

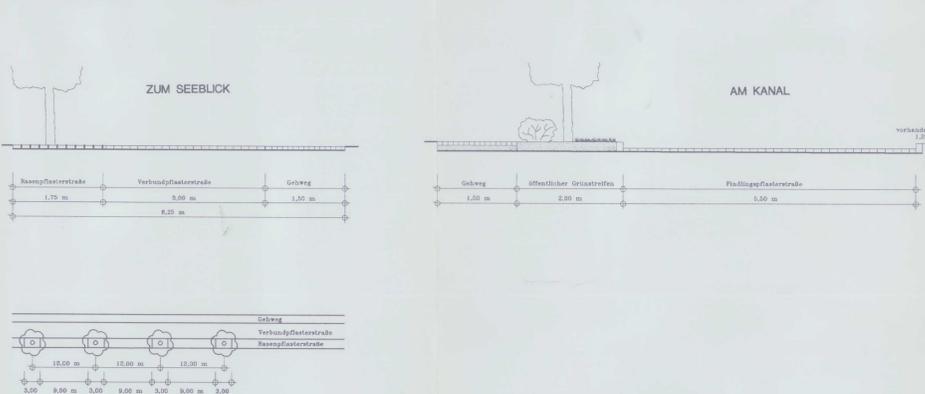
SATZUNG DER GEMEINDE DAHMEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ZUM SEEBLICK"

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446), SOWIE NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG MECKLENBURG - VORPOMERN IN DER FASSUNG VOM 26.04.1994 (GS MECKL. - VORP. GL. NR. 2130-3), WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETERSITZUNG VOM 10.10.1996 UND MIT GENEHMIGUNG DER HÖHEREN VERWALTUNGSBEHÖRDE FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ZUM SEEBLICK", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

STRASSENQUERSCHNITTE



PLANZEICHNUNG (TEIL A) ZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
→	Hauptfrierichtung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
TH 4,00 m ü. Gel.	Höchstgrenze Traufhöhe über Gelände	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

BAUWEISE, BAUGRENZEN

	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Geh- und Radweg	

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	oberirdische Leitungsführung	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
--	------------------------------	-----------------------

GRÜNLÄCHEN

	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
--	------------------------	-----------------------

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
--	----------------------	-----------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Bäume	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Erhaltungsgebot für Hecken	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	§ 9 Abs.5 BauGB
	Biotope	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	Grundstücksnr.	
	Standort für Wertstoffbehälter	§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB
	Sichtdreieck	
	Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
	Altlastenverdachtsfläche Werkstattegelände	§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

	Wohngebäude	
	Nebengebäude	
	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	
	Böschung	

4. GRÜNDORNERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 4 UND 15 BAUGB

- Der nicht bebaute Teil der Baugrundstücke ist als Nutz- und Erholungs-garten anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Notwendige Bestandteile: Rasen, Bäume, Sträucher. Mögliche Bestandteile: Blumen und Stauden-gärten, Grabelwand, Wege, Teiche, Mauer, Landschaftsgärtnerische Elemente wie Treppe, Mauer, Weg sind aus natürlichen Materialien herzustellen. (Stein, Holz, Kies, Rindenmulch). Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume aus nachfolgend aufgeführten Arten frei in der Wahl des Standortes zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubenkirsche (Prunus pedunculata), Holboellie (Prunus spinosa), Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Bergahorn (Tilia glabra), Kastanie (Aesculus hippocastanum), Robinie (Robinia pseudoacacia), Walnuss (Juglans regia) und Edelkastanie (Castanea sativa) sowie Kulturarten der genannten Arten.
- Bei der Anlage freiwachsender Hecken und Formschnitthecken sind ausschließlich laubtragende Gehölzarten auszuwählen. Insgesamt darf die Menge der verwendeten Nadelgehölze die der Laubgehölze nicht überschreiten.
- Der Grünstreifen am Ostrand des Planungsgebietes ist mit Rasen und Strauchrosegruppen zu begrünen.
- Carports sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

- An den Wohngebäuden auf den Grundstücken 1 bis 9 sind vorwiegend passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und Ruhigstellung von Schlaf- und Kinderzimmern durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1-3 BAUGB

