

GEMEINDE DUMMERSTORF: 3. ÄNDERUNG DES B-PLANS NR. 2 DER EHEM. GEMEINDE LIEBLINGSHOF

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 27.01.2015 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der ehem. Gemeinde Lieblingshof für das Gebiet „Am Südwesthang“ in der Ortslage Petschow, betreffend das Grundstück nördlich der Straße „Am Südwesthang“ / Ecke Schlaager Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



HINWEISE:

- 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)
- Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzoneverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gem. § 20 (1) LWaG M-V anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

(Planänderung im Verfahren nach § 13a BauGB)

- Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2014. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am 15.10.2014 im Internet sowie am 15.10.2014 im „Dummerstorfer Anzeiger“. Dabei ist auch bekannt gemacht worden, dass die Planänderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden soll.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich am 23.09.2014 gem. § 13a (3) BauGB unterrichten.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a (2) BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 23.09.2014 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.10.2014 bis zum 24.11.2014 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Dies wurde ortsüblich am 15.10.2014 im Internet sowie am 15.10.2014 im „Dummerstorfer Anzeiger“ bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung 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 29.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.01.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.01.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.01.2015 gebilligt.

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die in Teil A schwarz bzw. farbig hervorgehobenen Festsetzungen und die mit diesen verbundenen schwarzen Schrift- oder Planzeichnungen sowie die in Teil B schwarz abgedruckten Festsetzungen Nr. 8 und 19. Die abgeschwächt hinterlegte Planzeichnung des Ursprungsplans sowie auszugsweise grau abgedruckte Textfestsetzungen gelten fort und sind nicht Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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 Planzeichenverordnung 1990 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
-------------	-------------	-----------------

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN		(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)
+	Firststrichung	

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
o	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern	
⊗	Aufhebung eines Gebotes über die Erhaltung von Bäumen	

II. KENNZEICHNUNGEN		
14	Nummer des Baugebietes	
22/4	vorhandene Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung	
106	in Aussicht genommene Flurstücksgrenze und Flurstücksbezeichnung gem. vorläufigem Flurmeurungsplan im BOV „Lieblingshof“	
10 m	Bemaßung	

TEIL B: TEXT

I. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO

- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zulässig: (§ 4 (2) BauNVO)
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig: (§ 1 (6) BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- In der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ist jeweils ein unter Berücksichtigung der gestalterischen Festsetzungen ausgebautes Dachgeschoss enthalten.
- Garagen sind in Vorgärten (Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO) Carports als Stellplätze mit darüber liegendem, in der Regel auf Stützen ruhendem Schutzdach sind mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie in Vorgärten zulässig.

II. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- In allen Baugebieten ist für die Hauptdachflächen der Gebäude eine Dachneigung von 37° als Mindestmaß bis 48° als Höchstmaß festgesetzt.
 - Abweichend von Satz 1 genügt im Baugebiet WA 14 eine Mindestdachneigung von 30° für Gebäude der Hauptnutzung bzw. von 10° für Nebengebäude, Carports oder Garagen.
 - Die maximale Traufhöhe als Maß von der Geländeoberfläche an der Straßenfront eines Gebäudes bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut ist in allen WA-Gebieten auf 4,5 m begrenzt.
 - Die Dacheindeckung hat in roter oder anthrazitfarbener Ziegeldeckung oder mit roten oder anthrazitfarbenen Betondachsteinen zu erfolgen.
 - Die Fassaden aller massiven Baukörper sind in Sichtmauerwerk oder unter Verwendung von Verblendmauerwerk in natürlichen roten und weißen Farbtonen auszuführen. Heller Putz oder Teilholzverkleidungen in lasierten Farbtonen sind zulässig. Holzhäuser sind nicht zulässig.
 - Carports sind in leichter Bauweise aus Holz auszuführen.
 - Als sichtbare Einfriedungen sind in den WA-Gebieten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze nur Hecken aus Laubgehölzen zulässig; Drahtzäune sind einzupflanzen. Die Höhe der Einfriedungen ist auf 1,20 m begrenzt; Sockel - nur zulässig bis 30 cm Höhe - und Tür- bzw. Toreinfassungen sind aus Ziegeln in natürlichen roten Farbtonen des Brandes zu mauern; künstlich gerabte Steine oder besandete Ziegel sind unzulässig.
 - Die Vorgärten dürfen nicht über das für Zuwegungen und Stellplätze für Müllbehälter notwendige Maß hinaus befestigt werden.
- III. Grünordnung § 9 (1) 25 BauGB
- Auf den Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen sind, ist je 1,0 m ausgewiesener Breite eine Reihe heimischer, standortgerechter Gehölze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten; dabei ist je 10,0 m Länge der ausgewiesenen Pflanzfläche mindestens ein großkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
 - In den WA-Gebieten ist in den Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) je 10,0 m Grundstücksbreite mindestens ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Abweichend von Satz 1 genügt im Baugebiet WA 14 eine Anpflanzung von 3 Bäumen entlang der Straße „Am Südwesthang“.

Dummerstorf, 28.01.2015

 Wichmann
 Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 08.02.2014 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Die Bescheinigung gibt nicht die Darstellung der vorläufigen Ergebnisse des BOV „Lieblingshof“
 Bad Doberan, 17.02.2015

 KV-Amt

Dummerstorf, 28.01.2015

 Wichmann
 Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dummerstorf, 19.02.2015

 Wichmann
 Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

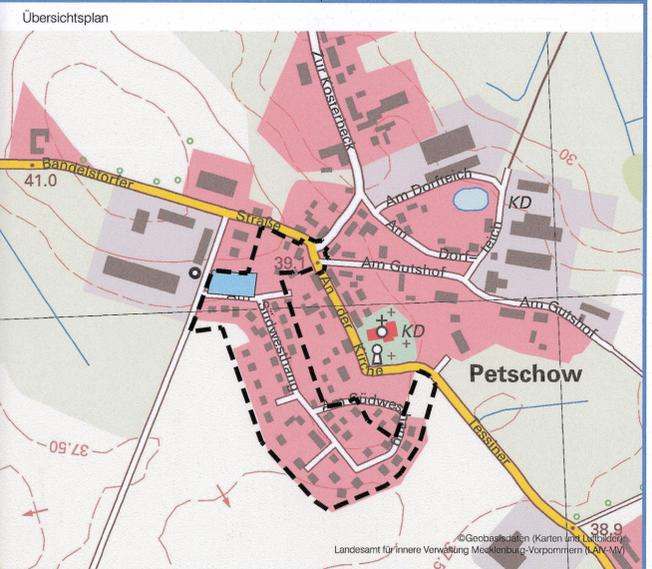
Landkreis Rostock

3. Änderung des B-Plans Nr. 2 der ehem. Gemeinde Lieblingshof

für das Gebiet „Am Südwesthang“ in der Ortslage Petschow, betreffend das Grundstück nördlich der Straße „Am Südwesthang“ / Ecke Schlaager Straße

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 26.11.2014



Dummerstorf, 28.01.2015

 Wichmann
 Bürgermeister