

GEMEINDE DAMM SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„HOLLÄNDER-KOPPEL“

westlich der Dorfstraße - südlich des Zarnowbaches

PLANZEICHNUNG TEIL A

Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauGB in der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechnung von Wohnflächen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 460) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

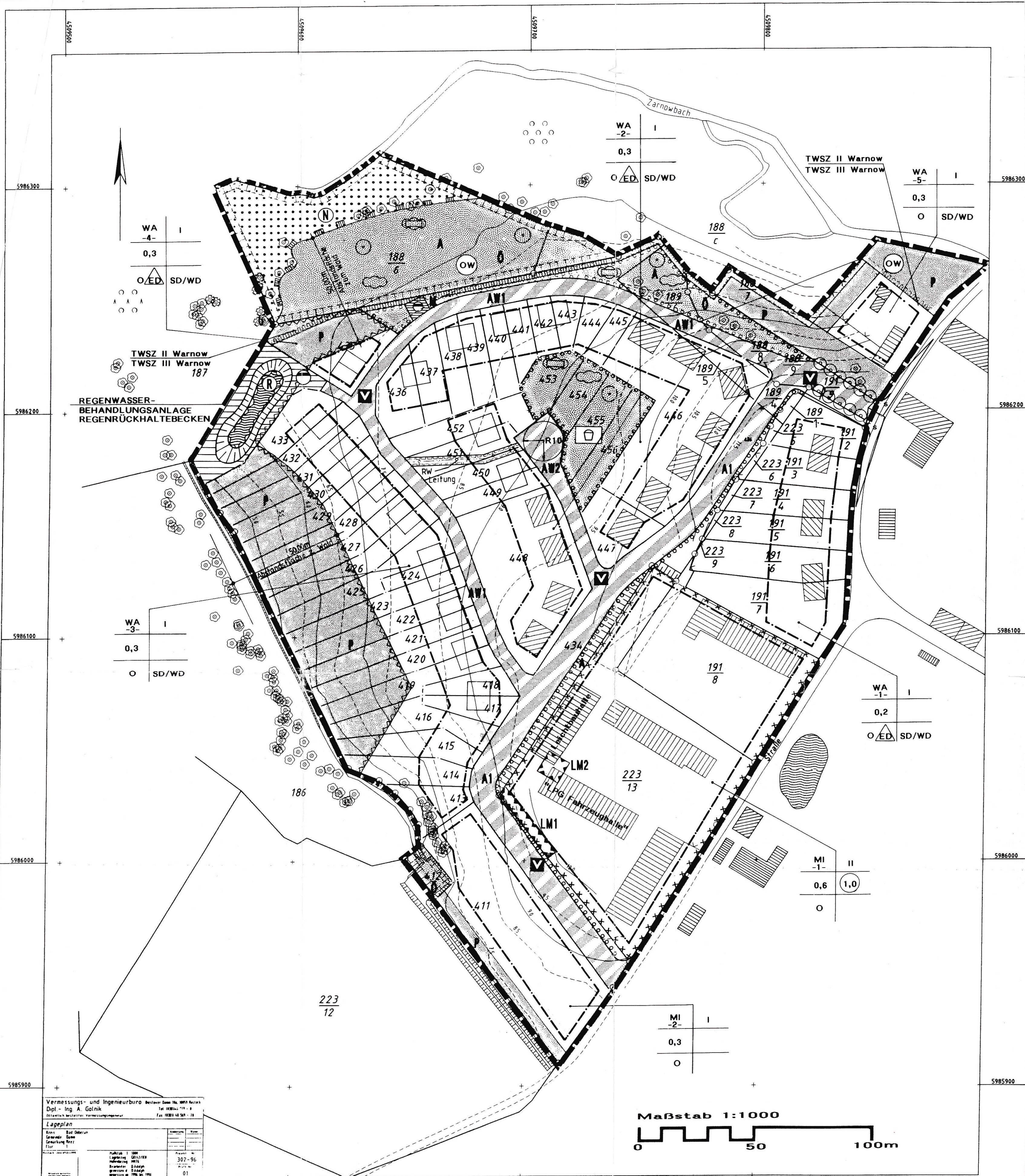
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung MV (LbauV/MV) vom 26.04.1994 (GVBl. MV Nr. 11, S. 518), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.97 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Holländer-Koppel“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textuellen Festsetzungen (Teil B) erlassen.

