESTEN UND NORDWESTEN DURCH DIE VORHANDENE BEBAUUNG "AHORNALLEE", IM SÜDWESTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE.

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90 - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen Bauart Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO) (§ 4 BauVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
GFZ 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ) (hier 0,7)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (hier 0,4)
II L D Zahl der Vollgeschosse der Höchstmass, zweites Geschoss im Dach
TH Traufhöhe des Höchstmass über angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAUFORMEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO § 22 u. 23 BauVO)
O Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD nur Hausgruppen zulässig
SD Satteldach
KD Kruppelwalmdach W Wealdach

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 u. 13 BauO § 6 BauVO)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ANLAGEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und Abs. 6 BauO)
Regenrückhaltebecken - technische Einrichtung
unterirdische Feuerlöscheinrichtungen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauO)
Grünflächen
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz
Regenrückhaltebecken
naturnaher Grünfläche

PLANZEICHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZMAßEN UND FLÄCHEN FÜR MASZMAßEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauO)
Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauO)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzenverpflichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauO)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauO)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauO)
Sichtdreieck
Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauO)

II. KENNZEICHNUNGEN
WA 3 Nummer des Baugebietes
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstückszuordnung
Bemessung (z.B. 5,0 m)
vorhandene hochbauliche Anlage
Lagepunkt

TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO)
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauVO allgemein zulässig.
Unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauVO. (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauVO)

In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO).
An den Straßenecken sind Sockelbänke von Nebenwegen und Bänken von 70 cm - gemessen von der Fahrbahnkante - zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauO)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauO; § 89 LBO M-V)
In allen Baufeldern ist für die Hauptachse der Gebäude eine Dachhöhe von 2,0 m als Mindestmaß bis 49 m Höchstmaß festzusetzen.
Alle Hauptachsen sind mit Dachziegel-, Dachpfannen oder Betondachsteinen in rot, braun oder anthrazit Farbe zu decken.
Die Außenwände sind in Verbindungswerk oder Putz in hellen Farben auszuführen. Holzoberflächen sind zulässig.
Die Erdgeschossbodenhöhe ist bis zu 50 cm über der zugeordneten öffentlichen Fortpflanzung zulässig.
Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen.
Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u. dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauO)
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)
Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und anderen Schadstoffbekämpfungsmitteln innerhalb der Grünflächen ist nicht zulässig.
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechsellagernden Bepflanzung von 1,3 bis 1,5 m auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Fisch- und Insektenzonen zu schaffen. Bei Anlage eines Ödlandschilfers ist dieser aus Vegetationsfächern herzustellen.
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 26 BauO)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Verkehrsflächen sind gemäss Planzeichnung Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt:
Planstraße A - Winter-Linde (Tilia cordata)
Planstraße B - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur)
Planstraße C - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Weiss-Diele (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium).
Als Mindestqualität für die Straßenbepflanzung sind 3 mal verästelte Hochstämmen mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe vorselektieren. Bei Baumplanungen im Straßenumfeld ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 8 m mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großstämmiger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Restflächen im Straßenumfeld sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäss Planzeichnung zu bepflanzen. Schmalere Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnaher Grünfläche" sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss Planzeichnung in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehölzpflanzung an der Gesamtfläche soll mindestens 60 % betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer krautreichen Landschaftsausschmückung anzureichern.
Entlang des östlichen und südlichen Baugrubens sind auf die privaten Grundstücksflächen eine breite Fahrbahn mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20m Länge ist ein Laubbau zu pflanzen. Eine weitere Fahrbahn, von 3m befindet sich westlich des Baugrubens. Auch hier sollen heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden.
Bei Pflanzungen im B-Plangebiet sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen. Für die Pflanzarbeiten im Plangebiet gelten folgende Mindestanforderungen (jeweils nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen):
Bäume: Hochstamm, 3 x verästelt, Stammumfang 14-18 cm, gemessen in 1m Höhe
Straucher: 2 x verästelt, 100 bis 125 cm

Pflanzenliste

Baumarten	Straucharten
Bergahorn Acer pseudoplatanus	Roter Hortiegel Cornus sanguinea
Winter-Linde Tilia cordata	Schlehe Prunus spinosa
Gemeine Esche Fraxinus excelsior	Weissdorn Crataegus longirostris
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia	Pfefferholchen Lonicera europaea
Birke Betula pendula	Hassel Corylus avellana
Stiel-Eiche Quercus robur	Schneeball Viburnum opulus
Vogelkirsche Prunus avium	Weiß-Rose Rosa rubiginosa
	Kornelkirsche Cornus mos
	Sal-Weide Salix caprea

Sonstige Festsetzungen:
Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Straße.

Hinweis:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landessort für Bodenkundliche zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäss § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkschichtzone III der Warnow.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1998. Die ortsbauamtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtsblatt" des Amtes Warnow-Ost am 15.11.97 erfolgt.

- Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Sörber, Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO beteiligt worden.
- Die für die Bauleitplanung zuständige Stelle ist gemäss § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauO beteiligt worden.
- Die von der Planung beruhten öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 05.01.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.01.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und am 21.01.1998 bestätigt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.02.1998 bis zum 06.02.1998, während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausliegen. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Begründung gilt die Vorstufe, daß eine Prüfung nur von groß erhöhten, so die rechtverdienliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Der katastrale Bestand am 01.01.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der legentlichen Darstellung der Begründung gilt die Vorstufe, daß eine Prüfung nur von groß erhöht, so die rechtverdienliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorliegenden Beschlüsse und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger der öffentlichen Belange am 22.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung veröffentlicht worden.
Da im Sinne des § 13 BauO Bürger von der Änderung der Bauweise nicht betroffen sind und die von der Änderung betroffenen Baufelder nicht an vorhandene Grundstücke angrenzen, wurden die Entwürfe nicht erneut öffentlich ausgestellt.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden (Ziff. 4). Von der Änderung sind bisher beteiligte Träger öffentlicher Belange nicht betroffen. Daher wurden die von der Planung beruhten Träger öffentlicher Belange nicht erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15. Dezember 1998, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.12.1998 gebilligt.
- Die Gemeinde hat gemäß § 246 Abs. 1a BauO i. V. mit § 5 G - BauG M-V und der AnVO § 1 den Bebauungsplan Nr. 4 mit Schreiben vom 18.12.1998 dem Landkreis Bad Döberan, Az: 105/12/1998-1018/84, angezeigt.
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgelegt.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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 im "Amtsblatt" des Amtes Warnow-Ost am 22.12.1998 ortsbauamtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Erstauftraggeber (§ 215 Abs. 2 BauO) und weiter auf Falligkeit und Erloschen von Erstauftraggeber (§ 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauO) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22.12.1998 in Kraft getreten.

Dummerstorf, 15.12.1998 (Siegelabdruck) Sörber, Bürgermeister

Dummerstorf
Landkreis Bad Döberan
Land Mecklenburg - Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 4

für das Wohngebiet "Meierieweg", begrenzt im Norden durch die vorhandene Vorflut, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche, im Westen und Nordwesten durch die vorhandene Bebauung "Ahornallee", im Südwesten durch landwirtschaftliche Nutzfläche.

Dummerstorf, 15.12.1998 (Siegelabdruck) Sörber, Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Dummerstorf
über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Meierieweg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), sowie nach § 69 der Landesbauordnung (LBO M-V) vom 28. April 1994 (GVBl. M-V Nr. 11 S. 518), geändert durch das Bau-, Landesbau- und Umweltschutzgesetz (BLUG) vom 22. April 1998 (GVBl. M-V Nr. 13 S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 15.12.1998 und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Meierieweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

