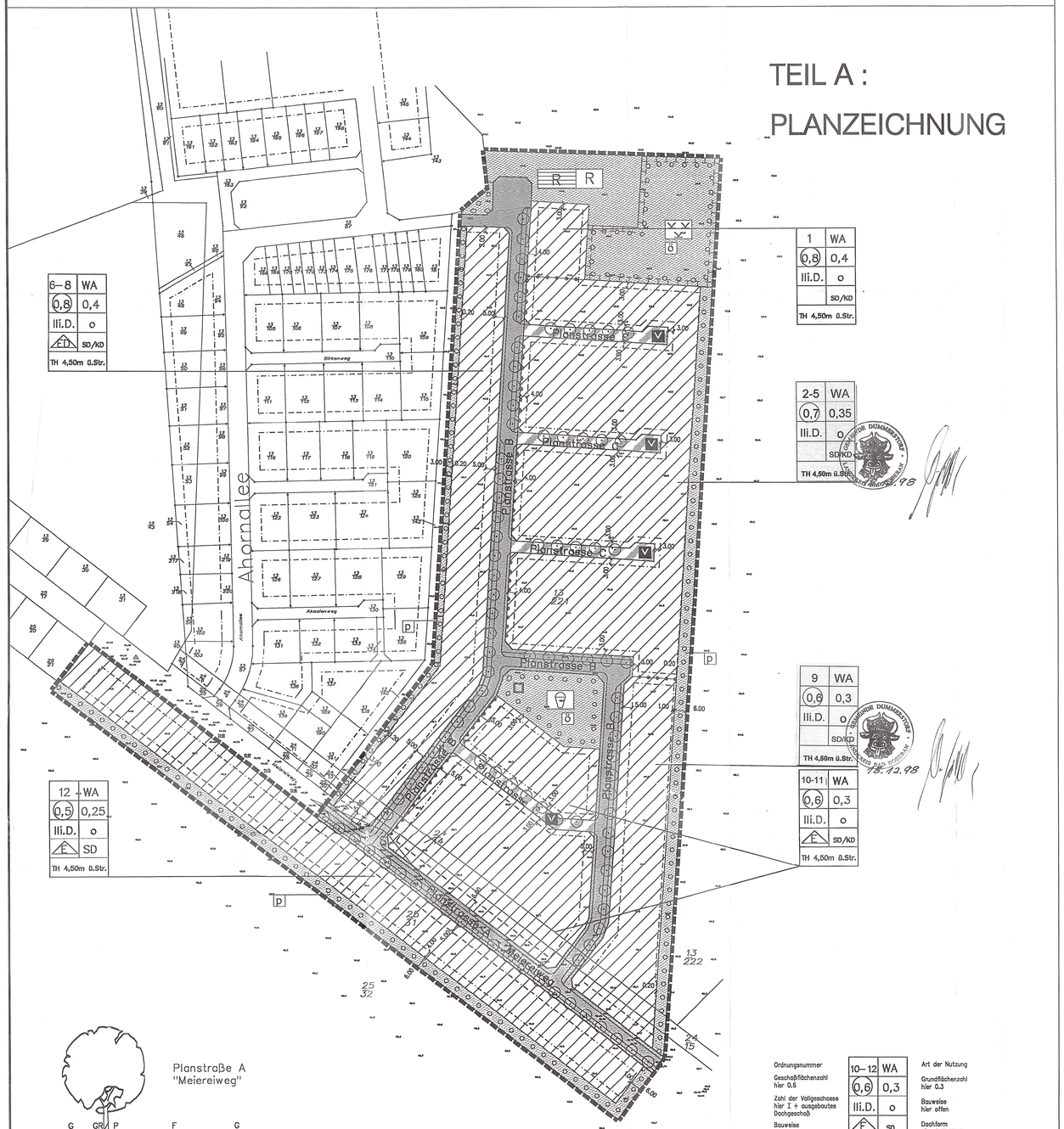
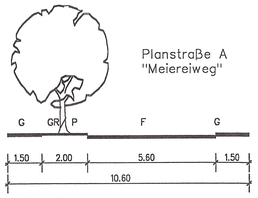
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

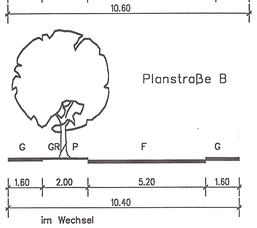
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS WOHNGEBIET " MEIEREIWEG "

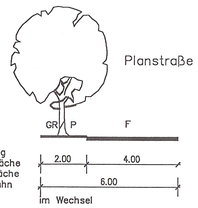
BEGRENZT IM NORDEN DURCH DIE VORHANDENE VORFLUT, IM OSTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE, IM WESTEN UND NORDWESTEN DURCH DIE VORHANDENE BEBAUUNG " AHORNALLEE ", IM SÜDWESTEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE.