Damm, den 17.01.01

Siegel



Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

1. Festsetzung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 11 der Baunutzungsverordnung - BaunVO)

WA	- ALLG. WOHNGEBIET -	§ 4, BauNVO
MI	- MISCHEGEBIET -	§ 6, BauNVO

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

0,3	Grundflächenzahl	§ 19 Abs. 1, BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 Abs. 2, BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (ausgeb. DG)	§ 20 Abs. 1, BauNVO

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

o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 4, BauNVO
—	Baugrenze	§ 23, BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 23, BauNVO

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

—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, BauGB

—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11, BauGB

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14, BauGB)

—	Zweckbestimmung Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, BauGB
—	Zweckbestimmung Regenwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14, BauGB

6. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN BESTAND (§ 9 Abs. 1 Nr. 13)

—	unterirdische Leitungen	Bezeichnung der Leitungsart sh. Planzeichnung
---	-------------------------	---

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

—	öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, BauGB
—	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, BauGB
—	Fläche für gründerorientierte Ausgleichsmaßnahmen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, BauGB

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

—	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16, BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16, BauGB
—	Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16, BauGB

9. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6, BauGB)

—	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18, BauGB
---	------------------	--------------------------

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

—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, BauGB
—	Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, BauGB
—	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, BauGB

11. SONSTIGE PLANZEICHEN

—	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6, BauGB
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6, BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6, BauGB

12. BAUGESTALTUNG (§ 86 LbauV/MV)

WM	Waldschuttbereich	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB
SD	Satelliten	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB

13. BAUGESTALTUNG (§ 86 LbauV/MV)

—	Waldschuttbereich	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB
—	Satelliten	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB

14. BAUGESTALTUNG (§ 86 LbauV/MV)

—	Waldschuttbereich	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB
—	Satelliten	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB

