

SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „SCHLAGER STREUOBSTWIESEN“

auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage
südlich der Straße Pankelow-Schlage-Göldenitz, westlich des Weges „Am Obstgarten“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V Nr. 16 S. 488) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 22.02.2000 mit Genehmigung des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 „Schlager Streuobstwiesen“ auf dem Gelände der ehemaligen Obstanlage südlich der Straße Pankelow-Schlage-Göldenitz (Lindenstraße), westlich des Weges „Am Obstgarten“ (Flurstücke 178, 179/1 und teilweise 177 der Flur 1 der Gemarkung Schlage), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) sowie die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55).

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

- SO 1- Sonstiges Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- SO 2- Sonstiges Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (§ 11 BauNVO)
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:

Löschwasserseiche

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,2 Grundflächenzahl, z.B. 0,2

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I

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

a abweichende Bauweise

Baugrenze

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der Vorflutleitung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

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

Grünflächen

Zweckbestimmung: Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege

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

Teich, Wasserloch

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

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

Umgrenzung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtfläche

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. KENNZEICHNUNGEN / DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Höhenlinie

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

vorhandene hochbauliche Anlage

vorhandene Windschutzhecke (Pappelreihe)

vorhandener Zaun

vorhandene 20kV-Freileitung

vorhandene Vorflutleitung NW 400

ÜBERSICHTSKARTE M. 1: 50 000

Kartengrundlage:

Lage- und Höhenplan

Vermessungsbüro Weigt & Ullrich

ergänzt durch APM nach Katasterkarte M. 1: 5000

Planverfasser

Bauleitplanung:

Bearbeitungsstand:

12. 05. 2000

Architektur- und Planungsbüro Dr. Mohr Rostock

Planungsbüro für Flächenmanagement, Bauleitplanung und Raummanagement

Bearbeiter: Dipl.-Ing. D. Schumacher, AK M-V 648-91-3-4

Rosa-Luxemburg-Str. 19, 18055 Rostock, Tel.: 24080, Fax: 240811

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

6

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

I. ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG:

§ 9 Abs. 1 BauGB

- Im Sonstigen Sondergebiet Tiergehege, Beherbergung, Spiel- und Sportanlagen (SO 1) sind Anlagen für die Haltung und Vorführung von heimischen Tieren wie Gehege, Koppeln, Unterstände, Ställe; Gebäude für Beherbergung bis zu einer Gesamtanzahl von 70 Betten; 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 im SO 1 ist nur bis zu einer Grundfläche von 900 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 250 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Im Sonstigen Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (SO 2) sind zulässig: Gebäude für den Aufenthalt von Mitarbeitern und von Besuchern, für Ausstellungen, für Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten, für Sanitäranlagen, für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung; notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf. (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Die Errichtung von Gebäuden im SO 2 ist nur innerhalb der Baugrenzen und mit einer Grundfläche bis zu 500 m² zulässig; dabei darf die Grundfläche eines Gebäudes 300 m² nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - Die Überschreitung der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Die 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. (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Löschwasserseiche ist ein natürlich gestaltetes Becken mit unbefestigtem Rand und befestigter Feuerwehrrampe für mindestens 100 m² Löschwasserbedarf herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB)
 - In den eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante der Straße „Am Obstgarten“ zulässig. (§ 81 BauO M-V)
- II. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN: 18.10.2000, § 81 BauO M-V
- Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. In diesen Bereichen sind die Hauptdachflächen mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbraunem oder braunem Farbton zu decken. Bei Dächern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Wellblech, mit Bahnen oder in schindelartiger Form in den Farbönen rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.
 - Für die Gestaltung der Außenwände sind Putz oder Ziegel- bzw. Klinkermauerwerk zu verwenden. Holzhäuser und Holzverkleidungen von Massivhäusern sind zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.
- III. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a, b BauGB
- Auf der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig: Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landschaftliche Wildhaltung, Völiere und Kleintiergehege, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhäufen, Reisighaufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzhütten, Hinweis- und Schautafeln, Versorgungsleitungen.
 - Die im 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 Baumpflanzung und an der Ostgrenze des SO 1 und des SO 2 durch eine 5 m breite, dreireihige Strauch- und Baumpflanzung zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind mindestens 55 Gehölze je 900 m² Heckenfläche, davon mindestens 20 v.H. als Bäume, nach der Gehölzliste mit der Qualität Bäume als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit 12 bis 14 cm Stammumfang und Sträucher mit 3 bis 4 Trieben, 60 bis 100 cm hoch, zu pflanzen.
 - Gehölzliste:
Bäume:
Feld-Ahorn
Hainbuche
Trauben-Kirsche
Vogel-Kirsche
Holz-Birne
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Elsbeere
Walnuss
Straucharten:
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Felsenbirne
Faulbaum
Hartfistel
Hasel
Liguster
Hundsrose
Kreuzdorn
Sauerdorn
Gewöhnlicher Schneeball
Hulander
Schlehe
Weißdorn monogyna
Blasenstrauch
Euonymus europaeus
Johannisbeere
Ohnweide
Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus padus
Prunus avium
Pyrus communis
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Juglans regia
Loniceraxylosteum
Cornus mas
Amelanchier ovalis
Rhamnus frangula
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Rhamnus catharticus
Berberis vulgaris
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Prunus spinosa
Crataegus
Colutea arborescens
Pyrus communis
Phragmites communis
Sparganium erectum
Typha latifolia