TEIL A : PLANZEICHNUNG









G – Gehweg
GR– Grünfläche
P – Parkfläche
F – Fahrbahn

Ordnungsnummer	10–12	WA — Art der Nutzung
Geschoßflächenzahl hier 0,6	0,6	0,3 — Grundflächenzahl hier 0,3
Zahl der Vollgeschosse hier I + ausgebautes Dachgeschoß	III.D.	o — Bauweise hier offen
Bauweise hier nur Einzelhäuser	E	SD — Dachform hier Satteldach
Traufhöhe über Strassenverkehrsfläche	TH 4,50m ü.Str.	hier 4,00 m

N

Originalzeichnung
M 1: 1.000

10 20 30 40 50 100 m

Kartengrundlage: Lageplan
Rostock/ Dummerstorf, Februar 1997
Vermessungsbüro Hansch & Bernau
18107 Rostock, Tollner Straße 1
Tel: 0381/ 776710, Fax: 0381/ 7767119

Planverfasser Bauleitplanung:
Planungsbüro Rainer Janzen
18055 Rostock, Kröpeliner Straße 77
Tel: 0381/4900790, Fax: 0381/4900792

PLANZEICHENERKLAERUNG

Es gilt die Verordnung ueber die bauliche Nutzung der Grundstuecke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geaendert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466) sowie die Verordnung ueber die Ausarbeitung der Bauleitplaene und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen — Erläuterung — Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GFZ	0,7	Geschossflaechenzahl GFZ (hier 0,7)
GRZ	0,4	Grundflaechenzahl GRZ (hier 0,4)
II + D		Zahl der Vollgeschosse als Hoechstmass, zweites Geschoss im Dach
TH		Traufhoehe als Hoechstmass ueber angrenzende oeffentliche Strassenverkehrsflaeche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §22 u. 23 BauNVO)

- O — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhaeuser zulaessig
- ED — nur Einzel- und Doppelhaeuser zulaessig
- H — nur Hausgruppen zulaessig
- SD — Satteldach
- KD — Krueppelwalmdach
- Baugrenze

VERKEHRSFLAECHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflaechen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenueber Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflaechen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung :

- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLACHEN FUER VERSORGUNGSANLAGEN, FUR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FUR ABLAGERUNGEN (§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- R — Regenrückhaltebecken – technische Einrichtung
- unterirdische Feuerlöschsterne

GRUENFLAECHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Gruenflaechen
- ö — oeffentliche Gruenflaechen
- p — private Gruenflaechen

Zweckbestimmung :

- Spielplatz
- R — Regenrueckhaltebecken
- naturnahe Gruenflaeche

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN; MASZNAHMEN UND FLAECHEN FUER MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flaechen fuer Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flaechen zum Anpflanzen von Baeumen, Strauechern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
- schmale Flaechen zum Anpflanzen von Baeumen, Strauechern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a u. Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen von Baeumen, Strauechern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen fuer Bepflanzungen und fuer die Erhaltung von Baeumen, Strauechern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewaessern (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§16 Abs. 5 BauGB)
- S — Sichtdreieck
- Grenze des raeumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN

- WA 3 — Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstuecksgrenze
- 25/24 — Flurstuecksbezeichnung
- 5,00 — Bemassung (z.B. 5,0 m)
- vorhandene hochbauliche Anlage
- Lagefestpunkt

Satzung

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

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), geaendert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Aenderung des Baugesetzbuchs (BauGBAendG) vom 30. Juli 1996 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V Nr. 11 S. 518), geaendert durch das Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsbereinigungsgesetz (BLUBerG) vom 27. April 1998 (GVOBl. M-V Nr. 13 S. 388), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15. Dezember 1998 Dummerstorf vom ..... und mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Doberan folgende Satzung ueber den Bebauungsplan Nr. 4 fuer das Gebiet " Meiereiweg ", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen — Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach §4 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO allgemein zulaessig.
Unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO. (§1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)

In Einzelhaeusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulaessig (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

An den Strassenein/muendungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs ueber 70 cm – gemessen von der Fahrbahnoberkante – freizuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 4 BauGB; §86 LBauO M-V)

In allen Baufeldern ist fuer die Hauptdachflaeche der Gebaeude eine Dachneigung von 38° als Mindestmass bis 49° als Hoechstmass festgesetzt.

Alle Hauptdachflaechen sind mit Dachziegeln/Dachpfannen oder Betondachsteinen in roter, brauner oder anthrazitfarbener Farbe zu decken.

Die Aussenwaende sind in Verblendmauerwerk oder Putz in hellen Farben auszufuehren. Holzhaeuser sind zulaessig.

Die Erdgeschossfussbodenhoehe ist bis zu 50 cm ueber der zugeordneten oeffentlichen Fertigstrasse zulaessig.

