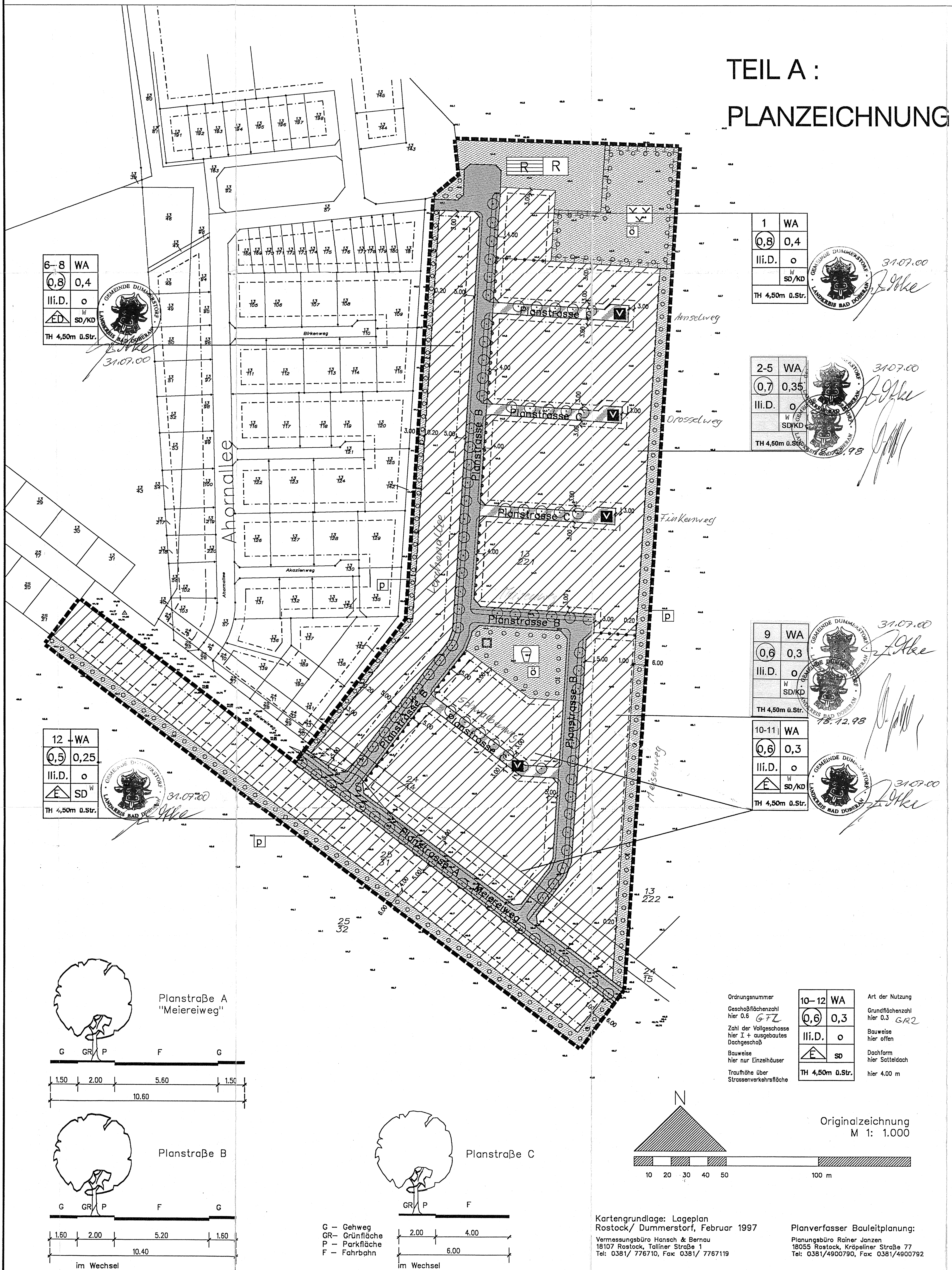


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bezeichnung von Wohnbaugebiet vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 465) sowie die Verordnung über die Ausweisung der Baugebiete und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsverordnung 1990 - FlächNutzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II. MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III. D. 0,4	Grundflächenzahl GRZ (hier 0,4)	(§ 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO)
IV. D. 0,4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, zweites Geschoss im Dach	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
TH 4,50m d.St.	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 u. 23 BauNVO)
0	Offene Bauweise	
1	nur Einzelhäuser zulässig	
2	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
3	nur Hausgruppen zulässig	
SD	Satteldach	
KD	Kruppeldach	
W	Walmdach	
---	Baugrenze	

VERKEHRSLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
1	Stroßenverkehrsfläche	
2	Stroßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
4	Zweckbestimmung:	
5	Verkehrsberuhigter Bereich	
6	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLVERSORGUNG UND ABWASSERBEHÄLTUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
1	Regenrückhaltebecken - technische Einrichtung	
2	unterirdische Feuerlöscheinrichtungen	

GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
1	Grünflächen	
2	öffentliche Grünflächen	
3	private Grünflächen	
4	Zweckbestimmung:	
5	Spielfeld	
6	Regenrückhaltebecken	
7	naturnahe Grünfläche	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ FÜR PFLANZEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzungsverpflichtung	
3	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
4	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	

SONSTIGE PLANZEICHEN		(§ 16 Abs. 5 BauGB)
1	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
2	Sichtdreieck	
3	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

II. KONZENTRATIONEN		
1	WA 3	Nummer des Baugebietes
2	Flurstücksbezeichnung	
3	Flurstücksbezeichnung	
4	Bemessung (z.B. 5,0 m)	
5	vorhandene hochbauliche Anlage	
6	Logeplatz	

Art der Nutzung		
1	Grundflächenzahl hier 0,3	GRZ
2	Bauweise hier offen	
3	Dachform hier Satteldach	
4	hier 4,00 m	

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 1989 (BGBl. I S. 2233), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 30. Juli 1998 (BGBl. I Nr. 40, S. 1189), sowie nach § 85 des Landesbaugesetzbuchs (L-BauG-M-V) vom 26. April 1994 (GOB. M-V Nr. 11 S. 518), geändert durch das Bau- und Landesplanungsgesetz (L-BauG-M-V) vom 27. April 1998 (GOB. M-V Nr. 13 S. 388), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 15. Dezember 1998 und nach Anhörung der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Dummerstorf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Meiereiweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B : TEXT

Textliche Festsetzungen Rechtsgrundlage
I. BAUPLANRECHTLICHE 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 zulässig.
Unzulässig sind in den allgemeinen Wohngebieten Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO.
(§ 9 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)

In Einzeleuseen sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

An den Strassenbegrenzungslinien sind Sichtdreiecke von Nebenstraßen und Bewuchs über 70 cm - gemessen von der Fahrbahnkante - freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 9 Abs. 4 BauNVO)

In allen Baugebieten ist für die Hauptdurchführung der Gebäude eine Dachneigung von 20° als Mindestmaß bei 48° als Höchstmaß festzusetzen.
Alle Hauptdurchführungen sind mit Dachziegeln, Dachpfannen oder Betondecksteinen zu realisieren, wobei der Dachstuhl aus Holz sein muss.
Die Außenwände sind in Verbindung mit der Dachneigung in hellen Farben auszuführen.
Die Erdgeschossfensterhöhe ist bis zu 50 cm über der zugeordneten öffentlichen Fußgängerzone zulässig.
Zeune sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Maschenabstände sind an der öffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen.
Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u. dgl.) genutzt werden.

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

Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und anderen Schadstoffschutzmitteln innerhalb der Grünflächen ist nicht zulässig.
Das Regengrabenbecken ist naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit einer wechsellagernden Bepflanzung von 1:3 bis 1:5 auszubilden und mit heimischer, standortgerechter Vegetation zu bepflanzen. Innerhalb des Beckens sind Floch- und Wellenlinien zu schaffen. Bei Anlage eines Ökosystems ist dieser aus Vegetationsflächen herzustellen.
Verkehrsmittel der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, PKW-Fahrbahn sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind aus verbleibenden Materialien herzustellen.
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innere der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung "Spielplatz" sind auf mindestens 20% der Fläche heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der Verkehrsflächen sind gemäss Planzeichnung Straßenbäume in Reihen mit einem Abstand von 10m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abweichungen von bis zu 3 m sind zulässig. Für die Bepflanzung werden folgende Arten festgesetzt:
Planstrasse A - Winter-Linde (Tilia cordata)
Planstrasse B - Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur)
Planstrasse C - Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)
Weiss-Birke (Betula pendula), Vogelkirsche (Prunus avium).

