SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „SCHLAGER STREUOBSTWIESEN“

auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich der Straße Pankelow-Schlage-Göldenitz, westlich des Weges „Am Obstgarten“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V Nr. 16 S. 468) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 08.05.2000 und mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Schlager Streuobstwiesen“ auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich der Straße Pankelow-Schlage-Göldenitz (Lindenstraße), westlich des Weges „Am Obstgarten“ (Flurstücke 178, 179/1 und teilweise 177 der Flur 1 der Gemarkung Schlage), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan Vermessungsbüro Weigt & Ullrich ergänzt durch APM nach Katasterkarte M. 1: 5000

Planverfasser Bauleitplanung: Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Rahmenplanungen
Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, AK M-V 646-91-3-d
Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 242080, Fax: 2420811

Bearbeitungsstand: 12. 05. 2000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (GBGl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

SO 1- Sonstiges Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (§ 11 BauNVO)

SO 2- Sonstiges Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (§ 11 BauNVO)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:
LT Löschwasserteich

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl, z.B. 0,2

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der Vorflutleitung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

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

Grünflächen

Zweckbestimmung: Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Teich, Wasserloch

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

S Sichtfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Höhenlinie

vorhandene Flurstücksgrenze

179/1 Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

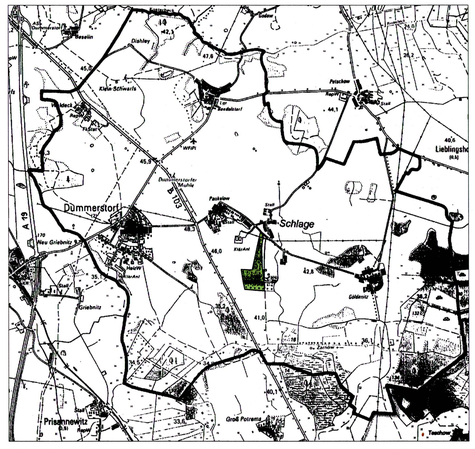
vorhandene Windschutzhecke (Pappelreihe)

vorhandener Zaun

vorhandene 20kV-Freileitung

vorhandene Vorflutleitung NW 400

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 50 000



TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage

I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs.1 BauGB

1. Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) sind zulässig:
   Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, Unterstände, Ställe;
   Gebäude für Beherbergung ~~bis zu einer Gesamtkapazität von 70 Betten~~, für Sanitäranlagen, für Gastronomie einschließlich einer Wohnung für den Betreiber, für Verwaltung und für Ausstellung nur innerhalb der Baugrenzen;
   Spielplätze und Sportplätze;
   notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
2. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO)
3. Im Sonstigen Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (SO 2) sind zulässig:
   Gebäude für den Aufenthalt von Mitarbeitern und von Besuchern, für Ausstellungen, für Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten, für Sanitäranlagen, für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung;
   notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
4. Die Errichtung von Gebäuden im SO 2 ist nur innerhalb der Baugrenzen und mit einer Grundfläche bis zu 500 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 300 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 16 Abs.3 Nr.1 BauNVO)
5. Die Überschreitung der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen. (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
6. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Sonstigen Sondergebieten zulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 BauNVO)
7. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Gebäude wird auf ein Höchstmaß von 20 m beschränkt. (§ 22 Abs.4 Satz 1 BauNVO)
8. Die Traufhöhe von 4,5 m im SO 1 und von 4,75 m im SO 2 gilt als Höchstmaß vom vorhandenen Gelände bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut. Das vorhandene Gelände gilt auch als Bezugshöhe für die Firsthöhe von 10 m als Höchstmaß. (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)
9. Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserteich ist ein naturnah gestaltetes Becken mit unbefestigtem Rand und befestigter Feuerwehrzufahrt für mindestens 100 cbm Löschwasserbedarf herzustellen. (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
10. In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante der Straße „Am Obstgarten“ zulässig.