Zaeune sind nur bis zu einer Hoehe von 0,8 m zulaessig. Maschendrahtzaeune sind an der dem oeffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen.

Vorgartenflaechen duerfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u. dgl.) genutzt werden.

III. GRUENORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§9, Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)
Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20)

Der Einsatz von Duenger, Pestiziden und anderen Schaedlingsbekaempfungsmitteln innerhalb der Gruenflaechen ist nicht zulaessig.

Das Regenrueckhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechselnden Boeschungsneigung von 1:3 bis 1:5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Flach- und Tiefwasserzonen zu schaffen. Bei Anlage eines Oelabscheiders ist dieser aus Vegetationsfaschinen herzustellen.

Verkehrsflaechen der Zweckbestimmungen verkehrsberuhigter Bereich , PKW-Stellplaetze sowie Wege innerhalb von Gruenflaechen sind aus versickerungsfaehigen Materialien herzustellen.

Anpflanzungen von Baeumen, Strauechern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der oeffentlichen Gruenflaeche der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind auf mindestens 20% der Flaeche heimische, standortgerechte Baeume und Strauecher fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Verkehrsflaechen sind gemaess Planzeichnung Strassenbaeume in Reihen mit einem Abstand von 10m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulaessig. Fuer die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt:

Planstrasse A – Winter-Linde (Tilia cordata)
Planstrasse B – Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur)
Planstrassen C – Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia), Weiss-Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium).

Als Mindestqualitaet fuer die Strassenbaumpflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstaemme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Hoehe vorgeschrieben.
Bei Baumpflanzungen im Strassenraum ist je Baum eine offene Bodenflaeche von mindestens 6 m mit niedrigen Strauechern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 200 m2 nicht ueberbaubarer Grundstuecksflaeche ist ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Restflaechen im Strassenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Strauechern gemaess Pflanzenliste zu begruenen. Schmalere Flaechen sind mit standortgerechten Strauechern oder Stauden zu bepflanzen.

Innerhalb der oeffentlichen Gruenflaeche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Gruenflaeche" sind heimische, standortgerechte Baeume und Strauecher gemaess Pflanzenliste in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehoelzpflanzung an der Gesamtflaeche soll mindestens 60 % betragen. Die verbleibenden Flaechen sind mit einer kraeuterreichen Landschaftsrasenmischung anzusaeen.

Entlang des oestlichen und suedlichen Bebauungsrandes ist auf den privaten Grundstuecksflaechen eine 6m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehoelzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20m Laenge ist ein Laubbaum zu pflanzen.
Eine weitere Feldhecke, von 3m befindet sich westlich des Bebauungsrandes. Auch hier sollen heimische, standortgerechte Gehoelze 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.
Fuer die Pflanzgebote im Plangebiet gelten folgende Mindestpflanzqualitaeten (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen) :
Baeume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14–16 cm, gemessen in 1m Hoehe
Strauecher: 2 x verpflanzt, 100 bis 125 cm

Pflanzenliste

Baumarten	Strauecharten
Bergahorn Acer pseudoplatanus	Roter Hartriegel Cornus sanguinea
Winter-Linde Tilia cordata	Schlehe Prunus spinosa
Gemeine Esche Fraxinus excelsior	Weissdorn Crataegus laevigata
Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia	Pfaffenhuetchen Euonymus europaeus
Birke Betula pendula	Hasel Corylus avellana
Stiel-Eiche Quercus robur	Schneeball Viburnum opulus
Vogelkirsche Prunus avium	Wein-Rose Rosa rubiginosa
	Kornelkirsche Cornus mas
	Sal-Weide Salix caprea

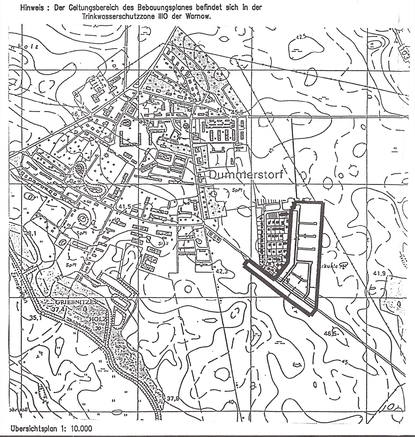
Sonstige Festsetzungen :

Alle Hoehenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zugeordneten oeffentlichen Strasse.

Hinweis :

Wenn waehrend der Erdarbeiten Funde oder auffaellige Bodenverfaerbungen entdeckt werden, ist das Landesamt fuer Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfuer sind gemaess §9 Abs. 2 – Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmaeler – der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Hinweis : Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III0 der Warnow.


Dummerstorf
Bruenlitz
Ausbau
Ausbau
Kläranlage
Ausbau
Ausbau
Ausbau