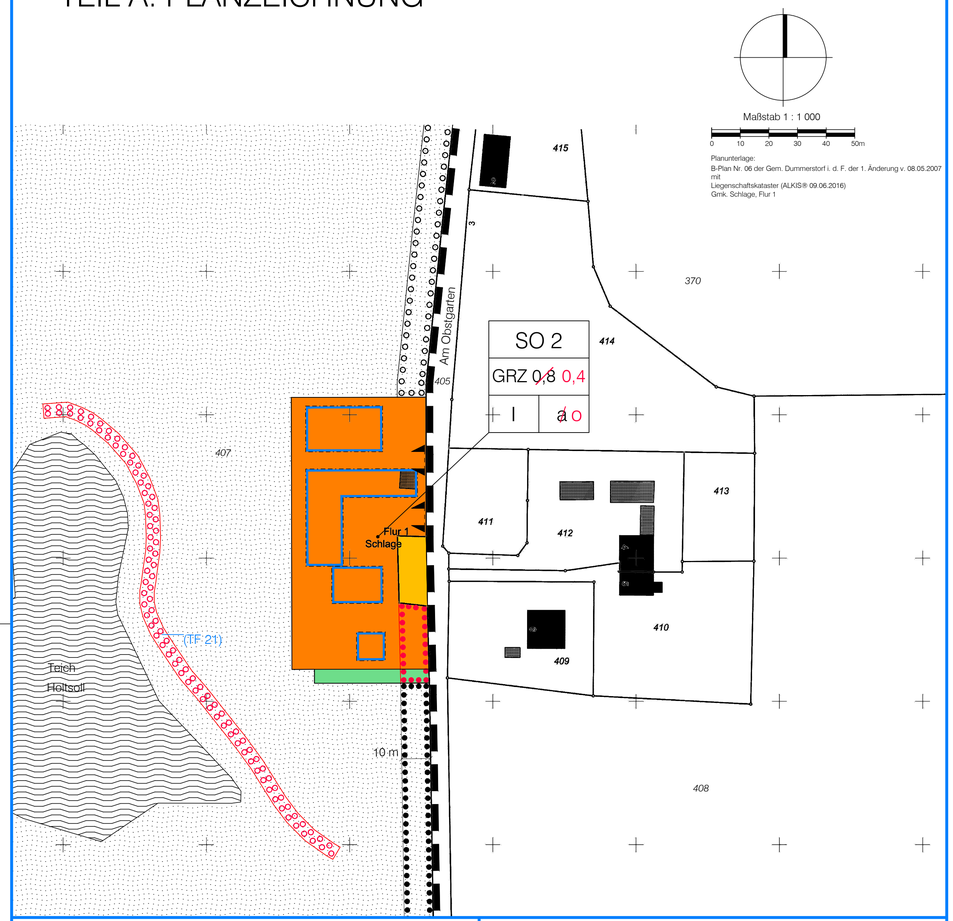
SATZUNG DER GEMEINDE DUMMERSTORF

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 "SCHLAGER STREUOBSTWIESEN"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Dummerstorf vom 05.12.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 für das Gebiet „Schlager Streuobstwiesen", in Schlage südlich der Lindenstraße, betreffend die Sondergebietsfläche Nr. 2 gegenüber den Wohnhäusern Am Obstgarten 4 - 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B.
Die Schwarz-Weiß-Darstellungen in Teil A und schwarz abgedruckte Festsetzung in Teil B verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung), die im Änderungsbereich relevant sind; sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO 2	Sonstige Sondergebiete	(§11 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (sh. § 19 BauNVO)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
o	Offene Bauweise	(§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)
	Baugrenze	(§ 23 BauNVO)
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	
	Ein- und Ausfahrten, Anschluss an die Verkehrsflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
GRÜNFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
	Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (vgl. TF 21)	(§ 9 (1 Nr. 25a BauGB)
	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		
	Wasserflächen Hier: Teich, Wasserloch	(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB) (fortgeltende Festsetzung des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000)
	Private Grünflächen Zweckbestimmung: Streuobstwiese, Lehrgärten, Wildgehege	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) (fortgeltende Festsetzung des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000)
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung (i. V. m. TF 14 - fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000)	(§ 9 (1 Nr. 25a BauGB))
	Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (fortgeltende Festsetzung des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000)	(§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 9 (1 Nr. 25b BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (fortgeltende Festsetzung des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000)	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXT

