

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 FÜR DAS WOHNGEBIET "BEIM KÜSTERHORN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 b des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V (LbauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch G v. 19.11.2019 (GVBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 01.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Wohngebiet „Beim Küsterhorn“ in Prisannewitz, nördlich der Ortslage und westlich der Scharstorfer Straße (K 19), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 16, 18 BauNVO)
 - Für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO mit der Maßgabe, dass:
 - die gem. § 4 (2) BauNVO vorgesehenen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke unzulässig sind,
 - nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 (2) BauNVO nur im Baugebiet WA 1 zulässig sind und
 - die als Ausnahme vorgesehenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet nicht zulässig sind.(§ 1 (3), (5), (6) BauNVO)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)
 - Höhenbezug: Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen und die Höhenlage der Geländeoberfläche i. S. d. LbauO M-V ist das Höhenniveau der zur Grundstückserschließung bestimmten Verkehrsfläche im Anschlusspunkt an das jeweilige Baugrundstück.
 - Als Trauthöhe gilt die Höhenlage der Schnittlinie der Dachaußenhaut mit der aufgehenden Fassade.
 - Für Dachaufbauten (stehende Sachfenster, Frontspitze) bis zu einer Gesamtbreite je Dachseite von 60 % der zugeordneten Fassadenbreite ist die festgesetzte Trauthöhe unbeachtlich. Für Gebäudeteile, die sich insgesamt auf höchstens 40 % der zugeordneten Fassadenbreite ausdehnen (Erker, Veranden, Loggien, Gebäudeterrassen), und für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die festgesetzte Mindesttrauthöhe unbeachtlich.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2, 4 BauGB)
 - Für Vorbauten (Veranden, Erker, Balkone), die insgesamt höchstens ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen, kann ein (straßenseitiges) Vortreten vor die Baugrenzen bis max. 1,50 m zugelassen werden. Die Einhaltung der baurechtlichen Abstandsflächen bleibt hiervon unberührt. (s.a. TF. 4.2)
 - Für die Errichtung ebenerdig angebauter Terrassen und für Balkone kann eine Überschreitung der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen bis max. 3 m zugelassen werden. (s.a. TF. 4.2)
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) nur mit einem Mindestabstand von 3 m zur Straße „An Dörpend“ zugelassen werden. Die Zulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt. (§ 23 (5) BauNVO)
- Anpflanzgebote sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Auf den mit Anpflanzgebot festgesetzten Flächen ist je Grundstück jeweils 1 standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum und eine mind. 20 m² große Gehölzgruppe anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Baum ist jeweils in der nordwestlichen Grundstücksecke im Abstand von 3 bis 6 m zur Nachbar-grenze zu setzen.
 - Für die nach § 18 NatSchAG geschützten Einzelbäume ist eine mindestens 12 m² große Baum-scheibe in einer Mindestbreite von 2,6 m dauerhaft unbefestigt zu belassen.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Baugebiete WA 1, 2 sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Aufenthaltsräume in Wohnungen usw.) entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III gem. Tab. 8 der DIN 4109: 1989-11 eingehalten werden. Soweit sich beim Nachweis der resultierenden bewerteten Schalldämmmaße aufgrund vorhandener Gegeben-heiten (Veränderung der Immissionssituation) ein maßgeblicher Außenlärmpegel ergibt, der von dem o.g. Lärmpegelbereich abweicht, ist dieser dem Nachweis zugrunde zu legen. Dabei darf der ermit-telte maßgebliche Außenlärmpegel für die lärmabgewandten Gebäudeseiten ohne besonderen Nach-weis um 5 dB(A) gemindert werden.

Lärm-pegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel db(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils für ...
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.
III	61 bis 65	40 dB
		35 dB
		30 dB