II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: 18. 10. 2000 § 86 LBauO M-V

11. Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. In diesen Bereichen sind die Hauptdachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunem oder braunem Farbton zu decken. Bei Dächern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Welltafeln, mit Bahnen oder in schindelartiger Form in den Farbtönen rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
12. Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holzhäuser und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a, b BauGB

13. Auf der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
    Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Volieren und Kleinbiotope, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhaufen, Reisighaufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzhütten, Hinweis- und Schautafeln, Versorgungsleitungen.
14. Die im Teil A an den Grenzen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dargestellte Windschutzhecke (Pappelreihe) ist bei Abgang abschnittsweise an der Westgrenze des SO 1 und an den Grenzen der Grünfläche durch eine 10 m breite, fünfreihige Strauch- und Baumpflanzung und an der Ostgrenze des SO 1 und des SO 2 durch eine 5 m breite, dreireihige Strauch- und Baumpflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 55 Gehölze je 900 m² Heckenfläche, davon mindestens 20 v.H. als Bäume, nach der Gehölzliste mit der Qualität Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit 12 bis 14 cm Stammumfang und Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen.
15. Gehölzliste:

Baumarten:	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Holz-Birne	Pyrus communis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuß	Juglans regia

Straucharten:	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus mas
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hartriegel	Cornus sanguineum
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Sauerdorn	Berberis vulgaris
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn monogyna	Crataegus
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen giftig!
Johannisbeere	Ribes alpinum
Ohrweide	Salix aurita

Nach DIN 18034 ist die Pflanzung giftiger Pflanzenarten im Bereich von Freiflächen zum Spielen nicht zulässig.

16. Der Ersatz des Pappelbestandes am Teichufer durch standorttypische Gehölze und Stauden mit folgenden Arten ist zulässig:

am Ufer:		in der Wasserwechselzone:	
Rot-Erle	Alnus glutinosa	Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus
Esche	Fraxinus excelsior	Schilf	Phragmites communis
Silber-Weide	Salix alba	Igelkolben	Sparganium erectum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Breitbl. Rohrkolben	Typha latifolia

Die Rodung der Pappeln ist erst zulässig, wenn die Ersatzpflanzung gesichert ist.

17. Pkw-Stellplätze und Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:

18. Das in den Sonstigen Sondergebieten und in der Grünfläche anfallende Niederschlagswasser ist im Gebiet zu versickern oder in die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Kleingewässer einzuleiten. (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
19. Der als Wasserfläche ausgewiesene Teich (ehemaliges Holtsoll) ist durch geringfügiges Überstauen des Geländes herzustellen. Baggerarbeiten sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.16 u. 20 BauGB)

HINWEISE

1. Der Bebauungsplan entbindet nicht von der Einholung der erforderlichen Genehmigungen für die Vorbereitung, Errichtung und Inbetriebnahme baulicher Anlagen und für die Umgestaltung von nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen.
2. Bei der Vorbereitung von Tiefbauarbeiten sind die dargestellten Trassen der vorhandenen Leitungen nach den örtlich sichtbaren Teilen einzumessen, da die Darstellung dieser Trassen im Bebauungsplan auf Grund der mangelhaften Bestandsunterlagen und des Maßstabes nicht vermessungsgenau ist.
3. Bei Erdarbeiten können archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden; daher sind folgende Hinweise zu beachten:
   Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.
   Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
4. Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
5. Bei Baumaßnahmen eventuell aufgefundene Leitungssysteme von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.99 im Amtsanzeiger Nr. 2 veröffentlicht worden.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.03.1999 durchgeführt worden.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2000 bis zum 29.03.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.02.2000 im Amtsanzeiger Nr. 2 bekanntgemacht worden.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.09.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 500 (Schlage) 1:1000 (Pankelow) vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

   Bad Doberan, d. 23.06.2000 Siegel des KV-Amtes im Auftrag
   ~~Rostock,~~

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 09.05.2000

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.05.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.05.2000 gebilligt.

   Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister

10. Die angezeigte Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 07. 09. 2000 Az: VIII 230b-512.113-51.018(6) geprüft; es wurden Auflagen und Hinweise erteilt.

    Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegel) Bürgermeister

11. Die erteilten Auflagen und Hinweise wurden durch redaktionelle Änderungen im Text (Teil B) und in der Begründung des Bebauungsplanes beachtet.

    Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 16.10.2000 im Amtsanzeiger Nr. 20 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V)) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 16.10.2000 in Kraft getreten.

    Dummerstorf, 18.10.2000 (Siegel) Bürgermeister

GEMEINDE DUMMERSTORF
Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 6
Schlager Streuobstwiesen

Dummerstorf, 31.07.00 (Siegel) Bürgermeister