

LAGEPLAN

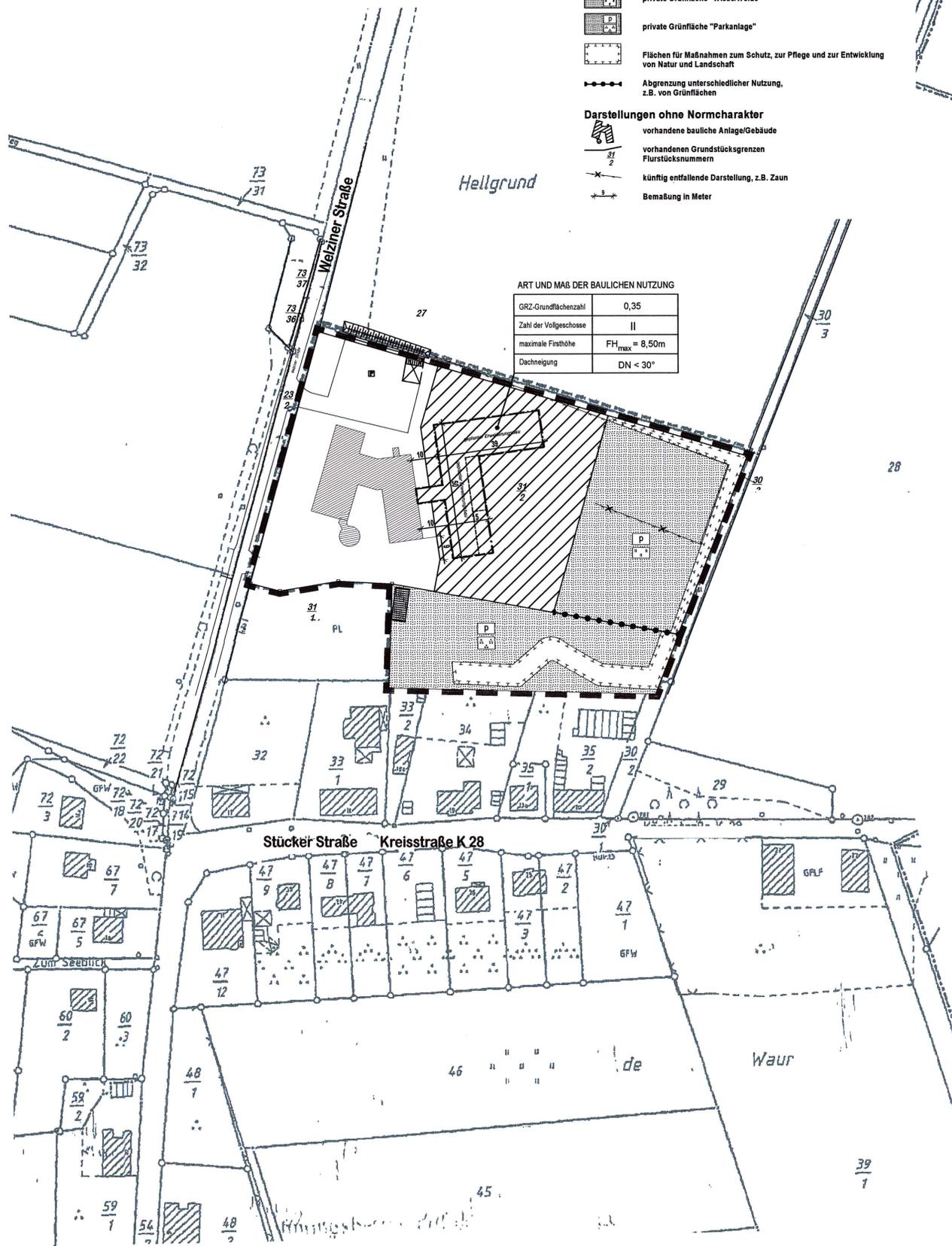


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Dümmer für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer
  - Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
  - Ergänzungsfächen (§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)
  - Baugrenze
  - 0,35 Grundflächenzahl, z.B. 0,2
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - 0,35m Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt
  - DN < 30° Dachneigung, DN < 30°
  - private Grünfläche "Wiese/Weide"
  - private Grünfläche "Parkanlage"
  - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Grünflächen
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene bauliche Anlage/Gebäude
  - vorhandenen Grundstücksgrenzen/Flurstücksumrissen
  - künftig entfallende Darstellung, z.B. Zaun
  - Bemaßung in Meter

ART UND MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| GRZ-Grundflächenzahl   | 0,35                      |
| Zahl der Vollgeschosse | II                        |
| maximale Firsthöhe     | FH <sub>max</sub> = 8,50m |
| Dachneigung            | DN < 30°                  |



TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Dümmer für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer"

Die Gemeinde erläßt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer vom ... die nachfolgende Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Dümmer für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer".

