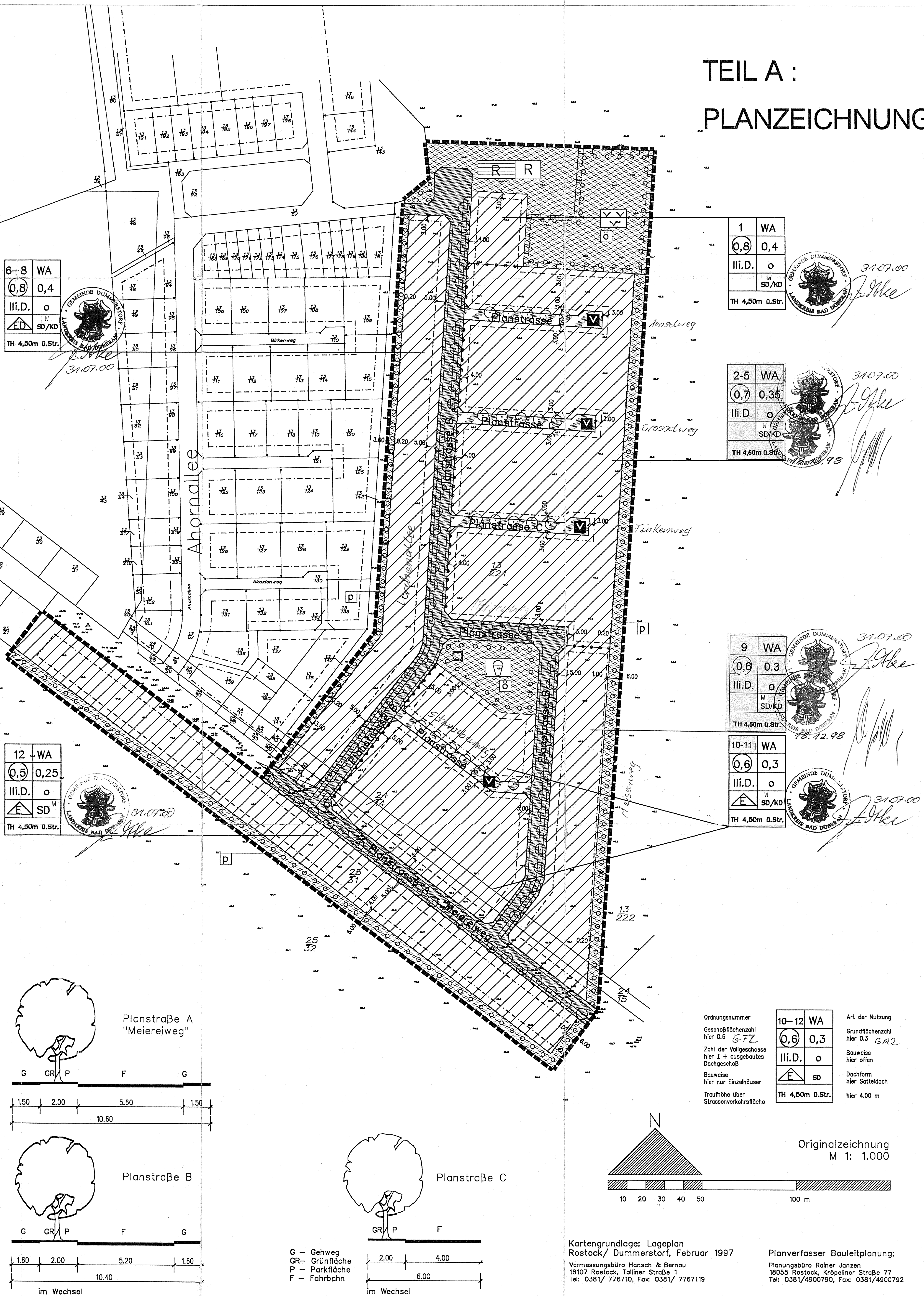


SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

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

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
GFZ 0,7	Geschossflächenzahl GFZ (hier 0,7)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ (hier 0,4)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
II 1.0	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl, zweites Geschoss im Dach	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
TH	Traufhöhe als Höchstmaß über angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN		
	Offene Bauweise	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	nur Einzelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	nur Hausgruppen zulässig	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Satteldach	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Kruppeldach	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
VERKEHRSLÄCHEN		
	Stroßenverkehrsfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Stroßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zweckbestimmung :		
	Verkehrsberuhigter Bereich	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
FLÄCHEN FÜR VERSORGENDE ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLVERSORGUNG UND KÄMMERREINIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		
	Regenrückhaltebecken - technische Einrichtung	(§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
	unterirdische Feuerlöschanlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		
	Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	private Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung :		
	Spielfeld	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	Regenrückhaltebecken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
	naturnaher Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ersatzpflanzverpflichtung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
	schmale Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a u. Abs. 6 BauGB)
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 16 Abs. 5 BauGB)
	Sichtdreieck	(§ 16 Abs. 5 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KONZENTRATIONEN		
WA 3	Nummer des Baugebietes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
25	vorhandene Flurstücksbezeichnung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
24	Flurstücksbezeichnung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
5,00	Bemessung (z.B. 5,0 m)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	vorhandene hochbauliche Anlage	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Standortpunkt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

