

# SATZUNG DER GEMEINDE DIERHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.7 – WOHN-PARK ORTSTEIL DANDORF

## Vorzeitiger Bebauungsplan

Gem. § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 2 bis 4 BauZVO Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

"Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30. Juli 1996, sowie nach § 66 der Landesplanung Mecklenburg-Vorpommern (L-BauO M-V) vom 26. April 1994 und nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für den Wohnpark Ortsteil Dandorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen."

### Planzeichnung Teil A

1	WA	o	10	WA	o
GRZ	0,3	I	GRZ	0,3	I
THmax	3,8m	△	THmax	3,8m	△

2	WA	o	40	WA	o
GRZ	0,3	I	GRZ	0,3	I
THmax	3,8m	△	THmax	3,8m	△

3	WA	o	40	WA	o
GRZ	0,3	I	GRZ	0,3	I
THmax	3,8m	△	THmax	3,8m	△

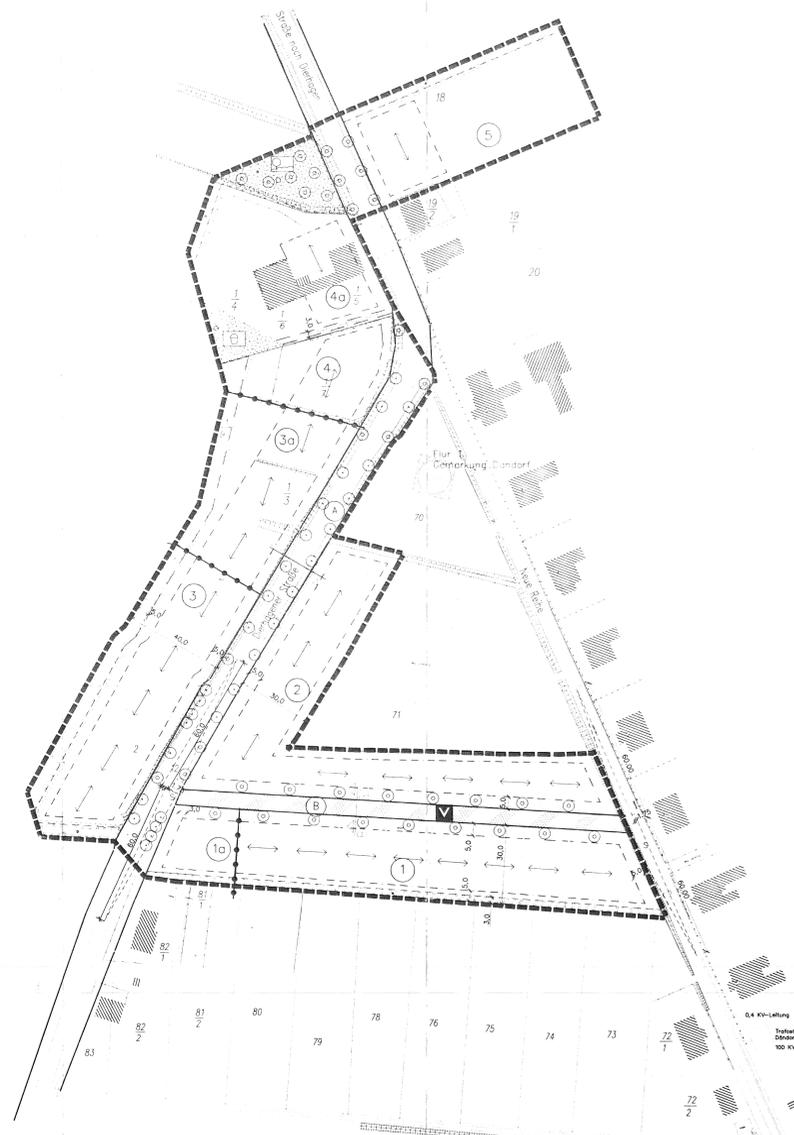
4	WA	o	40	WA	o
GRZ	0,3	I	GRZ	0,3	I
THmax	3,8m	△	THmax	3,8m	△

