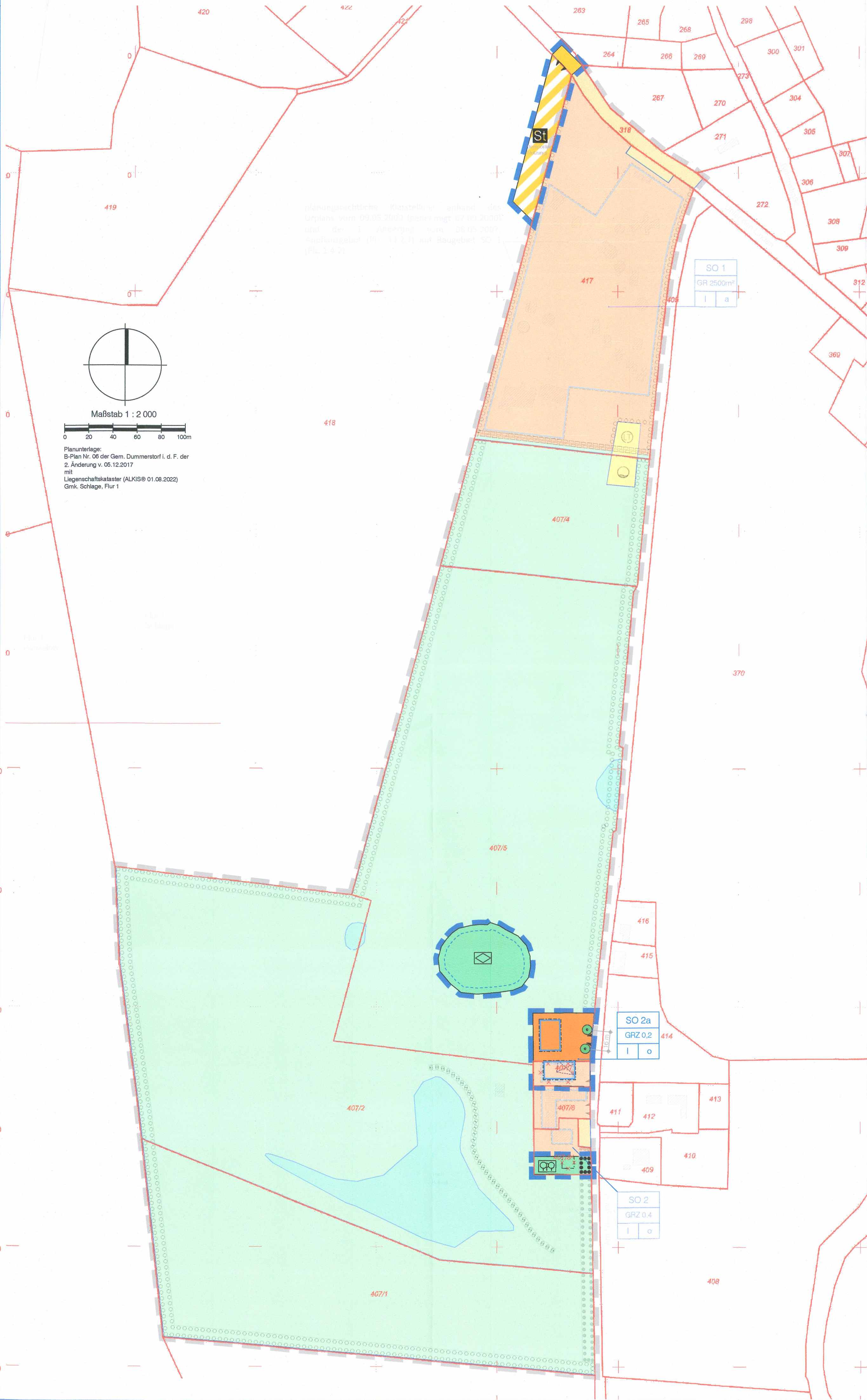


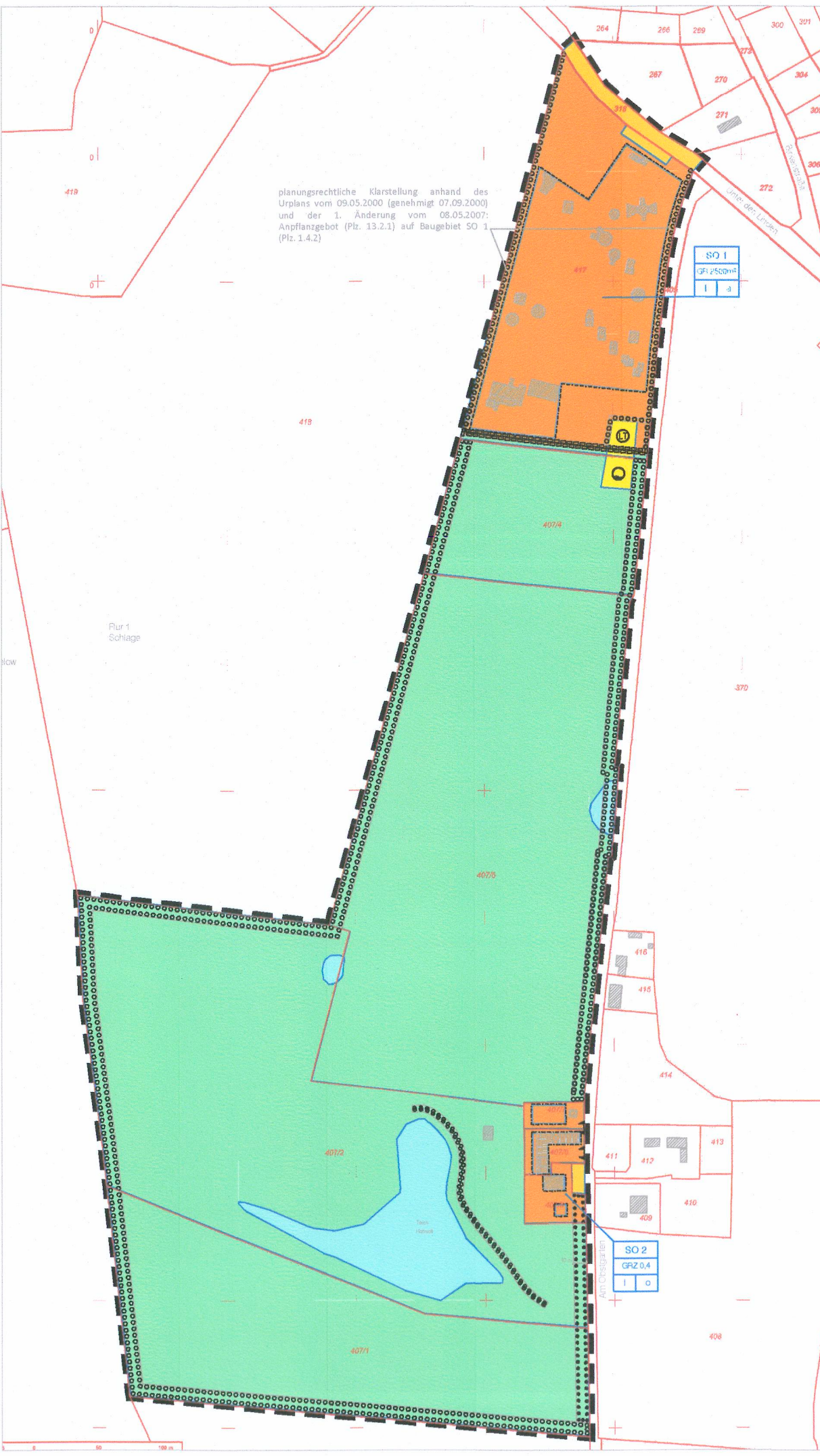
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 FÜR DAS GEBIET "SCHLAGER STREUOBSTWIESEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Zur Information: redaktionelle Zusammenfassung der Planzeichnung (Teil A) des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 und seiner 1. Änderung vom 08.05.2007 sowie der 2. Änderung vom 06.12.2017 - (ohne Maßstab).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die farblich zurückgesetzten Darstellungen in Teil A und die schwarz abgedruckte Festsetzung in Teil B verweisen nachrichtlich auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung) / 06.12.2017 (2. Änderung); sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