15. BAUGESTALTUNG (§ 86 LbauV/MV)

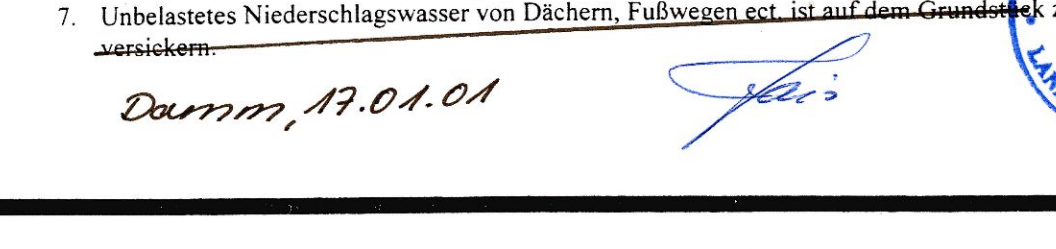
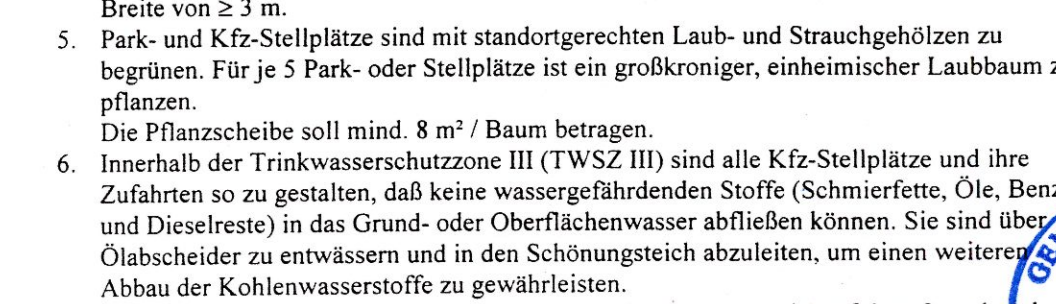
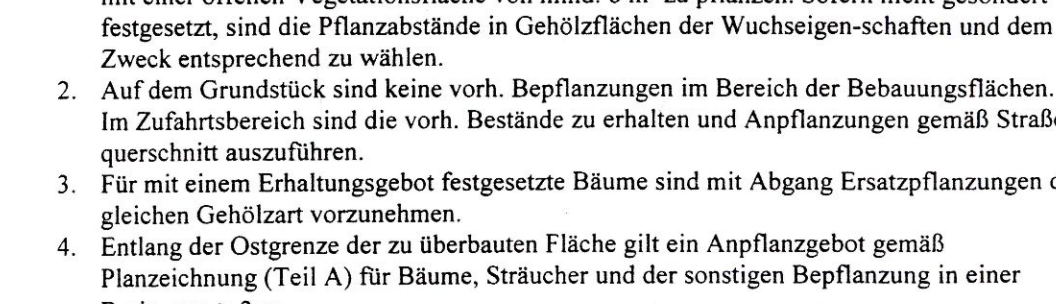
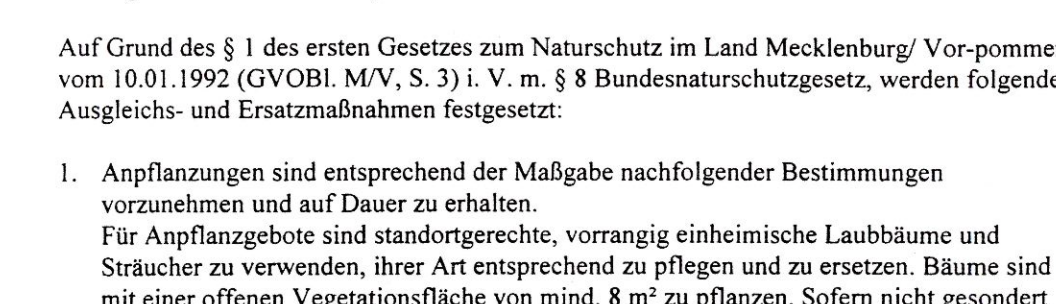
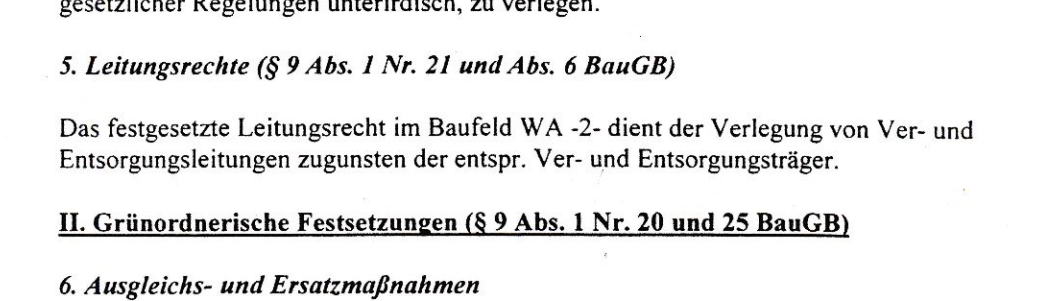