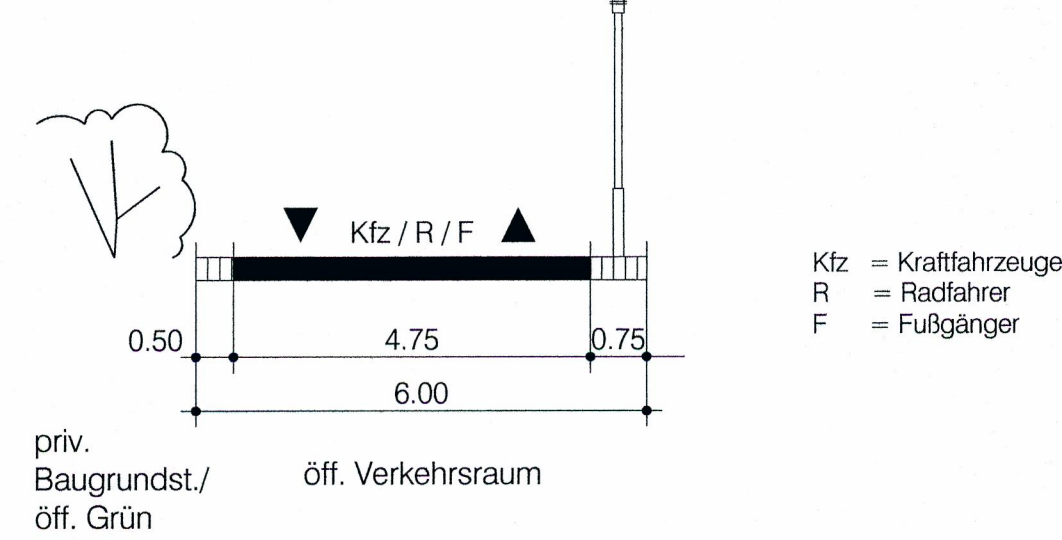
- Innerhalb der Baugebiete WA 1, 2 sind Fenster von Schlafzimmern und Kinderzimmern zur schallab-gewandten (West-)Seite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind ab Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Nach Osten ausgerichtete Terrassen und Balkone sind unzulässig.**
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) LbauO M-V)
- Einfriedungen innerhalb eines Abstands von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.**
- Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.**

HINWEISE:

- Die DIN 4109 ist beim Bauamt der Gemeinde Dummerstorf im Rathaus, 18196 Dummerstorf, Griebnitzter Weg 2 einsehbar (vgl. TF 4.1).
- Bzgl. der zu erhaltenden Einzelbäume wird auf die Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V hinge-wiesen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baum-pflege 2017) sind anzuwenden.

empfohlener Straßenquerschnitt

M. 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
WA	Allgemeine Wohngebiete (sh. TF 1. 1)	(§§ 1 (3), 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
Höhe baulicher Anlagen (sh. TF 1.2)		
OK 10,0	Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße	
TH 4,7	Trauthöhe als Höchstmaß in Meter über Straße	
TH 6,0 - 7,5	Trauthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straße	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
o	offene Bauweise	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze (sh. TF 2)	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)		
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich	
Zweckbestimmung:		
	Mischverkehrsfläche	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des WWA zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünflächen
Zweckbestimmung:	
	Schutzgrün, öffentlich
	Hausgärten, privat
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (sh. TF 3.1)
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
	Nachrichtlich: Erhaltung gesetzlich geschützter Bäume (sh. TF 3.2)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (sh. Teil B Nr. 4.1, 4.2)
	Abgrenzung der Art und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
II. KENNZEICHNUNGEN	
	vorhandene Flurstücksgrenze; Flurstücksbezeichnung
	Sichtfläche (vgl. RAST 06, Pkt. 6.3.9.3)
	unverbindliche Vormerkung der vorgesehenen Straßenführung
	Unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen (hier: SW = Schmutzwasser, DN 200; TW = Trinkwasser da 63x5,8)
	Unterirdische Versorgungsleitung, fortfallend (hier: Telekommunikation)