5	WA	o	40	WA	o
GRZ	0,3	I	GRZ	0,3	I
THmax	3,8m	△	THmax	3,8m	△

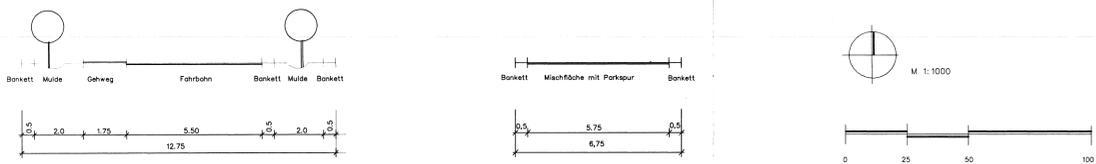
  

Bauweise	Nr. der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Höchstzulässige Geschosse	Höchstzulässige Traufhöhe



Straßenquerschnitt A-A' M 1:100

Straßenquerschnitt B-B' M 1:100



Vermessungsbüro Fiebig und Partner  
Scheffelstr. 7  
18057 Rostock

## Planzeichenerklärung

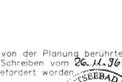
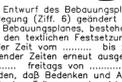
Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH max. 3,80m	Höchstzulässige Traufhöhe über O.K. Fahrbahn	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	Baugrenze	§ 23 BauNVO
→	Hauptfrüchtigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Verkehrsflächen		
□	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Verkehrsbenuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünflächen		
□	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
p	Privat	
o	öffentlich	
□	Zweckbestimmung: Kinderspielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	Ortsrandeigrünung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
6. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
□	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Einzelobjekte) sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
o	Anpflanzen: Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Erhaltung: Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
□	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7. Sonstige Planzeichen		
□	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
□	Umgränzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauNVO
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
□	Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
8. Darstellungen ohne Normcharakter		
□	vorhandene bauliche Anlagen	
□	vorhandene Flurstücksgrenze	
73	Flurstücknummer	
2	notwendige Abstandsangabe in m	
2	Baufeldnummer	
A	Bezeichnung der Planstraße	
□	zukünftige Grundstücksgrenzen	
□	Sichtdreiecke	