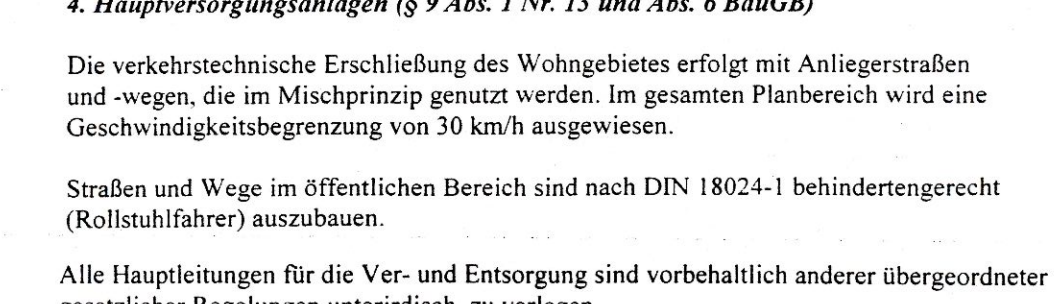
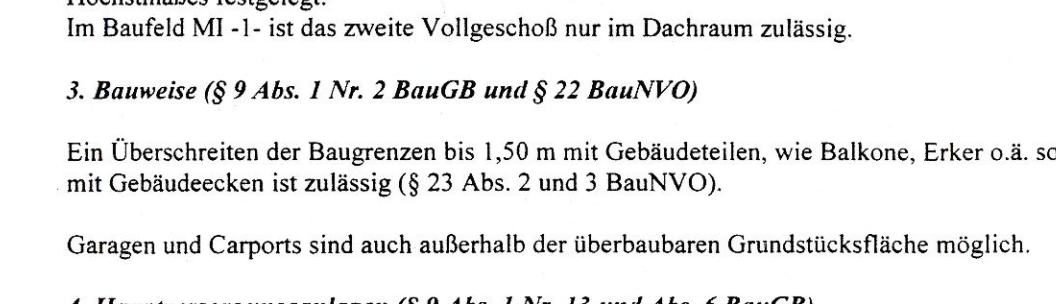
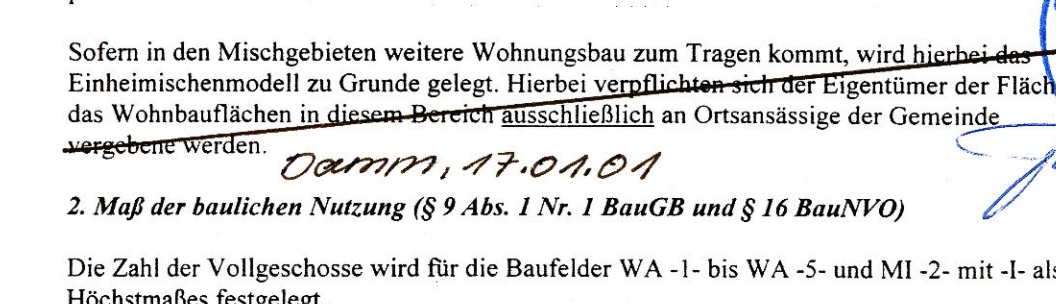
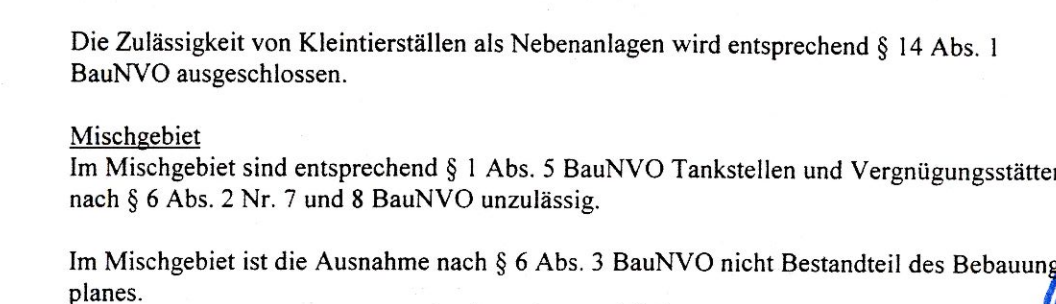
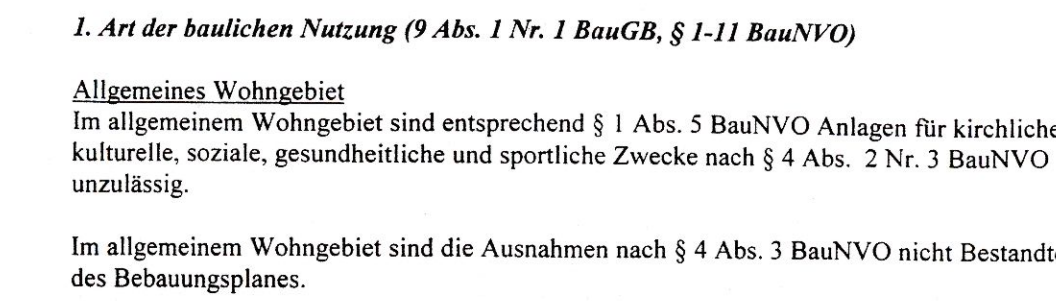
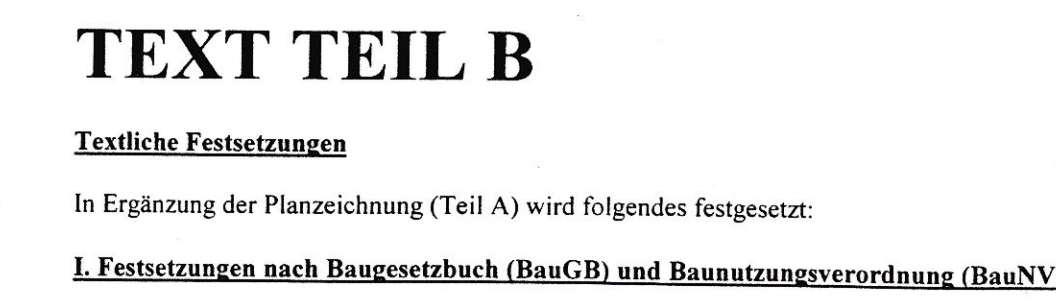
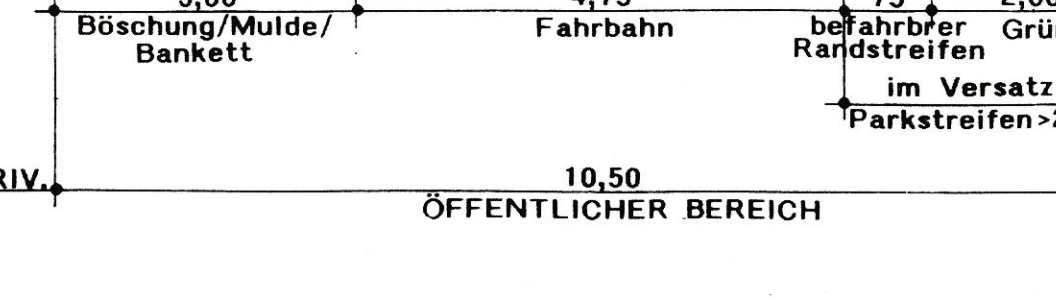