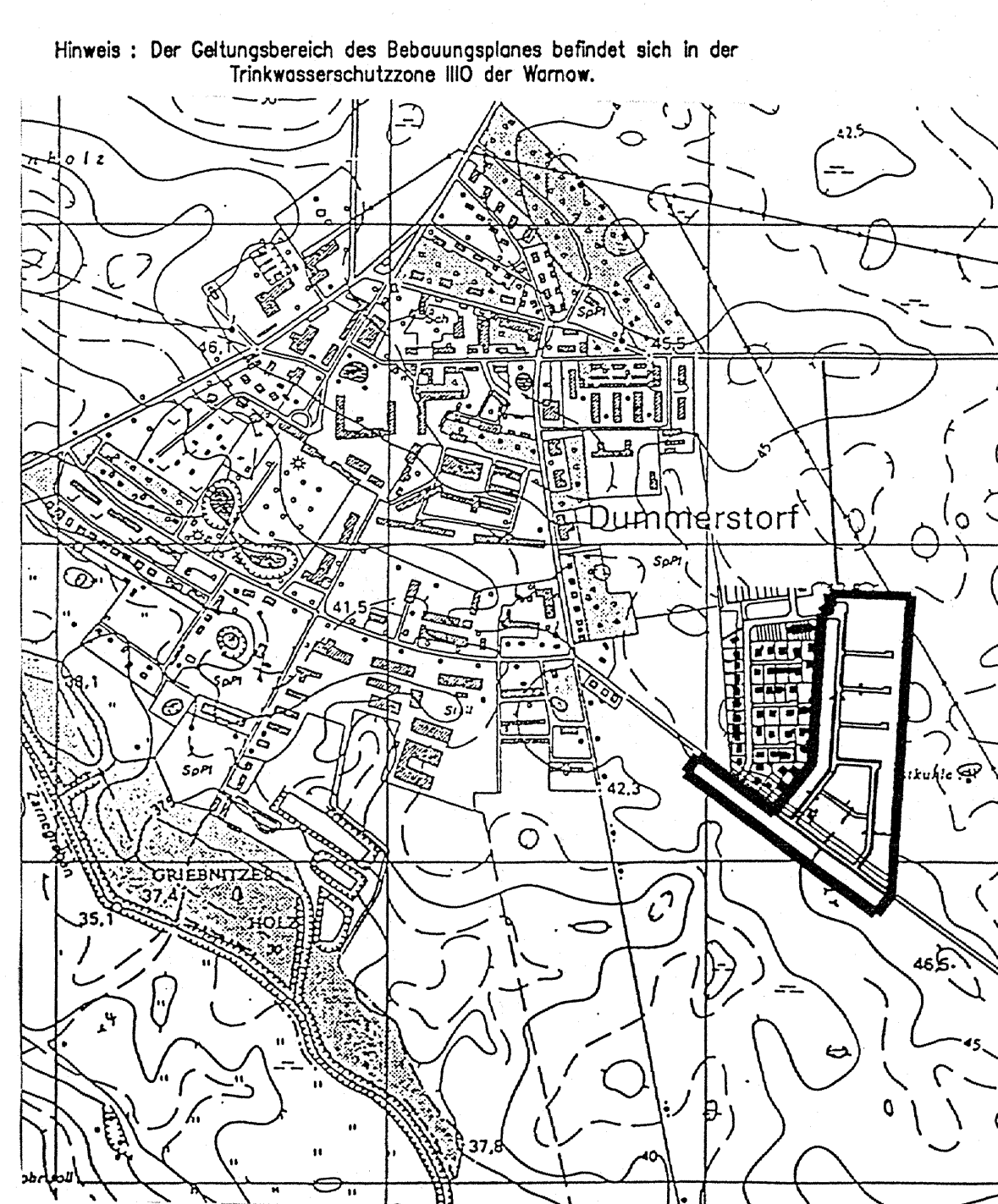
Satzung

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 mit Genehmigung des Landrates des Landkreises Bad Döberan folgende 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	
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. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und Abs. 7 Nr. 3 BauNVO)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In Einzeleuseen sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 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)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, OERTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
In allen Bebauungen ist für die Hauptdachfläche der Gebäude eine Dachneigung von 20° als Mindestmaß bei 48° als Höchstmaß festzusetzen. (§ 9 Abs. 4 BauGB)	(§ 9 Abs. 4 BauGB)
Alle Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln, Dachpfannen oder Betondecksteinen zu bedecken. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Ausenwände sind in Verbindung mit der Fassade in hellen Farben auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Erdgeschossfensterhöhe ist bis zu 50 cm über der zugeordneten öffentlichen Fußgängerzone zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zeune sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Maschenabstände sind an der öffentlichen Raum zugewandten Seite mit Hecken zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Vorgartenflächen dürfen nicht gewerblich (Lager, Ausstellungen, Automaten u. dgl.) genutzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	
Maschinen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Der Einsatz von Düngern, Pestiziden und anderen Schadstoffschutzmitteln innerhalb der Grünflächen ist nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Das Regenrückhaltebecken 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 Tiefwasserspezies zu schaffen. Bei Anlage eines Ökosystems ist dieser aus Vegetationsflächen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich, PKW-Fahrbahnen sowie Wege innerhalb von Grünflächen sind aus verkehrssicheren Materialien herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
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 - Bergholm (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 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter mittel- bis grosser Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Innere der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "naturnaher Grünfläche" sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gemäss Planzeichnung in Gruppen zu pflanzen. Der Anteil der Gehölzpflanzung an der öffentlichen Grünfläche ist mindestens 50 % betragen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer krautreichen Landschaftsraumgestaltung auszufüllen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Entlang des östlichen und südlichen Bebauungsrandes ist auf den privaten Grundstücksflächen 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 Bebauungsrandes. Auch sollen heimische, standortgerechte Gehölze gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei Pflanzungen im B-Planbereich sind vorrangig heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Verwendung von Koniferen wird, mit Ausnahme der Kiefer, ausgeschlossen. Für die Pflanzungen im Planbereich 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Pflanzenliste	