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur die farbig hervorgehobenen Festsetzungen in Teil A sowie die blau hervorgehobenen Festsetzungen in Teil B.
Die Schwarz-Weiß-Darstellungen in Teil A und schwarz abgedruckte Festsetzung in Teil B verweisen auf fortgeltende Festsetzungen des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 / 08.05.2007 (1. Änderung), die im Änderungsbereich relevant sind, sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

I. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3. Die Textfestsetzung Nr. 3 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 wird durch folgenden Wortlaut ersetzt:
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 Betriebsinhaber oder den Betreiber des Hofes, Gebäude und Anlagen für die Kleintierhaltung, Ferienwohnungen, die als Nebenerwerb des Landwirtschaftsbetriebes betrieben werden und die nach ihrer Geschossfläche gegenüber den sonstigen Betriebsgebäuden des Hofes (SO 2) untergeordnet sind.
~~Im Sonstigen Sondergebiet Aufenthalts- und Schauräume, Wirtschaftsgebäude (SO 2) sind zulässig:~~
~~Gebäude für den Aufenthalt von Mitarbeitern, und von Besuchern, für Ausstellungen, Werkstätten und Lager, zum Abstellen von Fahrzeugen und landwirtschaftlichen Geräten, Sanitäranlagen, für die Obstverarbeitung und für eine Verkaufseinrichtung; notwendige Pkw-Stellplätze für den der zulässigen Nutzung entsprechenden Bedarf.~~

4. Die Textfestsetzung Nr. 4 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 wird aufgehoben/ersetzt:
~~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.~~
Im nördlichen Baufenster des SO 2 ist nur die Errichtung eines offenen oder geschlossenen Unterstandes (Kalthalle) mit einer Grundfläche bis zu 200 m² zulässig.

5. Die Textfestsetzung Nr. 5 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 wird aufgehoben.
~~Die Überschreitung der in Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO ist ausgeschlossen.~~

8. 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.
Die Textfestsetzung Nr. 8 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 wird wie folgt ergänzt:
Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Traufhöhe bis 5 m zulässig; als Bezugspunkte gelten das vorhandene Gelände und der Durchstoßpunkt der Stützkonstruktion mit der Dachhaut. (§ 16 (3), § 18 (1) BauNVO)

II. Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

11. Die Textfestsetzung Nr. 11 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 und die Textfestsetzung Nr. 4 der 1. Änderung des B-Plans Nr. 06 vom 08.05.2007 erhalten folgenden geänderten Wortlaut:
Innerhalb der Baugrenzen gilt eine Dachneigung von 15° bis 48°. ~~In diesen Bereichen sind~~ Die Hauptdachflächen sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in den Farbtönen Rotbraun, Braun oder Anthrazit zu decken. Bei Dächern mit einer Neigung von 15° bis 22° sind Deckungen mit Wellttafeln, mit Bahnen oder in schindelartiger Form in den Farbtönen Rotbraun, Braun, Anthrazit oder Grün zulässig. Für einen Unterstand gem. TF 4 ist eine Dachneigung < 22° vorgeschrieben.

12. Die Textfestsetzung Nr. 12 des B-Plans Nr. 06 vom 09.05.2000 wird wie folgt ergänzt:
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. Für die Außenwände eines Unterstandes gem. TF 4 sind auch Holzverkleidungen und Wellttafeln zulässig.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

13. Auf der Grünfläche sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
Streuobstwiesen, Blumenwiesen, Schau- und Lehrgärten, Obstzuchtanlagen, Hecken, Wildgehege für eine landwirtschaftliche Wildhaltung, Volieren und Kleinbiotope, wie Feuchtwiese, Trockenmauer, Steinhaufen, Reisighaufen, einschließlich der für die Nutzung und Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen, wie Wege, Zäune, Schutzdächer, Schutzhütten, Hinweis- und Schautafeln, Versorgungsleitungen.

14. 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 m² Heckenflache, davon mindestens 20 v.H. als Bäume nach der Gehölzliste (gem. TF 15) 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.

16. Der Ersatz des Pappelbestandes am Teichufer durch standorttypische Gehölze und Stauden mit folgenden Arten ist zulässig:

Am Ufer:		In der Wasserwechselzone:	
Rot-Erle	Alnus glutinosa	Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus
Esche	Fraxinus exelsior	Schilf	Phragmites communis
Silber-Weide	Salix alba	Igelkolben	Sparganium erectum
Stiel-Eiche	Quercus robur	Breitblätter. Rohrkolben	Typha latifolia

17. Pkw-Stellplätze und Wegeflächen mit geringer Belastung sind in einer luft- und wasserdurchlässigen Bauweise (Rasengittersteine, Pflasterrasen, Schotterflächen) auszuführen.