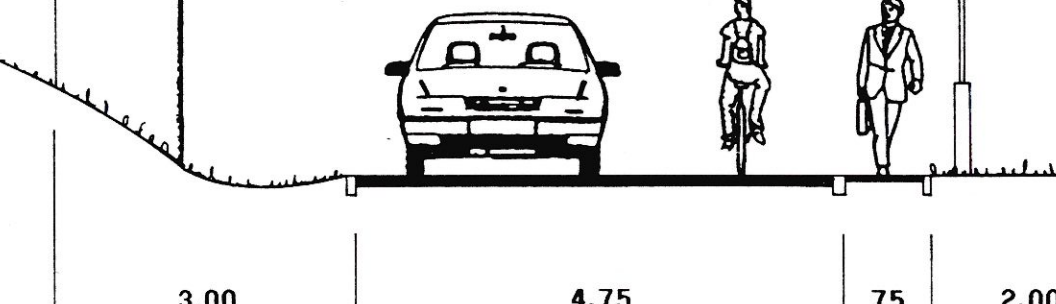
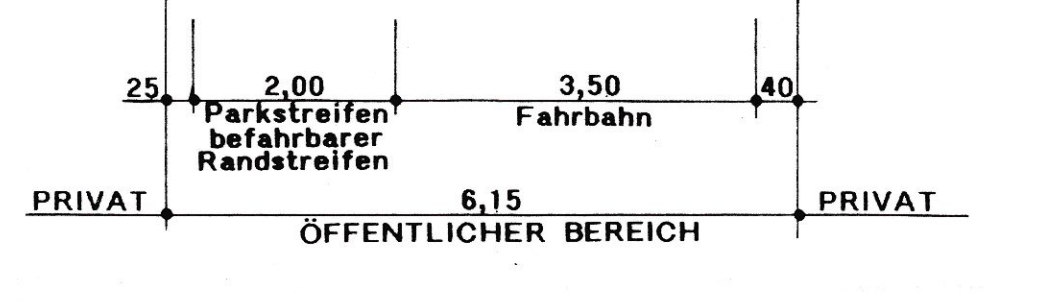
—	Waldschuttbereich	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB
—	Satelliten	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6, BauGB