| Planzeichen                                                                                                                            | Erläuterung                                                                                                              | Rechtsgrundlage                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN                                                                                                                       |                                                                                                                          |                                               |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                              |                                                                                                                          |                                               |
| SO                                                                                                                                     | Sonstige Sondergebiete (sh. Teil B Nr. 3 a)                                                                              | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§11 BauNVO)         |
| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG                                                                                                              |                                                                                                                          |                                               |
| GRZ                                                                                                                                    | Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)                                                                                       | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)         |
| I                                                                                                                                      | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (sh. § 87 Abs. 2 LBauO M-V)                                                         |                                               |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN                                                                                                        |                                                                                                                          |                                               |
| o                                                                                                                                      | offene Bauweise                                                                                                          | (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) |
| ---                                                                                                                                    | Baugrenze                                                                                                                |                                               |
| ---                                                                                                                                    | entfallende Baugrenze                                                                                                    |                                               |
| VERKEHRSFLÄCHEN                                                                                                                        |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Verkehrsflächen, öffentlich                                                                                              | (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                     |
| St                                                                                                                                     | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, privat                                                                       |                                               |
|                                                                                                                                        | Zweckbestimmung hier: temporär genutzte Fläche für Pkw-Stellplätze                                                       |                                               |
| ▲                                                                                                                                      | Ein- und Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen                                                                    | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)                  |
| GRÜNFLÄCHEN                                                                                                                            |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Grünflächen, privat                                                                                                      | (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)                     |
| Zweckbestimmung:                                                                                                                       |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege (vgl. TF 13)                                                                      | Ausgleich gem. § 1 a (3) BauGB (vgl. TF 16a)  |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)                     |
|                                                                                                                                        | Erhaltung von Bäumen                                                                                                     | (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 29 NatSchAG M-V) |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                                                                                   |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans                                               | (§ 9 Abs. 7 BauGB)                            |
| II. KENNZEICHNUNGEN                                                                                                                    |                                                                                                                          |                                               |
|                                                                                                                                        | Bemaßung                                                                                                                 |                                               |
|                                                                                                                                        | Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnung gem. Liegenschaftskataster                                                      |                                               |
|                                                                                                                                        | Gebäude gem. Liegenschaftskataster                                                                                       |                                               |