- § 1**  
Räumlicher Geltungsbereich
- Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan hinsichtlich der Darstellungen festgelegt und ergänzt.
  - Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- § 2**  
Zulässigkeit von Vorhaben
- Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.
  - Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.
- § 3**  
Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO).
  - Die max. zulässige Grundflächenzahl max. GRZ ist als Höchstmaß von 0,35 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 19 BauNVO).
  - Die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
  - Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, § 20 BauNVO).
  - Die max. zulässige Firsthöhe bzw. die max. zulässige Gebäudehöhe ist als Höchstmaß von 8,50m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO).  
Als unterer Bezugspunkt wird festgesetzt: Höhe des anstehenden Geländes. Als oberer Bezugspunkt wird festgesetzt:  
- First- / Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen  
- Oberkante des Gebäudes = höchster Punkt des Gebäudes (Attika bei Flachdächern) bzw. Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
- § 4**  
Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mehrreihige Hecken angepflanzt. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es sind verplanzte Stäucher mit einer Höhe von 80-100 cm in Pflanzabständen von 1,0 und Reihenabständen von 1,5 m anzupflanzen. Für die Heckenanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungsperiode durchzuführen. Die nicht beplanten Bereiche sind als Saumbereiche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.
- § 5**  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Realisierung der Anpflanzungen** - Die gemäß § 4 festgesetzten Heckenanpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten herzustellen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu kompensieren. Die Gemeinde Dümmer ist über das Amt Stralendorf über die Herstellung der Anpflanzungen zu informieren. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch einen Mitarbeiter des Amtes Stralendorf.
  - Bodensicherheitslage** - Das Vorhaben betrifft nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodensicherheitslagen. Da bei Bauarbeiten jedoch jederzeit archaische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist § 11 gemäß DSchG-MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie zulässige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG-MV).
  - Alltasten** - Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens würde durch die zuständige Behörde, den Landkreis Ludwigslust-Parchim, mitgeteilt, dass keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet vorliegen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim unverzüglich zu informieren.
  - Bundesbodenschutzgesetz** - Gemäß § 13 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG-MV) ist bei einem Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten als zuständige Behörde die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Satzungsgebietes keine schädlichen Bodenveränderungen/altlastverdächtige Flächen oder Altlasten vor. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Gesetzes festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde die notwendigen Maßnahmen abzusprechen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz/Bundesbodenschutzgesetz zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vororge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodenveränderungen sind zu vermeiden bzw. zu vermeiden, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Verbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um vorsorglichen Hinweis.
  - Katastrophenschutz** - Konkrete und aktuelle Angaben für die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der i. R. stehenden Fläche sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz-MV erhältlich. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
  - Artenschutzrechtliche Belange** - Zum Schutz besonders geschützter Arten ist der Beginn von Bauarbeiten, der mit einer Beseitigung von Gehölzen und anderen Vegetationsbestandteilen (Baueffektmaßnahme) verbunden ist, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.  
Höhlenbäume sind nach Überprüfung im Bereich der zu überbauenden Fläche der Ergänzungssatzung nicht vorhanden. Deshalb sind Schutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Bereich der überbaubaren Fläche der Ergänzungssatzung nicht notwendig. Die Arbeitszeit ist auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.  
Zum Schutz der Amphibien ist das Gewässer unmittelbar vor dem Rückbau durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen geschützter Arten zu prüfen. Im Falle der Fundigkeit müssen die Tiere fachgerecht umgesetzt werden. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass alle Böschungen vermeiden bzw. die Gräben und Gruben schrittweise geschlossen und vorher eventuell hereingefallene Tiere entfernt werden. Sofern ein Teich angelegt wird, sind im Rahmen der Errichtung ebenfalls die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten (Böschungsnägelungen bzw. Aufstieghilfen).

§ 7 In-Kraft-Treten

- Die Satzung tritt mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am ... erfolgt.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat am ... den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer" mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom ... erfolgt.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin

- Der Entwurf über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer", bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 des Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die von der Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer", bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer als Satzung beschlossen. Die Begründung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer" wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Dümmer vom ... gebilligt.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer", bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit am ... ausgefertigt.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin
- Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im "Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Stralendorf" am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Dümmer "Pflegeheim Dümmer" ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.  
Dümmer, den ...  
Bürgermeisterin

SATZUNG  
DER GEMEINDE DÜMMER ÜBER DIE  
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSATZUNG  
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE DÜMMER  
"PFLEGEHEIM DÜMMER"  
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