DARSTELLUNG OHNE CHARAKTER

—	Gebäudebestand	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	Höhenlinien nach HN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	vorhandene Flurstücksbezeichnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	Flurstücksgrenzen Bestand	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	Böschung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	Ordnungsnummer der Baufelder	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	Wendekreisradius	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB
—	A 1	Ausgleichsmaßnahmen entspr. Text Teil B
—	M	Stellplatz für Müll- und Wertstoffbehälter

REGELPROFILE

Die Aufteilung der öffentl. Verkehrsfläche, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der öffentl. Parkflächen, eventuelle Ausweichstellen und ein geeigneten Fahrbahnverlaufes sind nicht festgeschrieben.



Das Regentischkeitskriterium ist in der gründerorientierten Maßnahme zu integrieren und natürlich zu gestalten. Hierbei ist ein Flächenwasserbereich vorzuziehen, welcher am südlichen Ufer mit einer Böschungsbegrünung von ca. 1:10 ausfällt. Das Regentischkeitskriterium ist dabei in seiner Funktion, technischen Ausbildung und Bewirtschaftung nicht zu beeinträchtigen. Die in der südlichen Planungsgrenze vorl. Grabenabfuhrung ist als geschütztes Biotop zu erhalten. Diese Fläche ist als Ausgleichsmaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen. Die Vorflutfunktion des Grabens darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. 7. Festlegungen der Arten für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Die anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen sind in standortgerechten heimischen Arten und in spezifischen Pflanzabständen zu pflanzen. Insbesondere sind zu verwenden: Feld- und Bergahorn, Winter- und Sommerlinde, Rotkastanie, Stieleiche, Rotbuche, Es- und Hainbuche mit einem Mindestumfang von 16-18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, einzusetzen. Für abschirmende bzw. einseitige Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Straucharten zu verwenden: Haselnuß, Weiden, Eberesche, Handroose, Schlehe, Traubenkirsche, Felsahorn, Pfaffenhütchen, Harnel, Schneeball, Flieder, Kordul, Schwarzer Holunder. 8. Öffentliche und private Grünflächen Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten. Für die Bepflanzung sind unter Punkt 7 genannte Gehölzarten zu verwenden. Der Spielplatz ist als Grün- und Ruhezone zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. Bei der Grüngestaltung des Spielplatzes sind keine Pflanzen mit giftigen Blüten, Blättern und Früchten oder anderen gefährlichen Elementen (wie Dornen) zu verwenden. Private Grundstücksflächen sind vom öffentlichen Bereich bis zur Baufachgränze gründerorientiert anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Oberflächen sind hier nur für Zwecke und Zufahrten zulässig. Die im Baufeld WA-3 bis WA-5 als private Grünflächen gekennzeichneten hinteren Grundstücksflächen sind auch mit Nebenanlagen nicht zu überbauen. Die Nutzungen erfolgt als Haus- und Nutzengärten. 9. Festsetzungen zur Kostenverteilung und Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Für die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gemäß § 8a NatSchG folgende Festsetzungen zur Zuordnung und Kostenverteilung getroffen:

- Die Kosten für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Eingriffsverursacher zu tragen.
- Die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden durch den Investor oder einen von ihm Beauftragten durchgeführt. Die Kosten werden auf die Eigentümer der Grundstücke verteilt. Verteilungsmaßstab ist die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Maßnahmen können durch den Investor vor dem Eingriff durchgeführt werden. Die Kosten werden geteilt gemacht, sobald die Grundstücke baulich genutzt werden dürfen.
- Die privaten Grundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke auf deren Kosten durchzuführen.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Entlang der Hochwassergrenze sind zwischen der Hochwassergrenze und der bebauenden Fläche mindestens 50 m freizuhalten.