TEIL B: TEXT

Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farblich hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B. Die schwarz abgedruckten Festsetzungen in Teil B und die farblich zurückgesetzten Darstellungen in Teil A verweisen nachrichtlich auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung) / 06.12.2017 (2. Änderung); sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) sind zulässig: Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, unterständige, Ställe; Gebäude für Beherbergung, 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)
  - Die Errichtung von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen in SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
  - Das Sonstige Sondergebiet „Landwirtschaftlicher Betriebshof“ (SO 2) dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebshofes. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen für die Verarbeitung und Vermarktung von Produkten des Landwirtschaftsbetriebes, Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Instandhaltung der Landtechnik sowie für die Lagerung von Betriebsmitteln und landwirtschaftlichen Produkten, Aufenthaltsräume für Mitarbeiter und Besucher, Räume für die Verwaltung, eine Wohnung für den Betreiber des Hofes, Gebäude und Anlagen für die Kleintierhaltung, Ferienwohnungen.
  - Im nördlichen Baufenster des SO 2 ist nur die Errichtung eines offenen oder geschlossenen Unterstandes (Kalthalle) mit einer Grundfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Im Sonstigen Sondergebiet „Altenheimwohnhaus“ (SO 2a) ist die Errichtung eines Wohnhauses zulässig, das im Zusammenhang mit einer Nachfolgeregelung für den landwirtschaftlichen Betriebshof im Sondergebiet SO 2 einer Altersvereinbarung mit dem bisherigen Betriebsinhaber dient. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
  - 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)
  - 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)
  - 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. Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Traufhöhe von 5 m einzuhalten; als Bezugspunkte gelten das vorhandene Gelände und der Durchstoßpunkt der Stützkonstruktion mit der Dachhaut. (§ 16 (3), § 18 (1) BauNVO)
  - Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserzweck ist ein naturnah gestaltetes Becken mit unbefestigtem Rand und befestigter Feuerwehrzufahrt für mindestens 100 m<sup>3</sup> Löschwasserbedarf herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a Satz 1 BauGB)
  - 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.
- Festsetzungen zur Gestaltung / örtliche Bauvorschriften**
  - Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. Die Hauptdachflächen sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen in Braun, Anthrazit oder Grün zulässig. Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Dachneigung < 22° vorgeschrieben.
  - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holztauer und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Für die Außenwände eines Unterstandes gem. TF 4 sind auch Holzverkleidungen und Welltafel zulässig.
- Festsetzungen zur Grünordnung**
  - Auf der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig: Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Volieren und Kleintierparks, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhaufen, Reisighaufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen, wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzhütten, Hinweis- und Schutzaufkleber, Versorgungsleitungen.
  - Die in Teil A an den Grenzen des Geltungsbereiches 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 Baumbepflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 55 Gehölze je 900 m<sup>2</sup> Heckenfläche, davon mindestens 20 v.H. als Bäume nach der Gehölzliste (gem. TF 13) mit der Qualität Bäume als Hochstamm, dreimal so hoch, mit 12 bis 14 cm Stammumfang und Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen.
- Gehölzliste:**