- Nach DIN 18034 ist die Pflanzung giftiger Pflanzenarten im Bereich von Freiflächen zum Spielen nicht zulässig.
- Der Ersatz des Pappelbestandes am Teichufer durch standorttypische Gehölze und Stauden mit folgenden Arten ist zulässig:
am Ufer:
Rot-Elr
Esche
Silber-Weide
Stiel-Eiche
Alnus glutinosa
Fraxinus excelsior
Salix alba
Quercus robur
in der Wasserschneisezone:
Iris pseudacorus
Schilf
Igelkolben
Sparganium erectum
Typha latifolia
 - Die Rodung der Pappeln ist erst zulässig, wenn die Ersatzpflanzung gesichert ist.
 - Pkw-Stellplätze und Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasser-durchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflastersteinen, Schotterflächen) auszuführen.
- IV. 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 (ehemaliges Holtsohl) ist durch geringfügiges Überbauen des Geländes herzustellen. Baggerarbeiten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)

HINWEISE

- Der Bebauungsplan entbindet nicht von der Einholung der erforderlichen Genehmigungen für die Vorbereitung, Errichtung und Inbetriebnahme baulicher Anlagen und für die Umgestaltung von nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotopen.
- Bei der Vorbereitung von Tiefbauarbeiten sind die dargestellten Trassen der vorhandenen Leitungen nach den örtlich sicheren Teilen einzumessen, da die Darstellung dieser Trasse im Bebauungsplan auf Grund der mangelhaften Bestandsunterlagen und des Maßstabes nicht vermessungsgenau ist.
- Bei Erdarbeiten können archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden; daher sind folgende Hinweise zu beachten:
Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzerrungen der Baumaßnahmen vermieden.
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.
- Sollten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallsammler bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfärbung genutzt werden.
- Bei Baumaßnahmen eventuell aufzufindende Leitungsanlagen von landwirtschaftlichen Entwässerungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Drängern oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen und zu Lasten des Bauträgers umzuverlegen bzw. anzubinden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.12.98. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 15.02.99 im Amtsanzeiger Nr. 2 veröffentlicht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.03.1999 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 01.02.2000 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2000 bis zum 24.03.2000 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.02.2000 im Amtsanzeiger Nr. 2 bekanntgemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 15.02.2000 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:5000 (Pankelow) vorliegt. Regreßansprüche können nicht angeleitet werden.

Siegel
im Auftrag

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.02.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.03.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 04.03.2000 gebilligt.

Die angezeigte Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Schreiben des Ministeriums für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern vom 07.09.2000 Az: VIII 230b-512/113-51.018(6) geprüft; es wurden Auflagen und Hinweise erteilt.

Die erteilten Auflagen und Hinweise wurden durch redaktionelle Änderungen im Text (Teil B) und in der Begründung des Bebauungsplanes beachtet.

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

Der Beschluß über den Bebauungsplan 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 am 15.02.2000 im Amtsanzeiger Nr. 2 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, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.

Die Satzung ist am 15.02.2000 in Kraft getreten.