- 1. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Um den dörflichen Charakter der Ortlage zu erhalten, wird für das allgemeine Wohngebiet als Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt (§ 17 Abs. 1 BauNVO).
 - Das im Plan angegebene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Baulichengestaltungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
 - Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig, um die Grundstücke von einer rückwärtigen Bebauung freizuhalten und damit große zusammenhängende Freizeiträume innerhalb des Baugebietes und in der Randlage zur freien Landschaft erhalten zu bleiben (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO).
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs.3 BauNVO genannten Gebäude und Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 - Es ist nur eine Erdgeschosshöhe von 0,30 - 0,50 m über Niveau der Straßenebene des zum Grundstück gehörenden Straßenschnittes zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
 - Auf den Grundstücken sind Stellplätze in ausreichender Anzahl zu errichten (§ 12 Abs. 2 BauNVO).
 - Stellplätze für Besucher und Lieferanten sind im öffentlichen Straßenraum in Längsausrichtung zwischen dem im Abstand von 12 m gepflanzten Bäumen zu errichten (§ 12 Abs. 2 BauNVO).

2. PFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB

- Für die dargestellte Baumpflanzung werden folgende Arten und Qualitäten festgelegt:
 - entlang der Straße am Ostrand des Planungsgebietes: Zierapfel (Malus x merlandii "Lisetti"), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 7 m
 - im Bereich der Erschließungsstraße, Abschnitt Süd: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 12 m
 - im Bereich der Erschließungsstraße, Abschnitt Nord: Feldahorn (Acer campestris), H 3 x v mDB, 16-18 cm STU, Abstand von Baum zu Baum 12 m
 Die Straßenbäume sind mit einer Dreibockanbindung zu sichern.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des Süd- und Westrandes des Planungsgebietes ist eine Hecke aus heimischen Arten wie folgt anzulegen:
 - Bäume sind unregelmäßig anzulegen - Menge: 1 Stk/30 qm, Qualität: HOB 12-14, (Malus und Pyrus Str. 10-15)
 - Arten: Feldahorn (Acer campestris) - 10%, Birke (Betula pendula) - 10%, Hainbuche (Carpinus betulus) - 10%, Holzapfel (Malus sylvestris) - 20%, Vogelkirsche (Prunus avium) - 20%, Holboellie (Prunus spinosa) - 20%, Eiche (Quercus robur) - 10%
 - Sträucher: Menge 1 Stk/qm, Qualität Str 60-100, Arten: Hartweide (Cornus sanguinea) 10%, Hasel (Corylus avellana) - 10%, Weiborn (Crataegus monogyna) - 10%, Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) - 10%, Hundrose (Rosa canina) - 10%, Ribesrose (Rosa pratincola) - 20%, Zaunrose (Rosa rubiginosa) - 10%, Schneeball (Viburnum opulus "Roseum") - 10%, Liguster (Ligustrum vulgare) - 10%.
- Die zu erhaltenden Bäume im und am Rande des Baugebietes sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- Innerhalb der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
 - Entlang der Böschungsoberkante ist eine 6 bis 15 m breite Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Bäume sind in Gruppen anzulegen - Art: Erle, Alnus glutinosa, Quercus robur, HOB 12-14, Menge: 72 Stk. Pflanzanzahl: 12 Gruppen im mittleren Abstand von 25 m, zwischen 3 und 9 Stk variieren, mittlere Anzahl in der Gruppe 8 Stk, zwischen 3 und 9 Stk variieren. Sträucher sind flechtig anzupflanzen, Menge: 1 Stk/qm, Qualität: Str 60-100, Arten: Hartweide (Cornus sanguinea) - 5%, Pfaffenblütchen (Thymus europaeus) - 5%, Frühe Traubenkirsche (Prunus padus) - 5%, Schlehe (Prunus spinosa) - 30%, Faulbaum (Rhamnus frangula) - 5%, Hundrose (Rosa canina) - 5%, Oberröhde (Salix aurita) - 5%, Grauweide (Salix cinerea) - 5%, Lorbeerweide (Salix pentandra) - 5%, Purpurweide (Salix purpurea) - 5%, Mandelweide (Salix laudra) - 5%, Holunder (Sambucus nigra) - 5%, Schneeball (Viburnum opulus) - 5%.
 - Am Regenrückhaltebecken sind an der Böschungsoberkante 12 Erlen (Alnus glutinosa), Qualität HOB 12-14 unregelmäßig zu gruppieren. Die Überböschung ist in einem Bereich von 1/3 der Überlänge mit einer Böschungserosion von 1:5 zu formen. Es ist so zu dimensionieren, daß die Menge eines Starkregens ohne Nutzung des Überlaufes aufgenommen werden kann.

Rechtgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986
- Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzonenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26.04.1994

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

HINWEISE

Vermessungsgrundlagen:

- Lage- und Höhenplan Dahmen
- Gemarkung Dahmen - Flur 1, Gemarkung Rothenmoor - Flur 1 digitalisierte Vermessung M 1:500 vom 4.07.1998
- Dipl.-Ing. Ralf Hermerding, öffentlich bestellter Vermessungs-Ing. Rostocker Straße 43-49, 17166 Tetow

Rechtgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 8.12.1986
- Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Planzonenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung vom 26.04.1994

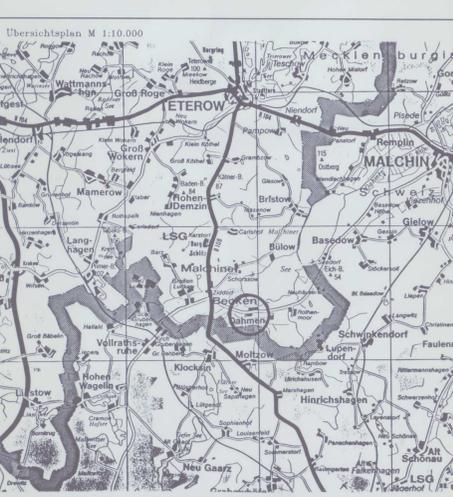
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Landesamt für Bodendenkmalpflege 4 Wochen vorher anzuzeigen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, ist dies dem Landesamt anzuzeigen.

Bei Munitionsfunden ist dies anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretersitzung vom 22.03.96. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt Tetow - Land am 26.04.96.
 - Dahmen, am 22.5.96
 - Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 22.6.96 beauftragt worden.
 - Dahmen, am 22.6.96
 - Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.6.96 auf einer öffentlichen Gemeindevertretersitzung durchgeführt worden.
 - Dahmen, am 24.6.96
 - Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 24.6.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Dahmen, am 24.6.96
 - Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 25.6.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung informiert worden.
 - Dahmen, am 25.6.96
 - Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.6.96 bis zum 26.7.96 während folgender Zeiten:
 - montags 9.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00
 - dienstags 9.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00
 - mittwochs 9.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00
 - donnerstags 9.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00
 - freitags 9.00 - 12.00 und 13.30 - 16.00
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 26.6.96 im Amtsblatt Tetow - Land ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 26.6.96 wird als richtig dargestellt beantragt. Hinsichtlich der lichterichtigten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung zur Gütigkeit der lichterichtigten Flurkarten in den Katastern für den Fall, daß die lichterichtigten Grenzpunkte nicht abgeleitet werden, vorbehalten ist.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Die Gemeindevertretersitzung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 26.6.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.6.96 von der Gemeindevertretersitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.6.96 gebilligt.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.6.96, Az. 11/11/96, gebilligt.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungändernden Beschluß der Gemeindevertretersitzung vom 26.6.96 erfüllt. Die Höhen sind beschränkt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.6.96, Az. 6/1200/96 bestätigt.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am 26.6.96 im Amtsblatt Tetow - Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 315, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erreichen von Entscheidungssprachen (§ 34, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen. Die Satzung ist am 26.6.96 in Kraft getreten.
 - Dahmen, am 26.6.96
 - Bürgermeister

GEMEINDE DAHMEN LANDKREIS GÜSTROW BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "ZUM SEEBLICK"



Stand der Bearbeitung: A & S - architekten & stadtplaner GmbH
 Entwurf Datum: August - März - Straße 1, PF 1129
 17031 Neukirchenerberg
 Entwurf Datum: Tel.: 0395 / 581 020 Fax: 0395 / 581 025
 genehmigungs- Datum: 20/97
 fähige Planung
 Dipl.-Ing. (FH) B. Ott, Architektin für Stadtplanung
 Dipl.-Ing. C. Schmidt, freie Landschaftsarchitektin, Groß
 Bokern