20. Während der Bauphase ist um das Baugebiet SO2 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. 20 BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG)

21. Auf der in Teil A mit Anpflanzgebot festgesetzten Fläche östlich und südöstlich des Baugebietes SO 2 ist eine 2-reihige Strauchhecke aus Grauweide (Salix cinerea), Öhrchen-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., Verbissschutz.
(§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB i. V. m. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

IV. Sonstige Festsetzungen

18. Das in den sonstigen Sondergebieten und in der Grünfläche anfallende Niederschlagswasser ist ist im Gebiet zu versickern oder in die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Kleingewässer einzuleiten.

19. Der als Wasserfläche ausgewiesene Teich (ehem. Holtsoll) ist durch geringfügiges Überstauen des Geländes herzustellen. Baggerarbeiten sind unzulässig.

Hinweise:

A Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Warnow. Die Nutzungsbeschränkungen der Schutzzonenverordnung vom 27.03.1980 sind zu beachten. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

B Zur Vermeidung von Störungsverboten nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind im Baugebiet SO 2 Erschließungs- und Bauarbeiten außerhalb geschlossener Räume im Zeitraum 15.03. - 15.08. auszuschließen. Die Beschränkung erstreckt sich nicht auf händisch ausgeführte Arbeiten und gilt nur, wenn der südwestlich des SO 2 gelegene Brutplatz des Kraniches bis zum 15.03. des Jahres besetzt wird. Abweichungen von der Beschränkung sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

C Der aufgrund der Anpflanzung nach TF 21 bilanzierte Ausgleichsüberschuss von 1.128 m² Flächenäquivalent darf auf sonstige naturschutzrechtliche Kompensationspflichten dieses B-Plans (z. B. Ersatz von Pappelbeständen) angerechnet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Geändert aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.05.2016.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.06.2016 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 16.06.2016 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 23.06.2016 bis zum 22.07.2016 durchgeführt worden.

4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 26.07.2016 erfolgt.

5. Die Gemeindevertretung hat am 29.11.2016 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom 23.08.2017 bis zum 22.09.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am 15.08.2017 und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger" am 15.08.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2016, 05.12.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan (2. Änderung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2017 gebilligt.

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

Dummerstorf, 05.01.2018 (Siegel) i. V. Wiechmann, Bürgermeister

11. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 09.06.2016 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte (ALKIS) graphisch übernommen wurde. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Gramkow, ~~Rostock,~~ 14.12.2017 (Siegel) ÖbVI

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan (2. Änderung) 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 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde am ..... und im „Dummerstorfer Amtsanzeiger" am ..... ortsüblich 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 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Dummerstorf, 16.01.2018 (Siegel) i. V. Wiechmann, Bürgermeister

Zur Information: Urfassung des B-Plans Nr. 06 v. 09.05.2000 (Ausschnitt Planzeichnung, M 1:2000)

Satzung der Gemeinde Dummerstorf

Landkreis Rostock

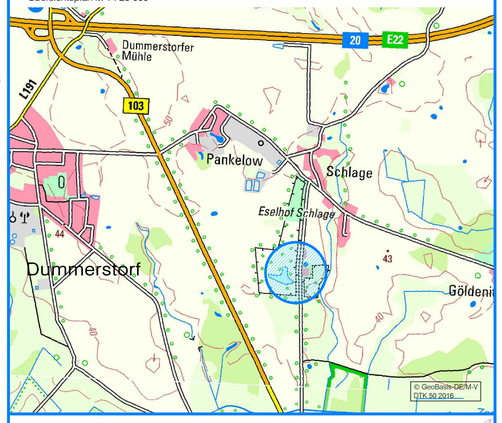
über die

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

für das Gebiet "Schlager Streuobstwiesen"
in Schlage südlich der Lindenstraße, betreffend die Sondergebietsfläche Nr. 2
gegenüber den Wohnhäusern Am Obstgarten 4 - 6

AUSFERTIGUNG Bearbeitungsstand: 13.11.2017

Übersichtsplan M 1 : 25 000



Dummerstorf, 05.01.2018 (Siegel) i. V. Wiechmann, Bürgermeister

Dipl.- Ing. Wilfried Millahn Architekt für Stadtplanung, AKMV 872-92-1-d
bsd • Warnowufer 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59
Bürgergemeinschaft für Stadt und Dorfentwicklung bsd Dipl.-Ing. Reinhard Böhm Dipl.-Ing. Ute Hoffmann Dipl.-Ing. Wilfried Millahn