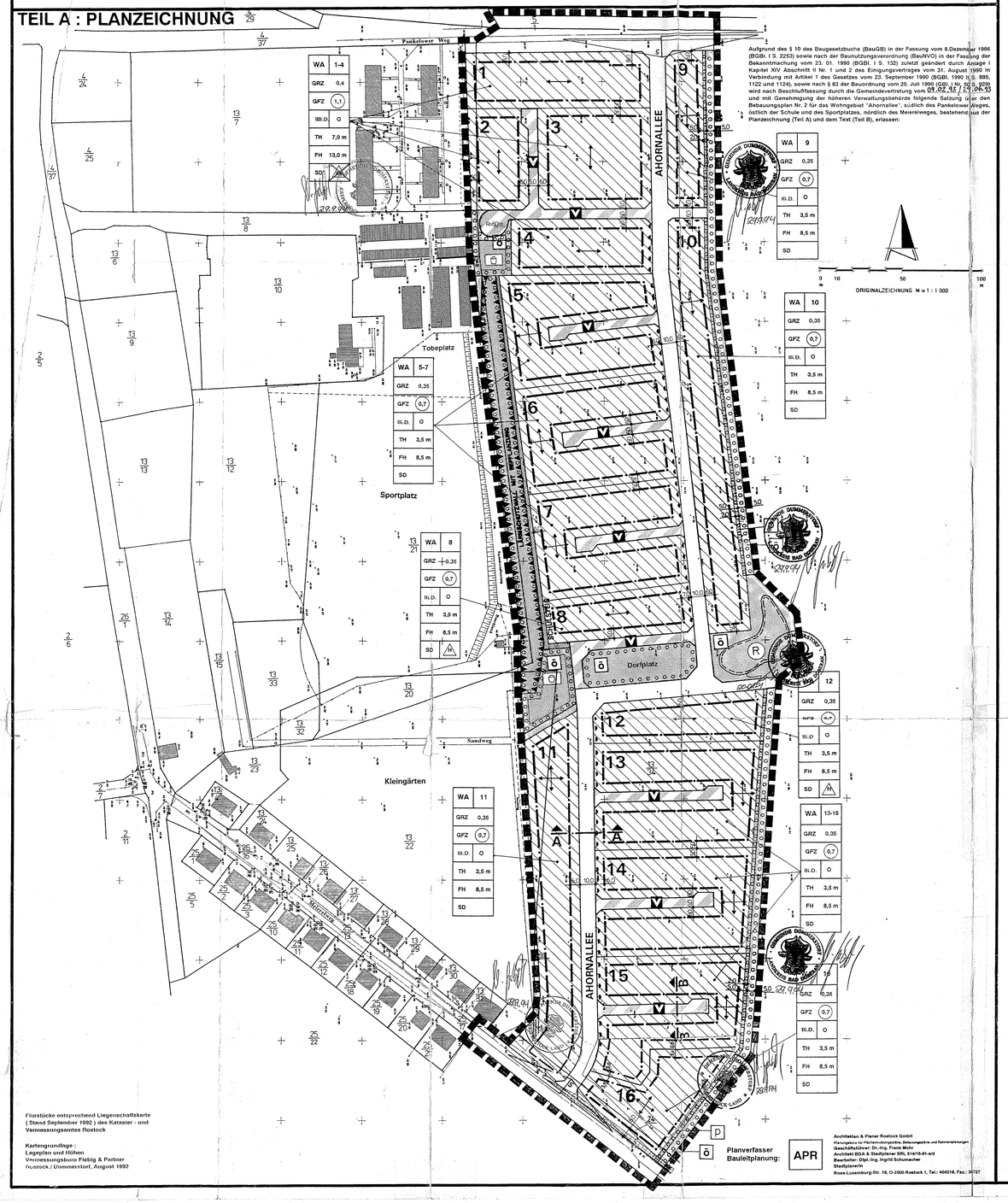
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 2 FÜR DAS WOHNGEBIET "AHORNALLEE"