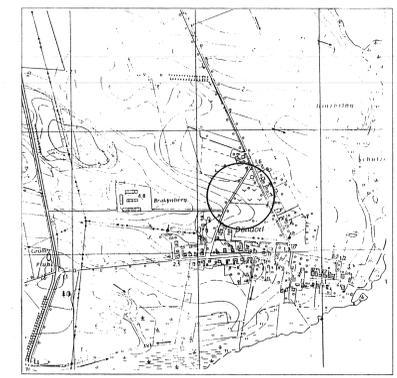
## Text – Teil B

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2253), zuletzt durch Art. 2 Magnetische Medienverordnung vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) und Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 102) in Kraft getreten am 27.01.1990.)
  - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
  - Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen ausgenommen Ferienapartements nicht zulässig.
  - Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt.
  - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 2 BauGB und § 16 – 21 BauGB
  - Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur im Baufeld 1 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen bis zu max. 50 von Hundert überschritten werden.
  - Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Mauerwerk und Oberkante Dachendeckung.
  - Die Oberkante der Fundamente ist auf > 1,80 m HN zu legen.
  - Beschränkung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
  - In den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 4a und 5 ist maximal eine Wohnung pro Gebäude zulässig.
- Grünräumliche Festsetzungen**
  - Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Die als Spielfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit einem Rasenanteil von mind. 50% herzustellen.
  - Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Das durch die Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.  
Dieses hat durch einen Sickerschicht, eine Sickermulde oder eine Drainage zu erfolgen.
  - Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
  - Bei der Anlage einer Sickermulde sind die Böschungen durch eine Initialpflanzung naturnah zu gestalten.
  - Pro Grundstück ist entsprechend der Größe des Grundstückes folgende Anzahl heimischer Laubbäume zu pflanzen:  
< 900 m<sup>2</sup> mindestens 3 Bäume  
900 m<sup>2</sup> mindestens 4 Bäume  
Die in der Planzeichnung einzeln festgesetzten Bäume auf den Grundstücken können mit angerechnet werden.
  - Die Alle, die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt, ist mit 10 Robinien zu ergänzen.
  - Alle Bäume sind entsprechend der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Mindestqualität: HSt 3xv, mit Ballen, 16 – 18cm Stammumfang (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Auf den als Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen ist eine Pflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Die Pflanzung ist nachfolgender Pflanzliste 2, Mindestqualität: Str. 2xv, h 60 – 100cm, mind. 1 Pflanze je m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Vorgartenflächen sind grundsätzlich zu gestalten und mit einem Anteil von 50% heimischer Pflanzen zu bepflanzen.
- Pflanzliste 1**
  - Esche (Fraxinus excelsior)
  - Stieleiche (Quercus robur)
  - Weiß – Birke (Betula pendula)
  - Robinie (Robinia pseudoacacia)
- Pflanzliste 2**
  - Hecken – Ahorn (Acer campestre)
  - Hasselnuß (Corylus avellana)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Hundrose (Rosa canina)
  - Gemeine Birne (Pyrus communis)
  - Sal – Weide (Salix caprea)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Gestalterische Festsetzungen** gem. § 86 (LBauO MV)
  - Fassade**  
Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz oder Kombinationen von beidem auszuführen.  
Für Außenwände ist ein Anteil an Verkleidungen oder Verschalungen von max. 10 % zulässig.
  - Dach**  
Für die Hauptdachflächen der Gebäude ist eine Dachneigung von 38° – 48° festgesetzt. Warm- und Mansardendächer sind unzulässig.  
Gauben mit einer Breite über 2,50m sind unzulässig.  
Die Garagen, wenn sie in gleicher Flucht oder im direkten Zusammenhang mit dem Haupthaus stehen, sind die Fassaden im Material des Haupthauses auszuführen.  
Die Steldächer sind mit Dachdeckungen in roten oder grauen Farbtönen zu decken.
- Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahme** gem. § 9 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB
- Hochwasserschutz** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB  
In den als "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind" gekennzeichneten Flächen ist das Gelände auf + 1,80 m HN aufzuheben, um nach dem Bemessungshochwasser mit 1,55 m HN für den Rücktaubereich des Sotter Bodens hochwasserfrei zu sein.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.97. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 22.9.96 bis zum 02.10.96 durch Abdruck im ..... Az. .... bestätigt.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.  
Dierhagen, ..... Bürgermeister 
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.11.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Die Gemeindevertretung hat am 20.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes ..... beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Dierhagen, 05. Okt. 1998 
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 22.9.97 zur Begründung in der Zeit vom 13.12.96 bis zum 22.12.96 öffentlich ausliegen. In der Zeit vom 12.01.97 bis zum 19.01.97 wurde der Entwurf freitags von 9 bis 13 Uhr im Rathaus der Gemeinde Dierhagen öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 22.12.96 bis zum 19.01.97 durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht – worden.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Der katastermäßige Bestand am 01.01.97 wird als richtig dargestellt beschönigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte soll der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, durch rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:2000, die die Ansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Ort, Datum 06.10.1998 
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.12.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten erneut ausliegen – freitags von ..... bis zum ..... – dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den genannten und ergänzten Zeiten vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungstermine von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht – worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
Dierhagen, ..... Bürgermeister 
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 26.2.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.2.97 gebilligt.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanansatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörden vom 13.06.97 Az. VII. 23 K mit Nebenbestimmungen und Hinweis am 22.12.97 erteilt.  
Dierhagen, 06. Okt. 1998 



SATZUNG DER GEMEINDE DIERHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
WOHN-PARK ORTSTEIL DANDORF

Vorzeitiger Bebauungsplan