Bäume Bergholm Acer pseudoplatanus Winter-Linde Tilia cordata Gemeine Esche Fraxinus excelsior Schwedische Mehlbeere Sorbus intermedia Birke Betula pendula Stiel-Eiche Quercus robur Vogelkirsche Prunus avium	Sträucher Roter Hartriegel Cornus sanguinea Spiräe Prunus spinosa Weissdorn Crataegus laevigata Pfaffenhutchen Euonymus europaeus Hazel Corylus avellana Schneeball Viburnum opulus Weiß-Rose Rosa rubiginosa Kamelhölzer Cornus mas Sal-Weide Salix caprea
Sonstige Festsetzungen :	
Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Strasse. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Hinweis :	
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodenkulturgebiet zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäss § 9 Abs. 2 - Verordnungen zum Schutz und zur Erhaltung ungeschädigter Bodenkulturgebiet - der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Hinweis :	
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	



VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.1998. Die aufgestellte Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im "Amtsanzeiger" des Amtes "Warnow-Gel" am 15.11.1997 erfolgt. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
2.	Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäss § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden. (Siegelabdruck)	Sperber 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. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
4.	Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.01.1998, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat am 15.12.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
6.	Die Entwerfer des Bebauungsplanes, 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 Öffentlichkeits- und Partizipationszeit 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-Gel" am 15.12.1998 bekanntgemacht worden. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
7.	Der katastralmässige Bestand am 15.12.1998 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt. Hinsichtlich der letztgültigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur nach erfolgt, so die rechtswirksame Flurkarte im Maßstab 1:5000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgelehnt werden. (Siegelabdruck)	Hansch CvD
8.	Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 22.01.1998, geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
9.	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung veröffentlicht, geändert worden. (Siegelabdruck)	Sperber 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. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
11.	Die Gemeinde hat gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 5 AG - BauGB M-V und der Anzeig Nr. 4 mit Schreiben vom 18.12.1998 dem Landkreis Bad Döberan, Az.: 116/12/10-105 1016 B4, angezeigt. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister
12.	Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt. (Siegelabdruck)	Sperber 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 ortsüblich 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. (Siegelabdruck)	Sperber Bürgermeister

Dummerstorf

Landkreis Bad Döberan
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.