SÜDLICH DES PANKELOWER WEGES, ÖSTLICH DER SCHULE UND DES SPORTPLATZES, NÖRDLICH DES MEIEREIWEGES

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124), sowie nach § 82 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.02.93 / 20.06.93 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Wohngebiet "Ahornallee", südlich des Pankelower Weges, östlich der Schule und des Sportplatzes, nördlich des Meereiweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Flurstücke entsprechend Liegenschaftskarte (Stand September 1992) des Kataster- und Vermessungsamtes Rostock

Kartengrundlage: Lageplan und Höhen Vermessungsbüro Fiebig & Partner Rostock / Dummerstorf, August 1992

Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Planungsbüro für Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und Fachvorplanungen
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Mohr
Architekt BDA & Stadtplaner SRL 814/5-91-a/d
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ingrid Schumacher
Stadtplanerin
Rose-Luxemburg-Str. 19, O-2500 Rostock 1, Tel.: 454219, Fax.: 34727

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

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)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GFZ	0,7	Geschoßflächenzahl GFZ
GRZ	0,4	Grundflächenzahl GRZ
III.D.		Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zweites Geschoß im Dach
TH	3,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg
FH	8,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß über angrenzendem öffentlichen Gehweg

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

O	Offene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
RH	nur Reihenhäuser zulässig
SD	Satteldach, einschließlich Walm- bzw. Krüppelwalmdach
	Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Grünflächen

ö — öffentliche Grünflächen

P — private Grünflächen

Spielplatz

Fußweg

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

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

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

S — Sichtdreieck

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

Firstrichtungen

Firstrichtungen

II. KENNZEICHNUNGEN

WA 3	Nummer des Baugebietes
7	Nummer der Baufläche
	vorhandene Flurstücksgrenze
13/10	Flurstücksbezeichnung
5,0	Bemaßung (z.B. 5,0 m)
	vorhandene hochbauliche Anlage
FR	Regenrückhaltebecken, unverbindliche Vormerkung

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen | Rechtsgrundlage

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In Einzelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Dies gilt nicht für die Baufelder 1 bis 4.
2. An den Straßeneinmündungen sind Sichtdreiecke von Nebenanlagen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnoberkante - freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN/ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. **In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 27° als Mindestmaß bis 45° als Höchstmaß festgesetzt.**
4. **Alle Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln/Dachpfannen oder Betondachsteinen in roter, brauner oder schwarzer, anthrazitfarbener Farbe zu decken.**
5. Die Außenwände sind in Verblendmauerwerk oder mit Ausnahme von Holzhäuser sind zulässig.
6. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über dem zugeordneten öffentlichen Gehweg zulässig.
7. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Maschendrahtzäune sind an der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen.
8. Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u.dgl.) genutzt werden.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 a, b BauGB)

9. Die Schutzgrünfläche am Ostrand des Gebietes und der Lärmschutzwall zwischen Sportplatz und dem Wohngebiet sind mehrreihig, schachtbrettartig versetzt mit heimischen Laubbäumen und mit Sträuchern als Untergehölz zu bepflanzen. Auf je 2 m² Pflanzgebotsfläche ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Der Bereich des Regenrückhaltebecken wird für ungestreuerten Anwuchs ausgewiesen.
10. Für den öffentlichen Straßenraum der "Ahornallee" wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Es ist mindestens eine Reihe hochstämmiger Ahornbäume - Stammumfang größer als 18 cm - festgesetzt. Die unbefestigte Baumscheibe muß mindestens 2,0 x 2,0 m groß und ausreichend mit Oberboden versehen sein. Der in der Straßenaufweitung entstehende Platz ist ebenfalls mit hochstämmigen Ahornbäumen zu bepflanzen.
11. Der an den Plangeltungsbereich im Westen angrenzende vorhandene Großgrünbestand ist zu erhalten. Beeinträchtigungen, auch während der Bauphase sind zu verhindern.
12. Auf den für Spiel bestimmten Grünflächen wird die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im heimischen standortgerechten Sorten festgesetzt. Auf 10 % dieser Spielplatzfläche ist je 2 m² Pflanzfläche mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
13. Auf Privatgrundstücken größer als 300 m² ist mindestens ein Solitär-Laubbaum zu pflanzen.
14. Auf den an die östliche Schutzgrünfläche angrenzenden Privatflächen der Baufelder 9 und 10 sowie der Baufelder 12 bis 16 wird ein Pflanzgebot für eine zwei Meter breite Hecke festgesetzt.