|                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baumarten:</b><br>Feld-Ahorn<br>Hainbuche<br>Trauben-Kirsche<br>Vogel-Kirsche<br>Holz-Birne<br>Eberesche<br>Schwedische Mehlbeere<br>Eisbeere<br>Walnuß | <b>Acer campestre</b><br><b>Carpinus betulus</b><br><b>Prunus padus</b><br><b>Prunus avium</b><br><b>Pyrus communis</b><br><b>Sorbus aucuparia</b><br><b>Sorbus intermedia</b><br><b>Sorbus torminalis</b><br><b>Juglans regia</b> | <b>Straucharten:</b><br>Heckenkirsche<br>Kornelkirsche<br>Felsenbirne<br>Faulbaum<br>Harttriegel<br>Hasel<br>Liguster<br>Hundrose<br>Kreuzdorn<br>Sauerdorn<br>Gewöhnlicher Schneeball<br>Holunder<br>Schlehe<br>Weißdorn monogyna<br>Blasenstrauch<br>Pfaffenhütchen (glittig l)<br>Johannisbeere<br>Ohnweide | <b>Lonicera xylosteum</b><br><b>Cornus mas</b><br><b>Amelanchier ovalis</b><br><b>Rhamnus frangula</b><br><b>Cornus sanguineum</b><br><b>Corylus avellana</b><br><b>Ligustrum vulgare</b><br><b>Rosa canina</b><br><b>Rhamnus cathartica</b><br><b>Berberis vulgaris</b><br><b>Viburnum opulus</b><br><b>Sambucus nigra</b><br><b>Prunus spinosa</b><br><b>Crataegus</b><br><b>Colutea arborescens</b><br><b>Eucynimus europaeus</b><br><b>Ribes alpinum</b><br><b>Salix aurita</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- Die Pflanzung glittiger Pflanzenarten im Bereich von Freiflächen zum Spielen ist nicht zulässig.
- Der Ersatz des Pappelbestandes am Teichufer (Holtstoll) durch standorttypische Gehölze und Stauden mit folgenden Arten ist zulässig:  
Am Ufer:  
Rot-Erie  
Esche  
Silber-Weide  
Stiel-Eiche  
In der Wasserwechselzone:  
Sumpfl-Schwertlilie  
Schilf  
Igelkolben  
Breitblättr. Rohrkolben  
Die Rodung der Pappel ist erst zulässig, wenn die Ersatzpflanzung gesichert ist.
- Auf der für Ausgleichszwecke nach § 1a (3) BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Kleingewässer und ein mind. 5 m breiter Pufferstreifen anzulegen. Die Maßnahme ist dem Baugbiet SO 2a anteilig mit einem Kompensationswert von 3.929 m<sup>2</sup> KfA zugeordnet. (§ 9 (1a) BauGB)  
An den nördlichen bis östlichen Gewässerändern sind Flachwasserzonen anzulegen (Wassertiefe bis 1 m). Der Bodenaushub ist außerhalb der Maßnahmenteile auszubringen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Ab Böschungsoberkante des Gewässers ist ein mind. 5 m breiter Streifen aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft gegen angrenzende Nutzungen abzugrenzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Pkw-Stellplätze und Wegflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.
- Die Fläche für private Stellplätze an der Westseite des Baugbietes SO 1 ist den im Baugbiet SO 1 zugelassenen Nutzungen zugeordnet. Die Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung ist auf 21 Tage pro Jahr beschränkt. Die Fläche ist unversiegelt zu belassen. Eine landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Beweidung ist als Zwischenutzung zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Während der Bauphase ist um die Baugbiete SO 2 und SO 2a jeweils ein Amphibienschutzzaun zu errichten und in den Zeiträumen von Ende September bis Mitte November bzw. Mitte Februar bis Ende März in zweiwöchigem Intervall zu kontrollieren. (§ 9 (1) Nr. 40 BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)  
Auf der in Teil A im Anplanzungsgebiet festgesetzten Fläche östlich und südöstlich des Baugbietes SO 2 ist eine 2-reihige Strauchhecke aus Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrchen-Weide (*Salix aurita*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) anzulegen - Pflanzschema: 1 m Reihenabstand, 1 m innerhalb der Reihe versetzt; Pflanzqualität: Strauch, 60 - 100 cm, 2 x v., o. B., Verblisschutz. (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)
- Sonstige Festsetzungen**
  - 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)
  - Der als Wasserfläche ausgewiesene Teich (ehem. Holtstoll) ist durch geringfügiges Überstauen des Geländes herzustellen. Baggerarbeiten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 30.11.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung am 15.07.2022 im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB ist vom 05.08.2022 bis zum 19.08.2022 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB ist am 28.02.2023 erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat in der Zeit vom 23.05.2023 bis zum 22.06.2023 nach § 3 (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 am 15.05.2023 im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.07.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.07.2023 gebilligt.
- Dummerstorf, 14.08.2023  
Hohensee  
1. stellv. Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 01.08.2022 wird als richtig dargestellt bescheinigt.  
Wismar, 27.08.2023  
K. Siwek  
Obvl
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetriggt.  
Dummerstorf, 14.08.2023  
Hohensee  
1. stellv. Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplansatzung, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung am 15.08.2023 im „Dummerstorf Amtsanzeiger“ und auf der Homepage der Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.08.2023 in Kraft getreten.  
Dummerstorf, 16.08.23  
Hohensee  
1. stellv. Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock  
über die

3. Änderung des B-Plans Nr. 06

für das Gebiet „Schlager Streuobstwiesen“  
in Schlage, südlich der Lindenstraße, betreffende eine Ackerfläche westlich des Eselhofes und das Baugrundstück Am Obstgarten 7/8

AUSFERTIGUNG

Überichtsplan M 1 : 15 000