Als Mindestqualität für die Straßenbepflanzung sind 3 mal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1m Höhe vorgeschrieben. Bei Baumfällungen im Straßenraum ist je Baum eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m mit niedrigen Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Reifflächen im Straßenraum sind bei einer Mindestbreite von 2 m mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gemäss Planzeichnung zu bepflanzen. Schmalle Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss Pflanzenliste in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehölzpflanzung an der Gesamtpflanzung soll mindestens 50 % betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer krautreichen Landschaftsraumgestaltung auszufüllen.

Entlang des östlichen und südlichen Baugebietes sind in der privaten Grundstücksfläche eine 6m breite Feldhecke mit heimischen, standortgerechten Gehölzen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 20m Länge ist ein Laubbau zu pflanzen.
Eine weitere Feldhecke von 3m befindet sich westlich des Baugebietes. Auch sollen heimische, standortgerechte Gehölze 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. Für die Pflanzung im Plangebiet gelten folgende Mindestanzahlqualitäten (soweit nicht in den einzelnen Festsetzungen andere Angaben erfolgen):
Bäume: Hochstamm 3 x verpflanzte, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1m Höhe
Sträucher: 2 x verpflanzte, 100 bis 125 cm

IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Sonstige Festsetzungen:
Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Strasse.
Hinweis:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkultur, für die Bodenkultur und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäss § 9 Abs. 2 - Verordnungen zum Schutz und zur Erhaltung ungeschädigter Bodenverfärbungen - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.
Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1998. Die aufgestellte Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im "Amtsanzeiger" des Amtes Warnow-Ost am 15.11.1997 erfolgt.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 24.11.1997 bis 02.12.1998 als öffentliche Auslegung durchgeführt worden.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

4. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

6. Die Entwurfs des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 02.08.1998 bis zum 02.12.1998, während der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen, um öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, im "Amtsanzeiger" des Amtes Warnow-Ost am 15.12.1998 bekanntgemacht worden.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

7. Der katastrale Bestand am 15.12.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der gelegentlichen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgt, so die rechtswirksame Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Revisionsanträge können nicht abgelehnt werden.
Rostock, 15.12.98 Hansch CbV

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Dummerstorf, 30.09.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung veröffentlicht worden.
Da im Sinne des § 13 BauGB Bürger der von der Änderung der Bauweise nicht betroffen sind und die von der Änderung betroffenen Baufelder nicht an vorhandene Grundstücke angrenzen, wurden die Entwurfs nicht erneut öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden (Ziff. 4). Von der Änderung sind bisher beteiligte Träger öffentlicher Belange nicht betroffen. Daher wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange nicht erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Dummerstorf, 15.12.98 Spörkel Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 15. Dezember 1998, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 15.12.1998 gebilligt.
Dummerstorf, 15.12.98 Spörkel Bürgermeister

11. Die Gemeinde hat gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 5 AG - BauGB M-V und der Anzeigevorschrift Nr. 4 mit Schreiben vom 18.12.1998 dem Landkreis Bad Döberitz, Az.: 116/12/010-1505 1016 B4, angezeigt.
Dummerstorf, 16.12.98 Spörkel Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Dummerstorf, 16.12.98 Spörkel Bürgermeister

13. Der Satzungsbeschluss 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 im "Amtsanzeiger" des Amtes Warnow-Ost am 15.12.1998 ersichtlich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.1998 in Kraft getreten.
Dummerstorf, 15.12.1998 (Siegelabdruck) Spörkel Bürgermeister

Dummerstorf

Landkreis Bad Döberitz
Land Mecklenburg - Vorpommern

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.