VERFAHRENSVERMERKE

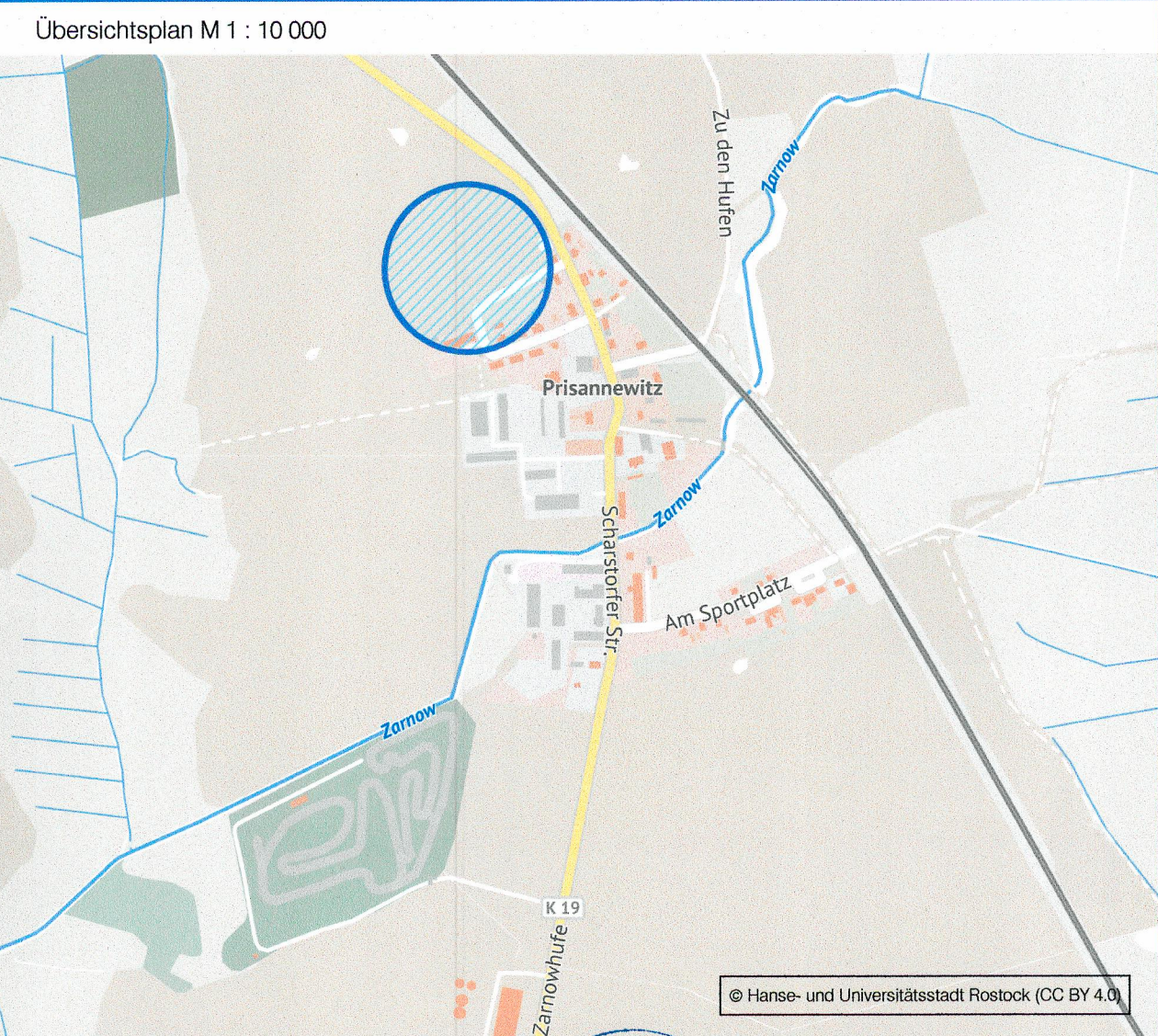
- beschleunigtes Verfahren nach § 13 b BauGB
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 27.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.12.2018 und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am 15.12.2015 erfolgt. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
 - Die Öffentlichkeit konnte sich am 08.01.2019, am 10.01.2019 und am 19.03.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu der Planung äußern.
 - Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 25.06.2019 bis zum 26.07.2019 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 14.06.2019 und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ am 15.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 25.05.2020 bis zum 08.06.2020 nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute Auslegung ist entsprechend am 15.05.2020 auf der Homepage der Gemeinde und im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.06.2019, 05.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.09.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.09.2020 gebilligt.
- Dummerstorf, 16.09.2020
- Gramkow, 05.09.2020
- Dummerstorf, 16.09.2020
- Dummerstorf, 16.09.2020

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 21
für das Wohngebiet "Beim Küsterhorn"
in Prisannewitz, nördlich der Ortslage und
westlich der Scharstorfer Straße (Kreisstraße 19)

AUSFERTIGUNG

Bearbeitungsstand: 16.07.2020



Dummerstorf, 16.09.2020

A. Wichmann
Bürgermeister