11. Sichtreieck Innerhalb der gekennzeichneten Sichtreiecke ist ein jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,8 m freizuhaltendes Sichtfeld zu gewährleisten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Resultierend aus den Ergebnissen des Schallauswertungsrechnens sind zur Erhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Baufeld MI-1 „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ ausgewiesen und folgende Lärmschutzmaßnahmen als Festsetzungen zugeordnet:

- Lärmschutzmaßnahme LM-1: Verlängerung des jetzigen schon vorh. 3 m hohen Erdwalls in Richtung Südosten, parallel zur Freileitungstrasse um 22 m zwischen den Baufeldern MI-1 und MI-2, Höhe 3 m (entspr. Kennzeichnung in der Planzeichnung Lärmschutzmaßnahme LM-1-1)
- Lärmschutzmaßnahme LM-2: Bauliche Schließung der Lücke zwischen Leichterhalle und „LPO-Fahrzeughalle“ im Baufeld MI-1 durch eine 4 m hohe Verbindungswand (sh. Kennzeichnung in der Planzeichnung Lärmschutzmaßnahme LM-2-1)

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LbauV/MV) Zur Sicherung der Kontinuität in der Bauweise des städtebaulichen Erscheinungsbildes des gesamten Wohngebietes hat sich der weitere Wohnungsbau an Gestaltung und Bauweise der bereits realisierten Neubebauung zu orientieren!

13. Fassadengestaltung Für die nach außen wirkenden Fassaden und Dachflächen sind keine reflektierenden Materialien, ausgenommen Glasflächen, einzusetzen. Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

14. Dachform Es sind generell nur Sattel- und Walmdächer zulässig (Mindestdachneigung 40°, Ausnahmen: Carports und Nebengebäude). Flachdächer werden nicht gestattet. Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

15. Nebengebäude und Garagen Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Überdeckte Stellplätze (Carports) sind als Holzkonstruktion zu gestalten.

16. Tragschichten Die Tragschichten von Fußwegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen sind vorwiegend versickerungsfähig auszuführen (z. B. weitaugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schottertragsschicht a.). Im öffentlichen Raum sind alle Verkehrsanlagen auch für Rollstuhlfahrer anzulegen (absenkbare Bordsteine).

17. Einfriedigung Einfriedigungen im Allgemeinen Wohngebiet dürfen eine Höhe von 1,20 m, zur Straßenfront 1,00 m, nicht überschreiten. Es sind nur Holzpfähle oder Heckenpflanzungen zulässig.

18. Abfallentsorgung Die Abfallentsorgung im Baugebiet erfolgt als geordnete Straßentransportentsorgung. Innerhalb des Wohngebietes wird ein Sammelplatz für Recyclingmaterial im gekennzeichneten Bereich bereitgestellt. Die Standorte von Müll- und Recyclingbehältern sind mit Verkleidungen durch Einfriedung aus Hecken, Pergolen oder Holzraster zu umschließen. Standorte von Abfallmüllanlagen sind baulich so zu gestalten, daß eine leichte Reinigung möglich ist. Umgefallentwicklung darf nicht begünstigt werden. Standorte von Wertstoffmüllbehältern sind so auszuwählen, daß deren Benutzung nicht zur Belästigung der umgebenden Wohnbebauung führen kann.

Hinweis Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG-MV die zuständige unter Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unveränderter Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um a. gezielte, das Mitbringen oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zuzugewinnen und b. eventuelle auftretende Funde gem. § 11 DSchG-MV unverzüglich berg zu dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG-MV).

2. Änderung auf Grund des Beschlusses der Gemeinde über die Änderung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Damm „Holländer-Koppel“ vom 23.02.1999

Die ursprünglichen Bekanntmachungen dieses Beschlusses sind durch Änderung der Bekanntmachungs- und durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Warnow-Ost“ Amtsanzeiger am 25.02.1999 erfolgt.

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.05.1999 durchgeführt worden.

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

4. Die von der Änderung betroffenen Bürger und ihre Belange sind mit Schreiben vom 28.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 20.09.1997 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und die Ausweisung bestimmt.

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

6. Der Entwurf der Änderung des B-Planes „Holländer-Koppel“ als Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 28.05.1999 bis zum 01.07.1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen:

Montag	8.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Dienstag	8.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Mittwoch	8.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 Uhr	bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr	bis 16.00 Uhr
Freitag	8.00 Uhr	bis 12.00 Uhr		

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 28.05.1999 bis zum 01.07.1999 durch Aushang an der Bekanntmachungstafel und durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes „Warnow-Ost“ Amtsanzeiger am 28.05.1999 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 17.02.1993 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagerigen Darstellung der Grenzpunkte gilt das Verzeichnis, das eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regregratungen können nicht abgelesen werden.

Rostock, den 12.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister

Damm, den 19.10.1999

Bürgermeister