Sonstige Festsetzungen:

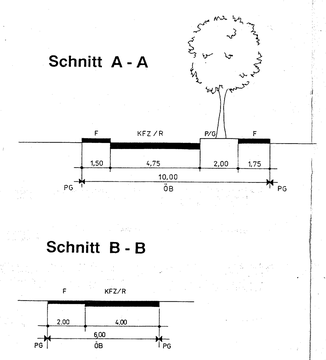
15. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante des zugeordneten öffentlichen Gehweges.

Hinweis:

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Boden- denkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 9 Abs. 2 - Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Oberflächenwasserfassung Warnow.

STRASSENQUERSCHNITTE



KFZ = Kraftfahrzeug: R = Radfahrer; F = Fußgänger; P = Parkfläche
G = Grünfläche; OB = Öffentlicher Bereich; PG = Privatgrundstück

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 5./11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.11.1991 bis zum 10.12.1991 erfolgt.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB/VO beteiligt worden.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.10.1992 durchgeführt worden.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22/27/02 108/12-592 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber 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 22.12.1992 bis zum 07.01.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 04.12.1992 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 02.03.93 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: 5000/ vorliegt. Regreßansprüche konnen nicht abgeleitet werden.

   Rostock, 12.03.93 (Siegel) Katasteramt Rostock Im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.1.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 17.12.92 bis zum 18.01.93 während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.12.92 bis zum 04.01.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

    Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.02.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 09.02.1993 gebilligt.

    Dummerstorf, 08.04.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Erlaß des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 06.05.1993 Az: II 640 - 512.113 - 04.06.07 (2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen verfügt.

    Dummerstorf, 24.11.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.06.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 16.08.1993 Az: II 640 - 512.113 - 04.06.07 (2) bestätigt.

    Dummerstorf, 24.11.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

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

    Dummerstorf, 24.11.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 22.11.93 bis zum 6.12.1993 durch Aushang ortsüblich 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 23.11.93 in Kraft getreten.

    Dummerstorf, 24.11.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

12.a Nach Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.09.1994 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt.

    Dummerstorf, 24.11.93 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

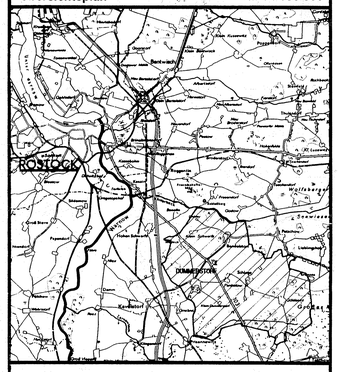
15. Nach Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 26.10.1993 und vom 30.11.1993 vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans nach § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt. Das betrifft die Festsetzungen Nr.3 und 4 im Teil B und die Definition der Dachform in der Planzeichenerklärung.

    Dummerstorf, 22.2.94 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

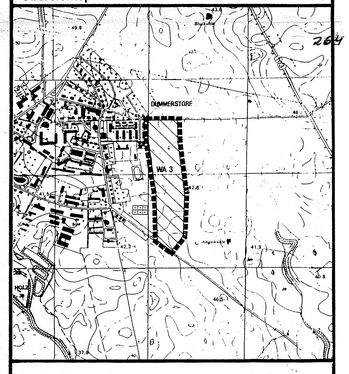
16. Nach Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.09.1994 eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans nach § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt. Das betrifft den Abstand der hinteren Grundstücksgrenze zur östlichen Baugebietsgrenze des Baufeldern am Ostrand des Wohngebietes.

    Dummerstorf, 29.9.94 (Siegelabdruck) Sperber Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 100 000



Übersichtsplan M 1 : 10 000



DUMMERSTORF

Kreis Rostock-Land/Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 2
Wohngebiet "Ahornallee"

südlich des Pankelower Weges,
östlich der Schule und des Sportplatzes,
nördlich des Meereiweges

vereinfachte Änderung

Dummerstorf, Januar 1993 / 22.9.94

Sperber
Bürgermeister